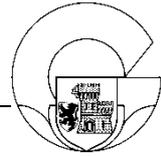


Begründung

---



**Bebauungsplan W 54**  
„Logistikzentrum Grevenbroicher Straße“ -  
Ortsteil Wevelinghoven

**Stadt Grevenbroich**

**Bebauungsplan W 54**  
**„Logistikzentrum Grevenbroicher Straße“**  
**- Ortsteil Wevelinghoven**

Begründung

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Vorhandene und umgebende Situation / planungsrechtliche Vorgaben</b> .....	<b>4</b>
3.1.	Vorhandene und umgebende Situation .....	4
3.2.	Ziele der Raumordnung .....	5
3.3.	Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	6
3.4.	Darstellungen im Landschaftsplan .....	7
3.5.	Festsetzungen in Bebauungsplänen .....	7
<b>4.</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Allgemeine Beschreibung des Planvorhabens</b> .....	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplans</b> .....	<b>10</b>
6.1.	Art der baulichen Nutzung.....	10
6.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	13
6.2.1.	Grundflächen- und Baumassenzahl.....	13
6.2.2.	Höhe baulicher Anlagen .....	14
6.3.	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	16
6.4.	Nebenanlagen.....	17
6.5.	Verkehrerschließung, ruhender Verkehr und ÖPNV-Anbindung .....	17
6.5.1.	Verkehrliche Situation / Erschließung .....	17
6.5.2.	Straßenverkehrsflächen .....	23
6.5.3.	Ruhender Verkehr .....	25
6.5.4.	Öffentlicher Personennahverkehr .....	26
6.6.	Ver- und Entsorgung .....	26
6.6.1.	Strom, Gas und Wasser .....	26
6.6.2.	Abwasser und Niederschlagswasser .....	27
6.7.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	29
6.8.	Kampfmittel.....	30
6.9.	Bodendenkmalpflege .....	30
6.10.	Altlasten .....	31
6.11.	Grundwasser, Oberflächenwasser, Wasserschutzzone .....	32
6.12.	Boden .....	33
6.13.	Immissionsschutz.....	33
6.13.1.	Schallimmissionen.....	33
6.13.2.	Geruchsmissionen .....	37
6.13.3.	Luftschadstoffmissionen .....	37
6.14.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	37
6.15.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	39
6.16.	Ausgleich und Ersatz .....	40
6.17.	Gestalterische Festsetzungen.....	41
6.18.	Kennzeichnungen und Hinweise .....	42
<b>7.</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>42</b>
<b>8.</b>	<b>Berücksichtigung des Umweltberichts in der Begründung</b> .....	<b>45</b>
<b>9.</b>	<b>Kosten, Finanzierung und Durchführung der Planung</b> .....	<b>47</b>
<b>10.</b>	<b>Flächenbilanzierung</b> .....	<b>47</b>
<b>11.</b>	<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>47</b>

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat in seiner Sitzung am 13.9.2018 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans W 54 „Logistikzentrum Grevenbroicher Straße“ im Ortsteil Wevelinghoven beschlossen. Dem Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728) folgende Begründung beigegeben:

## **1. Verfahren**

Mit dem Bebauungsplan W 54 „Logistikzentrum Grevenbroicher Straße“ im Ortsteil Wevelinghoven soll im Rahmen von Erweiterungs-, Modernisierungs- und Umstrukturierungsplänen eines am Standort bestehenden Snackwarenherstellers die Errichtung eines Logistikzentrums im direkten räumlichen Umfeld der Produktionsstätte begründet werden.

Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB im Vollverfahren durchgeführt.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung von Gewerbeflächen im Umfeld bestehender Gewerbe- und Industrienutzungen sowie schützenswerter Wohnnutzungen sind neben der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander besondere Anforderungen an den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 1 Abs. 6 BauGB zu stellen. Insbesondere die mit der Nutzung verbundenen verkehrlichen Auswirkungen und die Auswirkungen aus Schallemissionen sind im Hinblick auf bestehende Schutzwürdigkeiten und Vorbelastungen gutachterlich zu prüfen und geeignete Maßnahmen zur Verträglichkeit der Gewerbeflächenentwicklung aufzuzeigen und in die Abwägung einzustellen. Weitergehend werden zur Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen aus der Versiegelung und Überbauung von Grund- und Boden eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Vor dem Hintergrund der zukünftigen hohen Versiegelungsanteile auf dem Plangrundstück sind Aussagen zum gesicherten Umgang mit Oberflächenwasser zu treffen.

