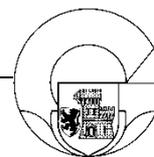


Begründung zum Satzungsbeschluss



Nr. G 220 „Logistikzentrum Lilienthalstraße“
Ortsteil IG Ost

Stadt Grevenbroich

Bebauungsplan Nr. G 220
„Logistikzentrum Lilienthalstraße“

Begründung zum Satzungsbeschluss
(gem. § 9 (8) BauGB)

Stand: November 2020

1	Anlass und Ziel der Planung	4
2	Planverfahren	4
3	Räumlicher Geltungsbereich	5
4	Planerische Rahmenbedingungen	5
4.1	Regionalplan	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Bestehendes Planungsrecht	6
4.4	Landschaftsplan.....	7
4.5	FFH-Gebiete/Natura 2000.....	7
4.6	Denkmalschutz	7
5	Beschreibung des Bestandes	8
5.1	Städtebauliche Situation	8
5.2	Verkehrliche Erschließung	8
5.3	Ver- und Entsorgung/Technische Infrastruktur	8
5.4	Immissionen.....	8
5.5	Grundwasser / Oberflächenwasser / Niederschlagswasser.....	9
5.6	Boden	9
5.7	Klimaschutz / Klimaanpassung	9
6	Städtebauliches Konzept	10
7	Wesentliche Auswirkungen	11
8	Planinhalte	14
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	14
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	16
8.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	17
8.1.4	Verkehrsflächen.....	17
8.1.5	Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen	17
8.1.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	18
8.1.7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	18
8.1.8	Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	18
8.1.9	Bedingte Festsetzung	19
8.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
8.3	Externe Ausgleichsmaßnahmen	19
8.3.1	CEF-Maßnahme für das Rebhuhn	20

8.3.2 Aufforstungsmaßnahme.....	20
8.4 Nachrichtliche Übernahmen.....	21
8.5 Hinweise	21
8.5.1 Kampfmittel.....	21
8.5.2 Bodenschutz.....	21
8.5.3 Gesetze sowie untergesetzliche Normen.....	21
8.5.4 Bodendenkmale.....	21
8.5.5 Bodenverunreinigungen.....	21
8.5.6 Artenschutz.....	22
8.5.7 Erdbebenzone	22
8.5.8 Ausgleichsmaßnahmen	22
8.5.9 Pflege- und Baumaßnahmen im Bereich der Schutzstreifen von Hochspannungsleitungen	22
8.5.10 Störfallbetriebe	22
8.5.11 Dach- oder Fassadenbegrünung.....	22
8.5.12 Ausgestaltung der Versickerungsbecken.....	23
8.5.13 Bergbauliche Verhältnisse im Plangebiet	23
8.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	23
9 Planungsstatistik	23
10 Kosten, Bodenordnung	23

1 Anlass und Ziel der Planung

Im Industriegebiet Ost in Grevenbroich soll an der Lilienthalstraße ein regionaler Verwaltungssitz mit angegliedertem Distributionszentrum der Firma Lidl entstehen.

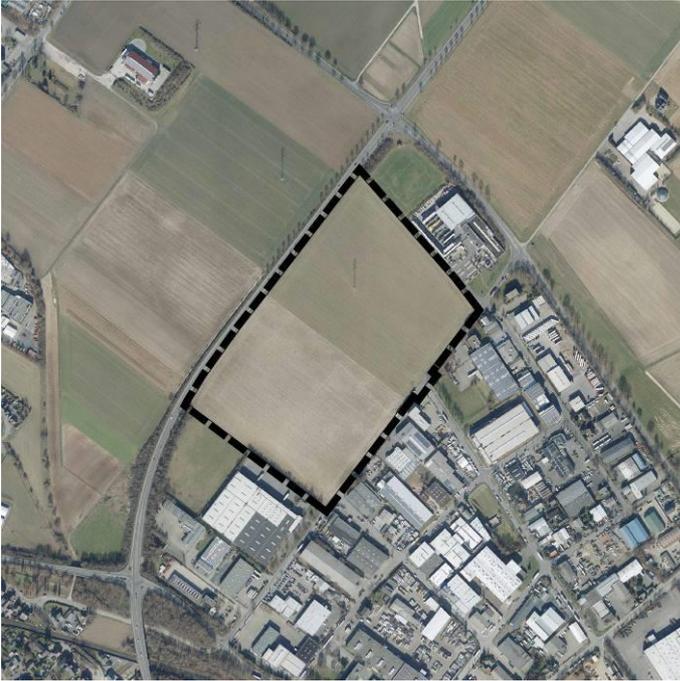
Die Firma Lidl ist bereits seit 1989 mit ihrer Regionalverwaltung an einem anderen Standort im Industriegebiet Ost ansässig. Während der vergangenen Jahrzehnte haben sich die Geschäftsstrukturen und -prozesse verändert und machen eine Vergrößerung aus sozialen, ökonomischen und ökologischen Aspekten erforderlich. Der geplante Standort soll den bestehenden Betrieb ersetzen. Zukünftig sollen vom Industriegebiet Ost sämtliche Lidl-Filialen in der Region gesteuert, verwaltet und beliefert werden. Die Regionalgesellschaft entscheidet eigenverantwortlich und vor Ort über sämtliche Bereiche wie die Warendisposition, die Immobilienstrategie und Filialentwicklung, das Personal in der Regionalgesellschaft und in den Filialen, die Warendistribution sowie die vertriebliche Steuerung der Filialen in der Region – damit nimmt die Regionalgesellschaft im Unternehmen Lidl eine bedeutende Stellung ein. Durch die Umsiedlung der bestehenden Regionalgesellschaft sollen die vorhandenen Arbeitsplätze langfristig gesichert und zusätzlich weitere Arbeitsplätze am Standort Grevenbroich und in der Region geschaffen werden. Aus Sicht der Stadt Grevenbroich stehen die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Ziffer 8 a) und c) Baugesetzbuch (BauGB) in einem hohen öffentlichen Interesse. Darüber hinaus lassen sich mit der städtebaulichen Entwicklung des geplanten Distributionszentrums und der damit verbundenen Modernisierung des Standortes durch den Einsatz modernster Technologien und optimierter Transportwege dazu beitragen, in großen Mengen Energie einzusparen und den CO₂-Ausstoß zu verringern. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Verwirklichung des Vorhabens ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen.

2 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. G 220 „Logistikzentrum Lilienthalstraße“ wird im Vollverfahren aufgestellt. Im Vollverfahren ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Nach § 2a BauGB sind die Ergebnisse der Umweltprüfung in einem Umweltbericht festzuhalten, der Teil der Begründung ist.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.2019 durch den Rat der Stadt Grevenbroich gefasst. Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 25.05. bis 03.07.2020. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.09. bis 16.10.2020.

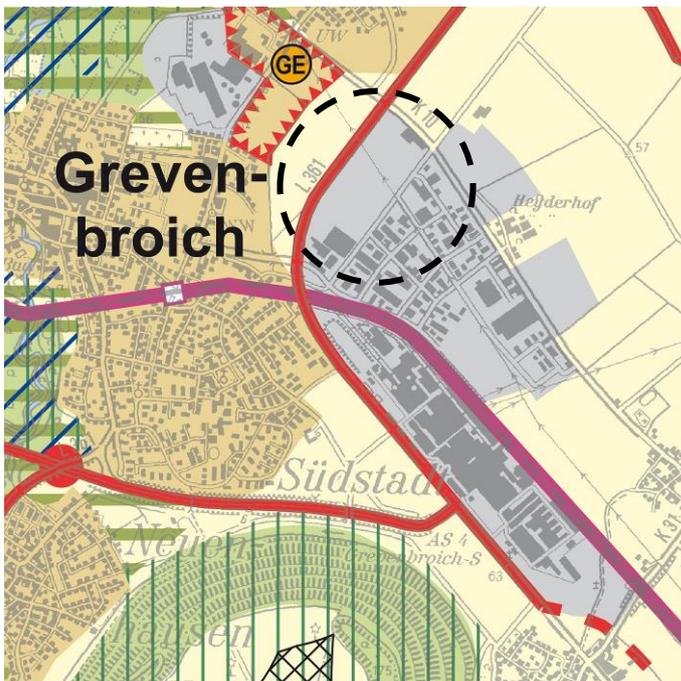
3 Räumlicher Geltungsbereich



Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Wevelinghoven in Flur 13 die Flurstücke 691 und 694 sowie Teile der Flurstücke 124 und 453 (Lilienthalstraße). Das Plangebiet wird im Nordwesten von der L 361 und im Südosten von der Lilienthalstraße umgrenzt.

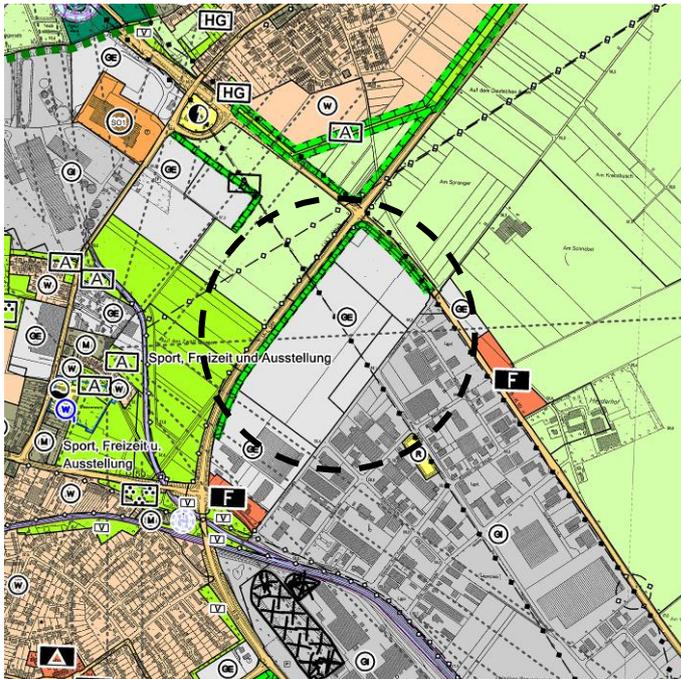
4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan



Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt die Flächen des Plangebiets als Bestandteil des Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) am nördlichen Rand des Industriegebiets Ost dar. Die nordwestlich angrenzende Landesstraße L 361 ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Jenseits der L 361 schließt sich ein Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich an.

4.2 Flächennutzungsplan



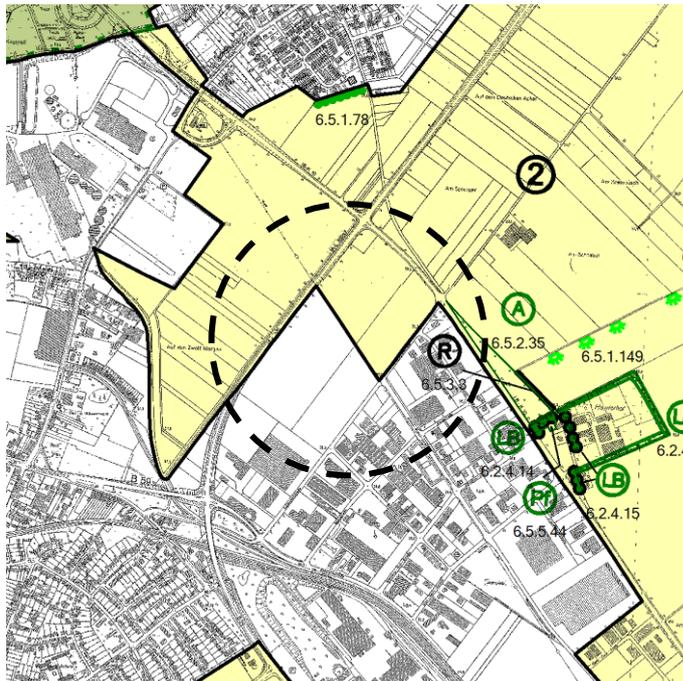
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. An der nördlichen Grenze ist entlang der als Straßenverkehrsfläche dargestellten L 361 ein Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Das Plangebiet wird von einer oberirdischen Hauptversorgungsleitung gekreuzt.

Im Parallelverfahren wird die 34. Flächennutzungsplanänderung mit dem Ziel durchgeführt, künftig – den Anforderungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend – ein Industriegebiet darzustellen. Der Bebauungsplan entspricht damit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

4.3 Bestehendes Planungsrecht

Innerhalb des Plangebietes liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Die angestrebten Nutzungen sind aufgrund der Lage des Plangebiets in einem im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebiet zzt. nicht genehmigungsfähig. Insofern ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

4.4 Landschaftsplan



Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans VI des Rhein-Kreises Neuss (2016). Lediglich die Flächen im Norden des Geltungsbereiches – nördlich des Verlaufs der Hochspannungsleitung – sind vom Landschaftsplan erfasst. Dieser stellt hier das Entwicklungsziel 2 'Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen' dar. Konkrete Flächen oder Maßnahmen sind nicht festgesetzt.

Gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten eines Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

4.5 FFH-Gebiete/Natura 2000

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung liegen keine Natura 2000-Gebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE-4806-303 Knechtstedener Wald mit Chorbusch) befindet sich in rund 8 km östliche Entfernung. Eine Beeinträchtigung des Gebietes durch die Planung ist nicht zu erwarten.

4.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld liegen keine Baudenkmäler oder denkmalwerte Gebäude. Für das Plangebiet liegen zudem keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmale vor.

5 Beschreibung des Bestandes

5.1 Städtebauliche Situation

Das circa 14,4 ha große Plangebiet ist Teil des insgesamt 160 ha großen Industriegebiets Ost und liegt östlich des Stadtkernes von Grevenbroich. Das Industriegebiet Ost stellt sich insbesondere aufgrund seiner günstigen Verkehrsanbindung als geeignet für die vorgesehene Logistiknutzung dar.

Das Plangebiet dehnt sich auf eine Länge (Nordost-Südwest) von etwa 475 m und eine Breite (Nordwest-Südost) von etwa 300 m aus. Mit einer Höhe zwischen 57,5 m und 59 m ü. NHN weist es in Relation zu seiner Ausdehnung nur geringe Höhenunterschiede auf. Es ist zzt. landwirtschaftlich genutzt und wird von einer Hochspannungsfreileitung von Nordwesten in Richtung Südosten gequert.

Aufgrund seiner Lage am nördlichen Rand des Industriegebiets Ost ist die unmittelbare Umgebung des Plangebiets primär gewerblich/industriell geprägt. Im Norden grenzt unmittelbar die Landesstraße L 361 an, im Südosten schließen sich gewerblich genutzte Flächen an. Jenseits der L 361 und nordöstlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, im weiteren Umfeld befinden sich im Westen und Norden die Hauptsiedlungsbereiche von Grevenbroich und Wevelinghoven.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die derzeitige Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Lilienthalstraße. Diese ist über die Zeppelinstraße im Süden und die Wevelinghovener Straße im Norden an das übergeordnete Straßennetz über die L 361 angebunden. Die Landesstraße mündet im Süden in die Bundesstraße 59. Diese bindet im Norden an die Anschlussstelle Jüchen der Autobahn 46 an und stellt die Anbindung an das Autobahnnetz zwischen Mönchengladbach, Düsseldorf und Aachen dar. In Richtung Südosten führt die B 59 nach Köln.