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen im Bebauungsplan werden weitergehende Regelungen zur Umsetzung der Entwicklungsziele in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Grevenbroich und dem Investor getroffen.

Die Aufstellung zum Bebauungsplan W54 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.9.2018 durch den Rat der Stadt Grevenbroich getroffen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 8.6.2020 bis einschließlich 15.6.2020 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 2.6.2020 bis einschließlich 10.7.2020 statt. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde zeitgleich vom 14.9.2020 bis einschließlich 23.10.2020 durchgeführt. Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 5.9.2020 wurde der Beschluss zur

öffentlichen Auslegung vom 24.8.2020 sowie der Beteiligungszeitraum der öffentlichen Auslegung veröffentlicht.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans W 54 liegt an der Grenze der Ortsteile Grevenbroich-Stadtmitte und Wevelinghoven in der Gemarkung Wevelinghoven. Er umfasst landwirtschaftliche Flächen, eine ehemalige Werksbahntrasse sowie Teile der „Grevenbroicher Straße“ und der Straße „Am Gasthausbusch“.

Der Geltungsbereich wird räumlich begrenzt im Südosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Südwesten - jenseits der stillgelegten Werksbahntrasse - durch eine Grünfläche mit Zweckbestimmung ökologische Ausgleichsfläche und Gewerbegrundstücke zur Straße „Heyerbusch“, im Nordosten durch die Betriebsflächen der Mühle Kottmann und eine Ackerfläche sowie im Nordwesten über die Industrie- und Gewerbeflächen der Fa. Intersnack, Pfeifer & Langen und eines Baumarktes.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 8,9 ha mit folgenden Flurstücken:

- Flur 13 - Flurstück 1, 3, 4, 5, 6, 132, 133, 159 und 537 jeweils vollständig sowie 7, 721, 722, 723 und 249 in Teilen
- Flur 19 - Flurstück 283 vollständig sowie 291, 292 und 298 in Teilen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist durch eine schwarze Strichlinie gekennzeichnet.

## **3. Vorhandene und umgebende Situation / planungsrechtliche Vorgaben**

### **3.1. Vorhandene und umgebende Situation**

Der Planstandort liegt im Übergang der Ortsteile Grevenbroich-Stadtmitte und Wevelinghoven im Gewerbe- und Industriegebiet „Grevenbroicher Straße“. Die gewerbliche Entwicklung fand bis zum heutigen Zeitpunkt im Wesentlichen westlich der Grevenbroicher Straße statt, östlich der Straße grenzen bis auf das Lagergebäude einer Mühle weitestgehend landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Neben einem Baumarkt, kleineren Gewerbebetrieben und einem Schnellrestaurant wird das Gebiet vor allem durch den Produktionsstandort der Intersnack Knabber-Gebäck GmbH & Co. KG als internationaler Snackwarenhersteller und der Pfeifer & Langen GmbH & Co. KG als internationaler Zuckerproduzent geprägt.

Das Plangebiet selbst liegt im direkten Gegenüber des Werksgeländes östlich der Grevenbroicher Straße. Das Grundstück wird gegenwärtig vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und besteht überwiegend aus Ackerflächen. Eine stillgelegte Werksbahntrasse in Dammlage ist Teil des Plangebietes und grenzt das Grundstück nach Südwesten ab. Mit Ausnahme der straßenbegleitenden Bäume entlang der Grevenbroicher Straße und des Bewuchses auf der ehemaligen Werksbahntrasse ist das Plangrundstück frei von Baum- und Strauchbewuchs. Die Baumgruppen und Einzelbäume auf dem Flurstück 6 sowie vier Stieleichen an der Grevenbroicher Straße wurden nach Bescheid zum An-

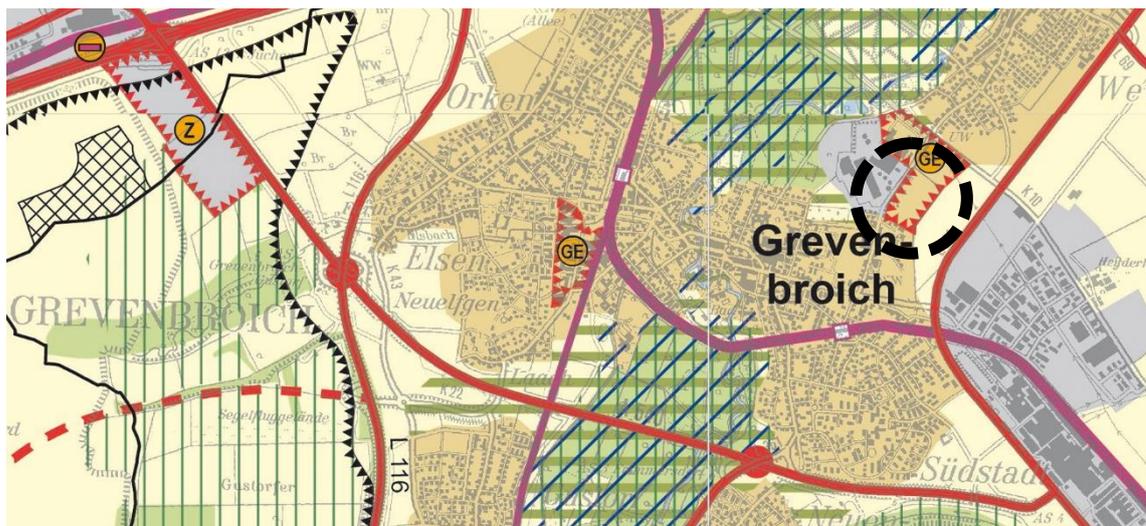
trag der Vorhabenträgerin gemäß § 6 Abs. 3 der Satzung des Baumbestandes der Stadt Grevenbroich (Baumschutzsatzung) vom 22.12.2020 und Anzeige über die Rodungsmaßnahmen an die Dienststelle Grünflächen / Umweltschutz der Stadt Grevenbroich gefällt. Aufstehende Gebäude oder bauliche Anlagen sind im Geltungsbereich – mit Ausnahme von zwei Versorgungsstationen - nicht vorhanden.

Die Grevenbroicher Straße als Begrenzung des Plangebietes nach Nordwesten stellt als innerörtliche Hauptverkehrsstraße die Verbindung des Stadtzentrums nach Wevelinghoven her. Mit dem in rd. 180 m Entfernung zum Plangebiet liegenden Knotenpunkt zur Wevelinghovener Straße (K10) und weiterführend zur Aluminiumstraße (L361) und B59 (ehemals A540) besteht eine ausgezeichnete Anbindung an das übergeordnete Straßennetz abseits der innerstädtischen Siedlungsbereiche. Die Straße „Am Gasthausbusch“ erschließt als teilausgebaute untergeordnete Gewerbestraße derzeit lediglich das Betriebsgelände eines Mühlenbetriebes.

Das räumliche Umfeld wird im Wesentlichen durch die bereits bestehenden gewerblichen und industriellen Nutzungen im westlichen und nördlichen Anschluss bestimmt. Nach Südwesten, jenseits der stillgelegten Werksbahntrasse, grenzen weitere kleinteilige Gewerbeflächen an. Neben den gewerblichen Nutzungen liegen an der Grenzstraße, südwestlich der Grevenbroicher Straße, die Wohnhäuser einer ehemaligen Werksiedlung. Im übergeordneten räumlichen Anschluss nach Nordosten jenseits der Wevelinghovener Straße (K10) grenzen in einer Entfernung von rd. 200 Metern weitere Wohnbebauungen, teilweise im Bestand und teilweise als geplante Wohnnutzungen aus dem Gebiet des Rahmenplans „Wevelinghoven-Süd“ an.

### 3.2. Ziele der Raumordnung

Der mit Bekanntmachung vom 13.4.2018 wirksame Regionalplan Düsseldorf (RPD) (siehe Abbildung 1) stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzung für Gewerbe dar.