5.3 Ver- und Entsorgung/Technische Infrastruktur

Das Plangebiet kann an die bestehende Infrastruktur des Industriegebiets Ost angeschlossen werden. Die durch das Plangebiet verlaufende Hochspannungsfreileitung sowie der in deren Schutzstreifen verlaufende Hauptabflusssammler werden in zeitlichem Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren unterirdisch verlegt. Entsprechende Flächen werden im Bebauungsplan gesichert.

Für die Verlegung ist aufgrund der unwesentlichen Bedeutung gem. § 74 Abs. 7 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) voraussichtlich weder ein Planfeststellungsverfahren noch eine Plangenehmigung erforderlich.

5.4 Immissionen

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der angrenzenden Straßen ein. Die im schalltechnischen Gutachten¹ für den Tageszeitraum ermittelten Beurteilungspegel betragen im Bereich der L 361 mehr als 70 dB(A), im Bereich der Lilienthalstraße bis zu 70 dB(A).

¹ Lärmschutzgutachten für den Neubau eines Lidl Logistikzentrums in 41515 Grevenbroich; Büro für Lärmschutz, Papenburg; Mai 2020

Für geplante Industriegebiete kann, soweit keine Gliederung erfolgt, gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 kein Orientierungswert angenommen werden. Aufgrund der im Plangebiet vorgenommenen Gliederung wird näherungsweise der Orientierungswert für Gewerbegebiete (Tageszeitraum) von 65 db(A) herangezogen. Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird dieser Orientierungswert nicht überschritten, aufgrund der angestrebten Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass für den Nachtzeitraum keine schützenswerten Nutzungen angestrebt werden.

Im Bebauungsplan wird entsprechend festgesetzt, dass im Rahmen der Genehmigungsplanung Nachweise über ausreichende Schalldämmmaßnahmen für schützenswerte Nutzungen nach den Regelungen der DIN 4109 vorzulegen sind. Zur Bemessung der Anforderungen werden die im Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche als Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Anforderungen an die Schalldämmmaße von Außenbauteilen schützenswerter Nutzungen in die Planzeichnung übernommen (siehe Abschnitt 8.1.7).

Das Plangebiet liegt am Rand eines vorhandenen Industriegebiets und ist entsprechend durch Industrie-/Gewerbelärm belastet. Die Lärmimmissionen aus dem Umfeld können jedoch vernachlässigt werden, da schalltechnische Einschränkungen bereits durch die innerhalb der bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete bestehenden Betriebswohnungen bestehen und somit Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet von außen – über das zulässige Maß – hinaus nicht vorliegen werden.

Das Plangebiet befindet sich im potenziellen Einwirkungsbereich einer im Industriegebiet Ost ansässigen Störfallanlage (Betriebsbereich gemäß 12. BImSchV), die einen Achtungsabstand auslöst. Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden mit Publikumsverkehr verbundene Nutzungen innerhalb des Plangebietes eingeschränkt (siehe Abschnitt 8.1.1).

5.5 Grundwasser / Oberflächenwasser / Niederschlagswasser

Aus Literaturwerten der Grundwasseroberfläche und der gemessenen mittleren Geländehöhe ergibt sich ein Grundwasserflurabstand von etwa 18,50 m. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. In 1,5 km westlicher Richtung verläuft die Erft, 2 km östlich verläuft der Flöthgraben.

5.6 Boden

Die Böden im Plangebiet sind als naturbelassene Parabraunerden einzuordnen. Durch die ackerbauliche Nutzung weisen sie eine strukturelle Beeinträchtigung auf. Die Böden werden aufgrund ihrer besonderen Bodenfruchtbarkeit als 'besonders schutzwürdig' bewertet. Aufgrund der weiten Verbreitung der Parabraunerde im Grevenbroicher Stadtgebiet sind kaum Neuplanungen möglich, die diese sehr hochwertigen Böden nicht beanspruchen.

Das Altlastenkataster des Rhein-Kreis Neuss weist für das Plangebiet keine Altlasten und auch keine Verdachtsfläche aus.

5.7 Klimaschutz / Klimaanpassung

Das Plangebiet ist Teilfläche eines Freilandklimatops mit allgemeiner Ausgleichsfunktion. Die nach Nordwesten anschließenden Freiflächen übernehmen die Funktionen als Frischluftgebiet und Kaltluftproduzent weiterhin, wenn auch nur in eingeschränktem Maße. Die Auswirkungen

der Planung auf das Schutzgut Klima wirken nur lokal und werden insgesamt als gering bewertet.

Hinsichtlich der zu erwartenden Folgen des Klimawandels lässt sich feststellen, dass durch die zunehmende Versiegelung die klimatischen Belastungen für den Menschen intensiviert werden. Für Starkregenereignisse kann der Bereich als weniger anfällig eingestuft werden. Insgesamt ist der Standort für die geplante Nutzung geeignet.

6 Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines Logistikbetriebes mit zugehöriger Verwaltung vorgesehen. Parallel zur L 361 bzw. der Lilienthalstraße soll ein Gebäudekörper mit einer Länge von knapp 400 m und einer Tiefe von etwa 140 m errichtet werden, welches von der Lilienthalstraße aus erschlossen wird. Das Gebäude soll im Wesentlichen eine Höhe von etwa 25 m bis 30 m über Grund erreichen. Es ist vollständig umfahrbar, für die Abwicklung des Güterverkehrs sind an den Gebäudeseiten Laderampen für Lastkraftwagen vorgesehen. Zwischen der Lilienthalstraße und dem Gebäudekörper sind auf einer Tiefe von etwa 100 m Stellplatzanlagen für Pkw und Lkw geplant.

Das Plangebiet soll durch Gehölzstreifen vollständig eingegrünt werden. Entlang der L 361 wird durch die Eingrünung einem im Flächennutzungsplan dargestellten Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Die durch das Plangebiet verlaufende 110 kV-Hochspannungsfreileitung soll an den Rand des Geltungsbereichs verlegt werden, um die Ausnutzung des Industriegebietes zu optimieren. Zu diesem Zweck wird im Bereich der südöstlichen Grenze des Plangebiets ein sog. Kabelauführungsmast errichtet. Ab diesem Punkt ist vorgesehen, die Leitung als Erdkabel entlang der östlichen bzw. nördlichen Grenzen des Plangebiets zu verlegen. Die dafür erforderlichen Flächen werden durch Festsetzungen gesichert. Nordwestlich der L 361 wird die Leitung entlang der Wevelinghovener Straße (K 10) unterirdisch weitergeführt. Der im Boden unterhalb der Freileitung verlaufende Hauptabflusssammler wird in diesem Zuge ebenfalls verlegt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Lilienthalstraße. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist über die Zeppelinstraße an die L 361 vorgesehen. Eine mögliche Anbindung über die Wevelinghovener Straße an die L 361 soll nur eine untergeordnete Rolle spielen bzw. nach Möglichkeit unterbunden werden.

In der Verkehrsuntersuchung² wird festgestellt, dass insgesamt bei verkehrsabhängiger Steuerung und Berücksichtigung des tatsächlich vor Ort vorhandenen Verkehrsablaufs an allen signalisierten Knoten mit einem zufriedenstellenden Qualitätsniveau zu rechnen ist. Das Verkehrsaufkommen im Zuge der Lilienthalstraße wird sich durch den Neubau jedoch wesentlich erhöhen, so dass das Gutachten bestätigt, dass die Wege auf der Lilienthalstraße – z.B. durch eine möglichst südliche Anbindung des Industriegebietes – möglichst zu minimieren sind. Das Parken im Straßenraum der Lilienthalstraße sollte verhindert werden.

² Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung eines Lidl-Regionallagers an die Lilienthalstraße; Ing.-Büro Dipl.-Ing. J.Geiger & Ing. K.Hamburgier GmbH, Herne; März 2020

Zusammenfassend wird festgestellt, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen an allen Knoten ohne größere Defizite abgewickelt werden kann.

Aufgrund bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe ist die Umgebung des Plangebiets bereits durch Schallimmissionen vorbelastet. Aus diesem Grund wird angestrebt, dass durch die Planung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den relevanten Immissionsorten um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden. Im Lärmschutzgutachten³ wird festgestellt, dass diese Anforderung bei Umsetzung schalltechnischer Schutzmaßnahmen (Elektrostationen für den Nachtbetrieb von Kühlaggregaten, Abschirmung und Überdachung des Müllbereichs) erfüllt werden kann. Konkrete Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Der Bebauungsplan stellt durch eine Gliederung des Industriegebietes gem. Abstandserlass NRW sicher, dass ein ausreichender Schutz der Wohnbevölkerung vor Immissionen hinreichend gewährleistet ist (siehe Abschnitt 8.1.1).

7 Wesentliche Auswirkungen

Verlust landwirtschaftlicher Flächen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. G 220 erfolgt keine – über die Darstellungen des Flächennutzungsplans hinausgehende – Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch bauliche Nutzungen. Die Entwicklung im Plangebiet beruht auf der Darstellung eines Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf. Die Abwägung zwischen dem Verlust von Freiflächen bzw. der Schaffung neuer Gewerbeflächen wurde somit bereits auf regionalplanerischer Ebene vollzogen. Das Plangebiet ist eine große gewerbliche Reservefläche im Industriegebiet Ost der Stadt Grevenbroich. Für diesen Bereich strebt die Stadt Grevenbroich schon seit einem längeren Zeitraum die Ansiedlung neuer Betriebe an, da sich der Bereich insbesondere wegen der guten Anbindung an das umgebende Verkehrsnetz und der vorhandenen Infrastrukturen optimal für eine gewerblich-industrielle Entwicklung eignet. Die Fläche ist bereits heute auf drei Seiten von gewerblichen Nutzungen umgeben, die vierte Seite grenzt an das übergeordnete Straßennetz in Form der L 361 an, insofern handelt es sich nicht um die Schaffung eines neuen Areals im Freiraum, sondern um die langfristig vorgesehene Erweiterung eines bestehenden und bereits verkehrlich erschlossenen Standortes. Gleichwohl ist es Ziel der Stadt Grevenbroich, gemäß den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Der Innenentwicklung ist vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von – insbesondere landwirtschaftlich genutzten – Flächen Vorrang zu gewähren. Im Stadtgebiet ist die Verfügbarkeit brachliegender und damit wiedernutzbarer Gewerbe- und Industrieflächen eingeschränkt. Aufgrund der Großflächigkeit des Flächenbedarfs und des notwendigen Flächenzuschnitts des angestrebten Vorhabens ist eine Inanspruchnahme von Flächen durch die kleinteiligere Nachverdichtung bestehender Standorte nicht möglich. Auch eine Aufteilung der benötigten Flächen auf mehrere kleinteiligere Bestandsflächen ist nicht möglich, da der geplante Logistikstandort aus funktionaler Sicht zwingend an einem zusammenhängenden Standort

³ Lärmschutzgutachten für den Neubau eines Lidl Logistikzentrums in 41515 Grevenbroich; Büro für Lärmschutz, Papenburg; Mai 2020

entwickelt werden muss. Im Bereich der Ortslage Wevelinghoven stellt das ehemalige Lange-Walker-Gelände die einzig größere, zur Verfügung stehende industrielle Brache dar. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Wohnnutzungen ist diese aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für die angestrebte Nutzung im Plangebiet nicht geeignet.

Darüber hinaus erfolgt im Zuge der Kompensation der planbedingten Eingriffe eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Dabei handelt es sich um eine etwa 1 ha große Extensivierung der ackerbaulichen Nutzung sowie eine etwa 3,3 ha große Aufforstungsmaßnahme angrenzend an eine bestehende Waldfläche. Da es sich bei diesen Maßnahmen nicht um bauliche Nutzungen handelt, werden die Ziele des § 1a BauGB berücksichtigt.

Insofern ist aus Sicht der Stadt Grevenbroich die durch die genannten Planverfahren vorbereitete Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und die hohe Gewichtung der Belange der Wirtschaft im Sinne von § 1 Abs. 6 Ziff. 8a BauGB nach wie vor erforderlich.

Artenschutz

Zur Berücksichtigung artenschutzfachlicher Belange in der Bauleitplanung ist nach 'VV-Artenschutz NRW' die Durchführung einer artenschutzfachlichen Vorprüfung obligatorisch. Zu diesem Zweck wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten zur Vorprüfung Artenschutz (ASP Stufe 1)⁴ erstellt, das der Klärung dient, ob und inwieweit artenschutzrechtliche Belange durch die Planung berührt werden, Konflikte durch einfache Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können oder weitere Untersuchungen zur Klärung der Betroffenheit planungsrelevanter Arten erforderlich sind.

Das Plangebiet und sein Umfeld weist ein Potenzial als Fortpflanzungsstätte und Nahrungshabitat für diverse, z.T. planungsrelevante Vogelarten auf. Ein Vorkommen des Feldhamsters wird als unwahrscheinlich angesehen. Quartiere von Fledermausarten können ausgeschlossen werden, eine Nutzung als Nahrungshabitat ist jedoch möglich. Für ein Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten aus anderen Gruppen oder einem Vorkommen von planungsrelevanten Pflanzenarten liegen keine Hinweise vor.

Da in der ASP I ein Vorkommen von Offenlandarten sowie von Gebüschbrütern nicht ausgeschlossen werden konnte, erfolgte im Jahr 2020 eine Revierkartierung möglicher Vorkommen von Brutvögeln mit einem Schwerpunkt auf Offenlandarten.⁵ Es konnten insgesamt 27 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Davon wurden 20 Arten als Brutvögel im Untersuchungsgebiet oder auf angrenzenden Flächen eingestuft. Nur zwei Arten davon – Rebhuhn und Fasan – brüteten im Plangebiet selbst. Sieben weitere Arten traten lediglich als Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet auf, ein Brutnachweis gelang hier nicht. Zu den nachgewiesenen planungsrelevanten Arten gehören Feldlerche, Mäusebussard, Mehl- und Rauchschwalbe, Rebhuhn, Sturmmöwe, Turmfalke und Waldkauz. Die meisten dieser Arten brüten vermutlich erst mehr oder weniger weit entfernt vom Plangebiet. Nahrungshabitate bestehen für diese Arten, allerdings im Plangebiet in weitaus geringerem Umfang als in der näheren und

⁴ Artenschutzprüfung Stufe 1 (Vorprüfung) zum Bebauungsplan Nr. G 220 'Logistikzentrum Lilienthalstraße' in Grevenbroich; BKR Aachen Noky & Simon; August 2020

⁵ Bebauungsplan Nr. G 220 'Logistikzentrum Lilienthalstraße' in Grevenbroich – Artenschutzprüfung Stufe II; Michael Straube, Wegberg; August 2020

weiteren Umgebung. Für diese Arten ist daher davon auszugehen, dass es im Plangebiet keine essentiellen Nahrungshabitate und keine Lebensstätten gibt.