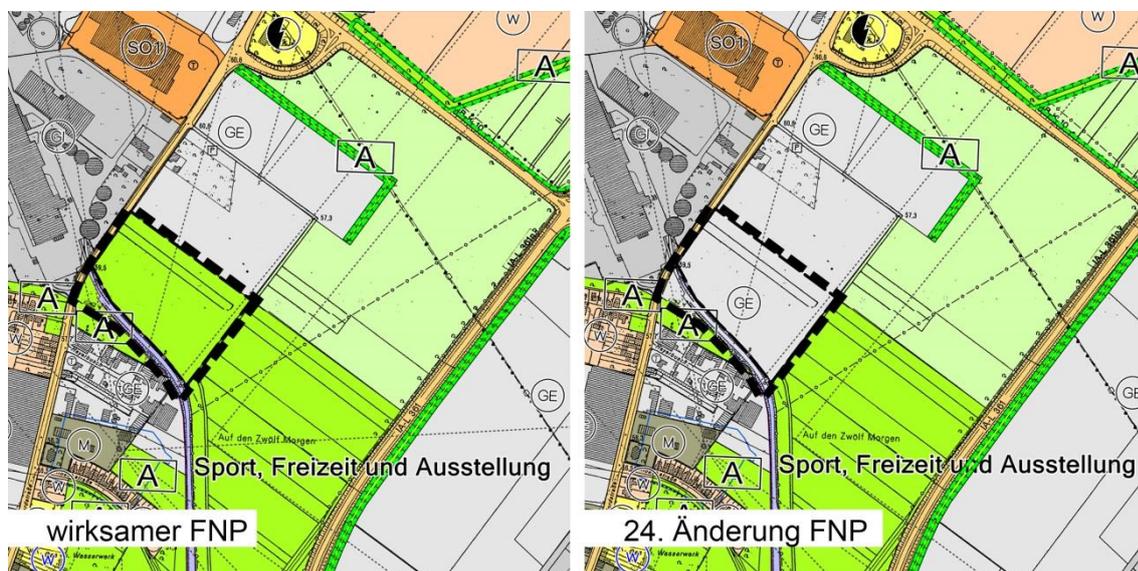
**Abbildung 1** | Ausschnitt Regionalplan Düsseldorf (RPD), Blatt 27 Grevenbroich, Jüchen, Mönchengladbach und Blatt 28 Dormagen, Grevenbroich, Monheim am Rhein, Rommerskirchen mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereiches (Bezirksregierung Düsseldorf – Regionalplanungsbehörde, 1. Auflage Juli 2018)

In den Zielsetzungen zur Errichtung eines Logistikzentrums entspricht der Bebauungsplan den Grundsätzen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und ist aus den Zielen der Raumordnung entwickelt.

### 3.3. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich stellt die Flächen im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbeflächen (GE) dar, die südwestlichen Flächen des Plangrundstücks sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport, Freizeit und Ausstellung und als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

Zur Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans W 54 war eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Änderung der dargestellten Grünflächen zugunsten einer zusammenhängenden Gewerbegebietsdarstellung erforderlich (siehe Abbildung 2). Die Änderung erfolgte als 24. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Grevenbroich im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Die Landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 Abs. 1 und 5 LPIG wurde geführt und die Übereinstimmung der FNP-Änderung mit den Zielen der Landesplanung mit Schreiben der Bezirksregierung vom 16.11.2017 und 19.11.2020 bestätigt. Der Feststellungsbeschluss der 24. FNP-Änderung erfolgte am 4.2.2021 durch den Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Grevenbroich. Die Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB durch die Bezirksregierung und damit Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung steht aktuell aus. Mit Wirksamkeit der 24. Flächennutzungsplanänderung wird den Maßgaben des § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB für den Bebauungsplan W 54 entsprochen.



**Abbildung 3** | Gegenüberstellung der alten (Grafik links) und der neuen Darstellung (Grafik rechts) des Flächennutzungsplans mit Darstellung des Änderungsbereiches (Stadt Grevenbroich – Dezernat II Fachbereich Stadtplanung / Bauordnung, September 2018)

Nordwestlich sowie nordöstlich sind angrenzend an den Geltungsbereich Industrie- und Gewerbegebietsflächen dargestellt, die das Plangebiet beidseitig erfassen. Im Eckbereich zum Knotenpunkt Grevenbroicher Straße / Am Gasthausbusch grenzt nach Norden das Sondergebiet SO1 der ehemaligen Zuckerfabrik als Grundstück für den bestehenden Bau- und Gartenmarkt. Im Südosten und Südwesten dokumentiert die Darstellung der Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen die derzeitige Nutzung. Mit

Ausnahme der Grevenbroicher Straße, der K10 und der L361 als übergeordnete Straßenverkehrsflächen sind die umgebenen Straßen Bestandteil der jeweiligen Bauflächendarstellung.