Das Rebhuhn brütet als einzige Art im Plangebiet. Die Feldlerche besiedelt zudem benachbarte Ackerflächen jenseits der L 361, das aber nur mit einzelnen Brutpaaren. Feldlerchen könnten aber bei einer anderen Fruchtfolge und in anderen Jahren durchaus im Plangebiet brüten. Daher werden im Rahmen der ASP 2 das Rebhuhn und die Feldlerche näher betrachtet.

Des Weiteren wurden während der Begehungen Fledermäuse erfasst. Entlang der L 361 und der Hecke im Nordosten wurden mehrfach einzelne jagende Zwergfledermäuse beobachtet. Durch zwei über Nacht ausgebrachte Daueraufzeichnungen wurden zudem Rufsequenzen von Kleinabendsegler und Abendsegler sowie eventuell auch eine Sequenz der Breitflügelfledermaus erfasst. Es ist davon auszugehen, dass die Arten im Gebiet jagen, v.a. am Rand entlang der Hecken und der Baumreihen an L 361 und K 10, die auch als Leitlinien dienen dürften. Im Plangebiet liegen jedoch weder Quartiere von Fledermäusen noch essentielle Jagdhabitate.

Bei Umsetzung des Vorhabens gehen die Lebensraumfunktionen insbesondere für Offenlandarten verloren. Davon betroffen sind das Rebhuhn und die potenziell im Plangebiet brütende Feldlerche als planungsrelevante Arten, deren (potenzielle) Fortpflanzungs- und Ruhestätte zerstört werden. Es ist eine CEF-Maßnahme konzipiert, die vor Umsetzung des Bauvorhabens umgesetzt und wirksam sein muss und deren Funktionserfüllung über ein Monitoring nachzuweisen ist (siehe Abschnitt 8.3.1).

Störungen von benachbarten Jagdhabitaten sowie von Flugstraßen und Leitlinien von Fledermäusen sind durch die Zerschneidungswirkung der Bebauung und durch Lichtemissionen möglich, populationsrelevante Störungen finden aber voraussichtlich nicht statt. Es werden Hinweise zu Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen gegeben (siehe Abschnitt 8.5.6).

Unter der Beachtung der in der ASP II beschriebenen Maßnahmen sind Verstöße gegen die Regelungen des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten. Das Vorhaben ist entsprechend zulässig. Eine Ausnahmegenehmigung (ASP III) ist nicht notwendig.

Daneben geht Lebensraum für weitere, nicht planungsrelevante Arten verloren.

Mit Umsetzung der Planung entstehen in geringem Maße neue Grünstrukturen im Planbereich, die dann eine – wenn auch eingeschränkte – Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für den Bebauungsplan wird die Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 14 bis 18 BNatSchG angewendet. Der Eingriffsumfang wird in einem Landschaftspflegerischer Fachbeitrag ermittelt.⁶

Die Eingriffsbilanz für den Bebauungsplan Nr. G 220 erfolgt auf der Grundlage des Verfahrens des LANUV 'Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW' (2008).

⁶ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. G 220 'Logistikzentrum Lilienthalstraße' in Grevenbroich; BKR Aachen; August 2020

Das Ergebnis zeigt, dass nach der Realisierung des Vorhabens im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 152.496 Wertpunkten verbleibt. Die Eingriffsbilanz berücksichtigt hierbei die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Pflanzmaßnahmen.

Das ermittelte Kompensationsdefizit wird auf zwei Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. G 220 ausgeglichen. Die dafür erforderlichen Flächen werden aufgewertet, so dass sie im Sinne eines multifunktionalen Ausgleichs für die Kompensation der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie in den Boden und als CEF-Maßnahmen genutzt werden können (siehe Abschnitt 8.3).

In der Zusammenschau der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie der plangebietsinternen und -externen Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich das folgende Bild.

Gesamtbilanz Eingriff und Ausgleich

Ökologische Wertigkeit des Plangebiets im Istzustand	288.160 Punkte
Ökologische Wertigkeit des Plangebiets im Planzustand	135.664 Punkte
Plangebietsinternes Defizit	-152.496 Punkte
Aufwertung durch CEF-Maßnahme Rebhuhn	20.000 Punkte
Aufwertung durch Aufforstung	132.800 Punkte
Gesamtbilanz	+ 304 Punkte

Bei Umsetzung der Maßnahmen im Plangebiet sowie plangebietsextern können die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgeglichen werden.

8 Planinhalte

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet Industriegebiet gem. § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die gewerblich-industrielle Vorprägung des Umfelds, die Größe und Zuschnitt des Plangebiets sowie der Abstand zu Siedlungsbereichen von etwa 300 m ermöglichen die Unterbringung von Gewerbebetrieben, insbesondere solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Die Festsetzung leitet sich aus dem Ziel der Stadt Grevenbroich ab, im Industriegebiet Ost emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe anzusiedeln.

Um das Plangebiet vorrangig für großflächige, industrielle Nutzungen ausschöpfen zu können, wird das Spektrum der zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Überdies werden aus Gründen der Lage des Plangebiets in den Achtungsabständen zu Störfallbetriebsbereichen Einschränkungen der Nutzungen vorgenommen. Insgesamt bleibt bei den getroffenen Festsetzungen die Zweckbestimmung eines Industriegebiets im Sinne von § 9 BauNVO gewahrt.

Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellartige Einrichtungen sowie von Gebäuden und Räumen für freie Berufe werden ausgeschlossen. Diese Betriebsformen sind als Teilmenge der Gewerbebetriebe aller Art i.d.R. ebenso wie klassische freiberufliche Angebote öffentlich zugänglich und entsprechend mit Publikumsverkehr verbunden. Im Industriegebiet Ost befinden sich Anlagen, die Betriebsbereiche i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe) bilden. Zwischen diesen Anlagen und den o.a. schutzwürdigen Nutzungen muss im Rahmen von Bauleitplanverfahren im Sinne des § 50 BImSchG und der SEVESO-III-Richtlinie ein Achtungsabstand gewahrt bleiben. Ziel ist, die Zulässigkeit auf Betriebe mit gelegentlichem Besucherverkehr (z.B. Geschäftspartner) zu beschränken, die der Obhut der zu besuchenden Personen in der Weise zugeordnet sind, dass sie von dieser Person im Alarmierungsfall hinsichtlich ihres richtigen Verhaltens angehalten werden können. Dies betrifft ebenso die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen als schützenswerte Nutzungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als öffentliche Nutzungen.

Darüber hinaus werden folgende städtebauliche Gründe und Ziele dargelegt, die ebenfalls den geplanten Ausschluss der jeweiligen Nutzungen erfordern:

Industriegebiete (GI) können ihre beabsichtigte Funktion – die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die vorwiegend in anderen Baugebieten unzulässig sind – nicht erfüllen, wenn die Flächen durch andere Nutzungen, wie z.B. Einzelhandel belegt werden. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt auch vor dem Hintergrund des Schutzes bestehender Einzelhandelslagen im Stadtgebiet. Die Stadt Grevenbroich verfolgt das Ziel, die gewachsenen Nahversorgungszentren zu erhalten und zu stärken. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll nur in den dafür vorgesehenen Zentren und ausgewiesenen Versorgungsbereichen stattfinden.

Ebenfalls sollen Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen ausgeschlossen werden, um eine städtebauliche Fehlentwicklung im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung zu vermeiden. Diese stehen nicht nur den vorgenannten städtebaulichen Zielsetzungen des Plangebietes entgegen, sondern würden auch das Image des Gebietes nachteilig beeinflussen und möglicherweise zu einer negativen Umstrukturierung oder gar Trading-Down-Effekten führen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind auch die Einwirkungen externer Schallquellen auf möglicherweise schutzbedürftige Räume im Plangebiet in der Abwägung zu berücksichtigen. Aufgrund der Einwirkungen von Gewerbe- bzw. Industrielärm und Verkehrslärm auf das Plangebiet können gesunde Wohnverhältnisse – selbst für Wohnungen im betrieblichen Zusammenhang – nicht gewährleistet werden. Vor diesem Hintergrund sind die in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

Mit dem Industriegebiet Ost ist ein Standort entwickelt worden, der sich ausdrücklich vom (Wohn-)Siedlungszusammenhang der Stadt Grevenbroich absetzt, um flächenintensive und aus der Sicht des Immissionsschutzes problematische Nutzungen unterzubringen. Für öffentlich zugängliche Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden im Stadtgebiet anderweitige Standorte vorgehalten. Eine Ansiedlung dieser Nutzungen wird im Plangebiet entsprechend ausgeschlossen.

Neben dem Ausschluss des o.g. Nutzungsspektrums wird das Industriegebiet auch hinsichtlich seines Emissionsverhaltens planerisch gesteuert. Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes und damit der Berücksichtigung schutzbedürftiger Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets werden im Industriegebiet GI1 Anlagen der Abstandsklassen I bis IV und im Industriegebiet GI2 Anlagen der Abstandsklassen I bis III der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW, Anlage 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBl. NRW. 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten ausgeschlossen. Durch den Ausschluss dieser Anlagen ist gewährleistet, dass Anlagen, für die ein Schutzabstand von mehr als 300 m als notwendig erachtet wird, im Plangebiet nicht zulässig sind. Anlagen der in diesem Bebauungsplan ausgeschlossenen Abstandsklassen können sich in anderen Teilen des Industriegebiets Ost ansiedeln. Die einschränkende Festsetzung resultiert aus der Entfernung zu den nächstgelegenen vorhandenen und geplanten Wohnbauflächen des westlich gelegenen Stadtzentrums sowie südlich der Ortslage Wevelinghoven. Bei Einhaltung des festgesetzten Schutzabstands, der das gesamte Emissionsverhalten der Betriebe und Anlagen berücksichtigt, ist in der Regel ein ausreichender Schutz der Wohnbevölkerung vor Immissionen i.S. der Vermeidung von Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch den Betrieb einer Anlage sichergestellt, wenn die in der Abstandsliste aufgeführten Anlagen dem Stand der Technik entsprechen. Dies berücksichtigt sowohl den Lärmschutz als auch die Luftreinhaltung. Der festgesetzte Ausschluss von Anlagen der Abstandsklassen I bis III wird für das Industriegebiet GI2 ergänzt durch eine Ausnahmeregelung für Anlagearten des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste (Abstandsklasse IV). Die hier nächstgelegenen Wohnbauflächen an der Gillbachstraße sind bereits im Bestand von gewerblichen Nutzungen umgeben. Daher ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bereits eine Gemengelage vorhanden. Eine Ansiedlung dieser Betriebe ist unbedenklich, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

Hinsichtlich der Ansiedlung von Störfallbetrieben (Anlagen im Sinne der 12. BImSchV) kann im Rahmen der folgenden Genehmigungsverfahren sichergestellt werden, dass Gefahren für angrenzende, empfindliche Bereiche nicht entstehen. Nach dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit für erforderliche Achtungsabstände (KAS 18) ist bei Abständen zwischen 200 m und 500 m eine Ansiedlung von Anlagen der Abstandsklassen I und II grundsätzlich typisierend möglich. Da in den zwingend nachfolgenden Verwaltungsverfahren nach § 4, § 23a und § 23b BImSchG die Prüfung erfolgt, ob durch die jeweilige Anlage die maßgeblichen angemessenen Abstände im Einzelfall eingehalten werden, ist sichergestellt, dass der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG ausreichend berücksichtigt ist. Insoweit ist unter dem Gesichtspunkt planerischer Zurückhaltung eine Konfliktverlagerung auf die entsprechenden Verwaltungsverfahren möglich. Das Erfordernis einer Einzelfallprüfung wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen definiert.

Das festgesetzte Maß der Grundflächenzahl entspricht mit 0,8 der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und hält diese damit ein. Die getroffene Festsetzung sichert damit eine möglichst große Flexibilität für anzusiedelnde Betriebe. Das bedeutet, dass für zu errichtende Betriebe 80% der innerhalb der Gewerbegebiete liegenden Fläche für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen werden maximal zulässige Höhen der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über einem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt ist ein Kanaldeckel im Bereich der Kreuzung der Lilienthalstraße mit der Alfred-Nobel-Straße und liegt bei 59,31 m über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016. Die Festsetzung bezieht sich auf den höchsten Punkt baulicher Anlagen (z.B. Oberkante First bzw. Attika oder Oberkante eines Werbefylons). Das Gelände im Plangebiet liegt – entsprechend dem Höhenbezugspunkt – im Bereich zwischen etwa 57,5 m und 59,5 m über NHN. Von der Lilienthalstraße aus gesehen, erlauben die Festsetzungen somit für Gewerbebetriebe oder Werbeanlagen eine Höhe von höchstens 30 m, von der L 361 aus gesehen liegt die wahrnehmbare Höhe bei etwa 32 m. Die festgesetzten Höhen entwickeln sich damit aus dem in Kapitel 6 beschriebenen städtebaulichen Konzept und ermöglichen die Umsetzung der geplanten Nutzungen und des hierfür notwendigen Bauvolumens.

8.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um eine größtmögliche Flexibilität im Industriegebiet gewährleisten zu können wird auf die Festsetzung einer Bauweise gemäß § 22 BauNVO verzichtet. Dies bedeutet, dass die geplante Gebäudeausdehnung auf der Ebene der Bauleitplanung umsetzbar wird. Gleichwohl gelten die Abstandsflächenregelungen der BauO NRW.

Die Lage der Baugrenzen orientiert sich an den Abmessungen des Industriegebietes. Um Beeinträchtigungen der umgebenden Gehölzstreifen zu vermeiden, wird ein Abstand von 5 m zu diesen eingehalten.

Aufgrund der Einschränkungen in der baulichen Ausnutzung durch die das Plangebiet kreuzende Hochspannungsfreileitung wird die überbaubare Grundstücksfläche im Schutzstreifen der Freileitung durch Baugrenzen unterteilt. In Verbindung mit einer bedingten Festsetzung (siehe Abschnitt 8.1.9) wird sichergestellt, dass nach Rückbau der Leitungstrasse eine uneingeschränkte Nutzung und somit optimale Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche möglich wird. Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8.1.4 Verkehrsflächen

Der untere Bezugspunkt der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen liegt im Kreuzungsbereich der Lilienthalstraße mit der Alfred-Nobel-Straße. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan entsprechend seiner aktuellen Nutzung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

8.1.5 Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

Die Anzahl und Breite von Zufahrten wird reglementiert um den Verkehrsfluss auf der Lilienthalstraße nicht übermäßig zu beeinträchtigen. Je Baugrundstück sind höchstens zwei Zufahrten zulässig. Die Gesamtbreite aller Zufahrten je Baugrundstück darf höchstens 15% der Grenze zwischen Baugrundstück und für die Zufahrt zu nutzender Verkehrsfläche betragen.