### **3.4. Darstellungen im Landschaftsplan**

Der wirksame Landschaftsplan des Rhein-Kreises-Neuss, Teilbereich VI – Grevenbroich / Rommerskirchen schließt den Geltungsbereich des Bebauungsplans im südlichen Teilbereich ein. Für die im direkten östlichen Anschluss an das Plangebiet sowie den in der 24. Flächennutzungsplanänderung befindlichen Teilbereich stellt der Landschaftsplan das Entwicklungsziel der „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ gemäß § 18 LG NW dar.

Mit Rechtskraft der 24. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans W 54 treten die widersprechenden Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Eine relevante Beeinflussung der im Landschaftsplan formulierten Entwicklungsziele für die an den Planbereich angrenzenden Bereiche ist mit Umsetzung des Bebauungsplans W 54 nicht zu erwarten.

### **3.5. Festsetzungen in Bebauungsplänen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans W 54 liegt außerhalb von durch verbindliche Bauleitpläne überplanten Bereichen.

Im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes nach Nordwesten grenzt der Bebauungsplan W 32 „Am Gasthausbusch“ - Ortsteil Wevelinghoven, der für die bestehenden Werksflächen des Snackwarenherstellers ein Industriegebiet und für die Wohnnutzungen zur Nord- und Grenzstraße ein Allgemeines Wohngebiet bzw. Reines Wohngebiet festsetzt. Der Rat der Stadt Grevenbroich hat in seiner Sitzung am 8.12.2016 die Nichtanwendung des Bebauungsplanes W 32 und die Aufstellung des Bebauungsplanes W 53 „Grevenbroicher Straße“ - Ortsteil Wevelinghoven beschlossen. Mit dem Bebauungsplan W 53 sollte den Entwicklungsmöglichkeiten des Industriebetriebes am Standort neu entsprochen werden. Das Planverfahren zum Bebauungsplan W 53 ruht derzeit. Der bestehende Bau- und Gartenmarkt im nordöstlichen Anschluss an das Industriegebiet ist als Sondergebiet über den Bebauungsplan W 52 „Sondergebiet Fachmarktzentrum ehem. Zuckerfabrik“ - Ortsteil Wevelinghoven planungsrechtlich gesichert.

Nach Nordosten im Bereich des Rahmenplans Wevelinghoven-Süd sichert der Bebauungsplan W 51 1. Änderung „An Mevissen – 1. BA“ - Ortsteil Wevelinghoven in der Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete den ersten Bauabschnitt der geplanten Wohnflächenentwicklung. Der Bebauungsplan W 57 für den angrenzenden Bauabschnitt zur Erweiterung des Wohngebietes nach Osten ist in Aufstellung.

Die Bestandsnutzungen im südwestlichen räumlichen Anschluss ans Plangebiet an der Straße „Heyerbusch“ und „Gilbachstraße“ liegen außerhalb von Geltungsbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne und sind als Bereiche nach § 34 bzw. § 35 BauGB einzustufen.

#### **4. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Intersnack Knabber-Gebäck GmbH & Co. KG mit Sitz in Köln umfasst in Deutschland fünf Produktionsstätten. Mit insgesamt rd. 300 Mitarbeitern im Jahr 2017 werden am Standort Wevelinghoven in drei Schichten im 24h-Betrieb rd. 150 Tonnen Snacks am Tag produziert. Damit ist das Werk ein bedeutsamer Produktionsstandort des Unternehmens und ein wichtiger Partner für den Wirtschaftsstandort Grevenbroich.