Insgesamt darf je Baugrundstück eine Breite von 25 m nicht überschritten werden. Durch diese Festsetzung ist sind Zufahrten auf die angrenzende Lilienstraße in angemessenem Rahmen möglich.

Zur Sicherung der bestehenden Verkehrsverhältnisse auf der L 361 wird entlang der Grenze des Plangebiets zur Landesstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für den Kfz-Verkehr festgesetzt. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Lilienthalstraße, eine unmittelbare Anbindung an das übergeordnete Straßensystem ist nicht erforderlich. Darüber wäre dies aus Sicht der zuständigen Straßenbaubehörden als erheblich nachteilig zu bewerten.

8.1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Aktuell wird das Plangebiet durch eine Hochspannungsfreileitung und einen Hauptabflusssammler gekreuzt. Um die geplante städtebauliche Entwicklung des Industriegebiets uneingeschränkt zu ermöglichen, ist die Verlegung dieser Versorgungsleitungen an den nordöstlichen Rand des Plangebiets vorgesehen. Zur Sicherung des Platzbedarfs inkl. notwendiger Schutzstreifen wird zu diesem Zweck ein Streifen mit einer Breite von 8,5 m mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger gesichert. Aufgrund der damit einhergehenden verbesserten Ausnutzung des Industriegebiets und der damit verbundenen positiven städtebaulichen Entwicklung ist die Einschränkung der Nutzbarkeit des Grundstücks in diesem Bereich als gering einzuschätzen.

Der Schutzstreifen der bestehenden Freileitung wird ebenfalls durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Dieses wird durch eine bedingte Festsetzung (siehe Abschnitt 8.1.9) nach erfolgter Verlegung der Leitung aufgehoben.

8.1.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Auf das Plangebiet wirken Emissionen der nordwestlich verlaufenden L 361 ein. Zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse (z.B. betriebszugehörige Büros und Personalräume) sind Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu erfüllen. Ein aktiver Schallschutz (z.B. durch Lärmschutzwälle oder -wände) von schützenswerten Nutzungen ist innerhalb des Plangebietes nicht sinnvoll umzusetzen, da eine Verortung dieser untergeordneten Nutzungen auf der Ebene des Bebauungsplans nicht möglich ist. Insofern werden die Mindestwerte der Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit der in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt (siehe Abschnitt 5.4). Die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet sind damit ausreichend vor Verkehrslärm geschützt. Ein Schutz von Wohnnutzungen ist nicht erforderlich, da diese innerhalb des Plangebiets nicht zulässig sind.

8.1.8 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Plangebiet wird jeweils in den Übergangsbereichen zu benachbarten Betrieben sowie zur Lilienthalstraße und zur L 361 eingegrünt. Neben der räumlichen Gliederung und der optischen Abgrenzung des Industriegebiets zu seinem Umfeld wird damit sichergestellt, dass dem industriell bedingten hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet unversiegelte Bereiche mit Gehölzpflanzungen entgegenstehen. Zu diesem Zweck sind – die Industriegebiete GI1 und GI2 überlagernd – entlang der Grenze des Plangebiets Flächen mit Pflanzvorgaben festgesetzt.

Entlang der L 361 wird in diesem Zuge die Vorgabe des Flächennutzungsplans, entlang der Landesstraße einen begleitenden Grünzug zu entwickeln, umgesetzt. In den textlichen Festsetzungen werden die zu pflanzenden Gehölze, die Pflanzqualität sowie die Pflanzdichte definiert.

Die Pflanzflächen entlang der Lilienthalstraße dürfen für Zuwegungen unterbrochen werden (siehe Abschnitt 8.1.5). Im Bereich der Trassen der bestehenden Hochspannungsfreileitung bzw. des künftig unterirdisch verlaufenden Hochspannungskabels bestehen Einschränkungen hinsichtlich der Wuchshöhe bzw. der Auswahl der anzupflanzenden Sträucher. Dies wird in den Festsetzungen bzw. in Hinweisen zu Pflegemaßnahmen berücksichtigt.

Zu einem Gewerbe- bzw. Industriebetrieb gehören i.d.R. Stellplatzanlagen, sowohl für die Beschäftigten als auch für den Anlieferverkehr. Stellplatzanlagen sollten – soweit möglich – eingegrünt werden. Zu diesem Zweck wird festgesetzt, dass die Pkw-Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu begrünen sind. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume richtet sich nach der Anzahl der geplanten Pkw-Stellplätze. Für Stellplatzanlagen des Anlieferverkehrs ist eine Bepflanzung mit Bäumen nicht realistisch umsetzbar.

8.1.9 Bedingte Festsetzung

Aktuell wird das Plangebiet durch eine Hochspannungsfreileitung und einen Hauptabflusssammler gekreuzt. Eine bauliche Nutzung in den Sicherheitszonen der Hochspannungsfreileitung ist nicht möglich. Zu diesem Zweck ist vorgesehen, die Hochspannungsfreileitung sowie den Hauptabflusssammler zu verlegen. Nach erfolgter Verlegung kann die überbaubare Grundstücksfläche vollständig durch Hochbauten ausgenutzt werden. Um bereits im Vorfeld Teilbereiche baulich nutzen zu können, wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen im in der Festsetzung definierten Teil der überbaubaren Grundstücksfläche erst nach erfolgter Verlegung zulässig sind (s.g. aufschiebend bedingte Zulässigkeit).

Für den Schutzstreifen der vorhandenen Hochspannungsfreileitung ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Dieses wird nach erfolgter Verlegung aufgehoben.

8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Werbeanlagen

Die Aufstellung und Anordnung von Werbeanlagen im Plangebiet wird durch eine entsprechende Festsetzung gesteuert. Durch die Festsetzungen soll eine angemessene Eigenwerbung ermöglicht und zugleich ein Übermaß in Anzahl und Größe sowie eine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden werden.

8.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Das Kompensationsdefizit wird außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Dafür werden Maßnahmenumsetzungen auf zwei Teilflächen herangezogen. Die Maßnahmen sind so konzipiert, dass ein multifunktionaler Ausgleich für den Artenschutz sowie den Naturhaushalt und das Landschaftsbild geschaffen werden kann.

8.3.1 CEF-Maßnahme für das Rebhuhn

Mit der baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes ist die Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des planungsrelevanten Rebhuhns im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verbunden. Als CEF-Maßnahme für die Art ist auf einer ein Hektar großen Teilfläche des Flurstücks 4 der Gemarkung Barrenstein, Flur 6 in rund 1,8 km Entfernung vom Plangebiet eine Extensivierung der ackerbaulichen Nutzung vorgesehen.

Die Maßnahmenfläche ist nach den Vorgaben des Landes NRW bzw. des LANUV anzulegen und Rebhuhn-freundlich zu bewirtschaften (u. a. Anlage von Blühstreifen). Die konkrete Lage der Maßnahmenfläche innerhalb des Flurstücks 4 wird in Abstimmung mit dem Pächter festgelegt.

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt nach der – soweit möglich frühzeitigen – Ernte der durch den Pächter auf dem Flurstück angebauten Zuckerrüben im Herbst 2020.

Die Verwendung geeigneten regionalen Saatgutes und die langfristige Wirksamkeit der Maßnahme sind über ein begleitendes Monitoring sicherzustellen.

Die Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Abschnitt 8.5.6).

8.3.2 Aufforstungsmaßnahme

Für einen rund 3,3 ha großen Teilbereich des Grundstücks Gemarkung Hemmerden, Flur 9, Flurstück 199 ist eine Aufforstungsmaßnahme vorgesehen. Entwicklungsziel der Maßnahme ist ein Wald bzw. Feldgehölz mit lebensraumtypischen Gehölzarten.

Für die Pflanzungen ist herkunftsgerechtes Pflanzgut aus der Region zu verwenden. Die Artenauswahl ist an der potenziellen natürlichen Vegetation zu orientieren. Als Pflanzmethode wird die sogenannte Trupp- oder Stützpunktpflanzung empfohlen, bei der Gruppen von ca. 20 Eichen und 10 Begleitpflanzen pro Trupp eingebracht werden. Die Vorteile dieser Methode liegen in einer Kostenreduktion bei der Pflanzung und der Pflege sowie in der Möglichkeit, Kleinstandorte zu berücksichtigen (vgl. u.a. PROQUERCUS 2003).

Es ist ein gestufter Waldrand auszubilden, in den auch standortgerechte Straucharten eingebracht werden. Zur Bahnlinie hin ist in einem Streifen von 30 m Breite auf die Pflanzung von Bäumen 1. und 2. Ordnung zu verzichten. Die Übergänge zur landwirtschaftlichen Feldflur sind als Gras- und Staudensäume auszubilden.

Die Durchführung der Maßnahme dient dem Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet im Sinne der Eingriffsregelung. Zugleich kann über die Extensivierung der Nutzung zumindest ein teilweiser Ausgleich für die Eingriffe in den Bodenhaushalt hergestellt werden. Die Umsetzung der Maßnahmen, insbesondere mit gestuftem Waldrand und randlichen Saumstrukturen, dient zudem als Ausgleich für die vorhabenbezogenen Eingriffe in das Landschaftsbild.

Die Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Abschnitt 8.5.8).

8.4 Nachrichtliche Übernahmen

Anbaubeschränkungszone

Die Anbaubeschränkungszone (gem. § 25 StrWG NRW) sowie Einschränkungen für Anlagen der Außenwerbung (gem. § 28 StrWG NRW) zur angrenzenden Landesstraße L 361 werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Kabel- und Rohrleitungen

Die durch das Plangebiet verlaufende Hochspannungsfreileitung Dülken-Erftwerk (BL. 0003) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

8.5 Hinweise

8.5.1 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939–1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung, Laufgraben und Schützenloch). Da eine Überprüfung des Plangebietes empfohlen wird, enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

8.5.2 Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens in der Bauphase enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes sowie die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731.

8.5.3 Gesetze sowie untergesetzliche Normen

Die auf der Plankunde genannten Gesetze sowie untergesetzliche Normen (zum Beispiel DIN-Normen) können bei der Stadtverwaltung Grevenbroich im Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

8.5.4 Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebietes ist bei Bodeneingriffen möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Ein Hinweis zum Verhalten bei Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist im Bebauungsplan enthalten.

8.5.5 Bodenverunreinigungen

Werden bei Bauarbeiten Boden-, Grundwasserverunreinigungen und/oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis Neuss einzuschalten.

8.5.6 Artenschutz

Die durch die Planung erforderlichen CEF- und die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (siehe Abschnitte 7 und 8.3.1) werden gem. den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. G 220 'Logistikzentrum Lilienthalstraße' in Grevenbroich (BKR Aachen; August 2020) als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Die Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

8.5.7 Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland: Bundesland Nordrhein-Westfalen 1:350.000, Karte zu DIN 4149, gehört die Fläche des Geltungsbereichs zur Erdbebenzone 2 sowie zur Untergrundklasse T. Bei der Planung von baulichen Anlagen sind relevante Normen und Vorschriften zu berücksichtigen.

8.5.8 Ausgleichsmaßnahmen

Das plangebietsexterne Ausgleichserfordernis (siehe Abschnitte 7 und 8.3) wird gem. den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. G 220 'Logistikzentrum Lilienthalstraße' in Grevenbroich (BKR Aachen; August 2020) als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen. Die Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

8.5.9 Pflege- und Baumaßnahmen im Bereich der Schutzstreifen von Hochspannungsleitungen

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der Schutzstreifen der bestehenden Freileitung Gehölzanpflanzungen fest. Diese dürfen eine Wuchshöhe von 3 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Sollten Anpflanzungen eine gefährdende Höhe erreichen ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen bzw. wird ggf. durch den Versorgungsträger zulasten des Grundstückseigentümers veranlasst.

8.5.10 Störfallbetriebe

Innerhalb des Plangebiets sind Anlagen im Sinne der 12. BImSchV (sog. Störfallbetriebe) nicht ausgeschlossen (siehe Abschnitt 8.1.1). Im nachgelagerten Genehmigungsverfahren sind durch Gutachten eines nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen die angemessenen Abstände zu ermitteln und der Nachweis zu erbringen, dass durch die Ansiedlung kein planerischer Konflikt im Sinne des § 50 BImSchG hervorgerufen wird.

8.5.11 Dach- oder Fassadenbegrünung

Aus Gründen des Klima-, Arten- und Landschaftsschutzes wird eine Dach- und Fassadenbegrünung der entstehenden Gebäudekörper empfohlen. Eine verbindliche Festsetzung von Fassaden- und Dachbegrünungen innerhalb eines Industriegebietes ist aufgrund der Bandbreite möglicher Nutzungen und den damit verbundenen unterschiedlichen Anforderungen an Kubatur und Ausführungen baulicher Anlagen problematisch. Trotz einer fehlenden verbindlichen Festsetzung ist eine Dach- oder Fassadenbegrünung im Plangebiet möglich und auch gewünscht.

8.5.12 Ausgestaltung der Versickerungsbecken

Um eine möglichst naturnahe Ausgestaltung der Versickerungsbecken zu ermöglichen, sind entsprechende Hinweise im Bebauungsplan enthalten.

8.5.13 Bergbauliche Verhältnisse im Plangebiet

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplan einen Hinweis.

8.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die interne Erschließung der Industriegebiete wird künftig bedarfsgerecht organisiert, eine öffentliche Erschließung innerhalb des Plangebiets ist nicht erforderlich.

Es ist vorgesehen, das anfallende nicht kontaminierte Dach- und Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern. In einem Bodengutachten⁷ wird festgestellt, dass zu diesem Zweck der Betrieb von Versickerungseinrichtungen ab einer mittleren Tiefe von etwa > 1,5 m unter Geländeoberkante möglich ist. Gemäß eines ersten Entwässerungskonzepts⁸ soll das Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen in unterirdische Versickerungsrigolen sowie mehrere Versickerungsmulden geleitet werden. Das Niederschlagswasser stark belasteter LKW-Flächen wird vorgereinigt. Entsprechende Nachweise werden im weiteren Verfahren erbracht. Insofern sind im Rahmen der Umsetzung des Projektes weitere Abstimmungen zur Regenwasserentwässerung mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss erforderlich.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die bestehende Infrastruktur des Industriegebiets Ost.

9 Planungsstatistik

Flächen	m ²
GI-Flächen (Nettobauland)	144.080
Straßenverkehrsflächen	430
Fläche Plangebiet	144.510

10 Kosten, Bodenordnung

Der Stadt Grevenbroich entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Bodenordnende Maßnahmen in Sinne des BauGB sind für die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

⁷ Geotechnische Stellungnahme in Anlehnung an DIN 4020:2010-12 zu den Baugrund-, Grundwasser- und Gründungsverhältnissen mit Angaben der Bodenkennwerte und den zulässigen Bodenpressungen der anstehenden Böden und Hinweisen zum Straßenbau gem. RStO '12 sowie der Versickerungsfähigkeit; IBL geo-consulting GmbH, Mönchengladbach; Dezember 2019

⁸ Grobkonzept zur Regenwasserentwässerung; KaiserIngenieure, Dortmund; Juli 2020