Zur Stärkung ihres Betriebsstandortes plant die Intersnack Knabber-Gebäck GmbH & Co. KG eine Erweiterung und Modernisierung des Produktionsstandortes, in deren Zusammenhang auch eine Neu- und Umstrukturierung der Logistik mit zusätzlichen Betriebsflächen am Standort erforderlich wird.

Aus dem funktionalen Zusammenhang der Produktions- und Vertriebsbereiche und dem Ziel einer Emissionsreduzierung über die Verkürzung von Fahrwegen sind die neuen Lagerflächen zwingend im räumlichen Umfeld zum bestehenden Werk zu errichten. Das derzeit dezentrale Logistikkonzept mit bis zu vier externen Außenlagern an verschiedenen Standorten neben dem Standort Intersnack wird aufgegeben. Weitergehend ist eine gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ein wesentliches Kriterium. Als Standort für das Logistikzentrum ist daher die rd. 8,00 ha große Fläche im Anschluss an den Produktionsstandort auf den Flächen östlich der Grevenbroicher Straße geplant.

In den Rahmenbedingungen vergleichbare alternative Standorte sind nicht vorhanden. Entwicklungsfähige und planungsrechtlich realisierbare Standorte im Stadtgebiet von Grevenbroich, wie zum Beispiel im Gewerbegebiet-Ost oder in Kapellen, würden den Produktionsstandort und den Vertriebsstandort nach wie vor isolieren und damit den geplanten Synergien entgegenstehen. Eine Entwicklung auf den bestehenden Betriebsflächen der Fa. Intersnack ist aufgrund der Flächenerfordernisse an einen Logistikstandort nicht umsetzbar. Vor dem Hintergrund sind alternative Planstandorte nicht gegeben und auch nicht Gegenstand der Untersuchung.

Mit dem Bebauungsplan W 54 sollen die Entwicklungsziele in die verbindliche Bauleitplanung übertragen und die Errichtung eines Logistikzentrums zur Lagerung, Konfektionierung und Verladung der Waren für den Weitertransport planungsrechtlich gesichert werden. Das Logistikzentrum wird durch die Trans Service Team GmbH (TST) als Partnerunternehmen des Snackwarenherstellers errichtet und betrieben. Lagerkapazitäten und Logistikangebote für Dritte neben den Kapazitäten für die Intersnack Knabber-Gebäck GmbH & Co. KG sind derzeit nicht geplant, allerdings ist das strategische Ziel der Firma TST die Immobilien so zu gestalten, dass sie zur Investitions- und Belegungssicherheit eine hohe Drittverwertbarkeit im Sinne eines Multi-User-Centers aufweisen. Der Betrieb und die Errichtung des Logistikstandortes durch die TST als Partnerunternehmen stehen den oben benannten Ausschlusskriterien für einen alternativen Standort nicht entgegen. Die Aufgabe des dezentralen Logistikkonzeptes und synergetische Verknüpfung des Produktions- mit dem Vertriebsstandort ist oberstes Planungsziel.

Die Aufstellung des Bebauungsplans trägt zum Erhalt und zur langfristigen Sicherung des Werkes der Intersnack Knabber-Gebäck GmbH & Co. KG am Standort Weveling-

hoven bei. Mit Errichtung des Logistikzentrums werden rd. 130 bis 150 neue Arbeitsplätze am Standort generiert. Damit berücksichtigt der Bebauungsplan im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB in besonderem Maße die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Weitergehend ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Zusammenführung bestehender und geplanter Gewerbenutzungen innerhalb planungsrechtlich gesicherter Zonierungen entsprechend dem Trennungsgebot gewährleistet.

## 5. Allgemeine Beschreibung des Planvorhabens

Das Bebauungskonzept sieht auf einer Fläche von rd. 8,00 ha die Errichtung eines Logistikzentrums als Kontraktlogistikhalle im Sinne eines Multi User Centers vor. Damit unterscheidet sich das geplante Logistikzentrum wesentlich von den deutlich verkehrintensiveren Logistiktypen der Transport- oder Umschlaglogistik.

Verteilt auf fünf Hallen umfasst das Logistikzentrum rd. 38.500 m<sup>2</sup><sup>1</sup> einschließlich der erforderlichen Büro- und Sozialflächen mit Versorgungs- und Serviceeinrichtungen für die Fahrer. Mit fortlaufender Konkretisierung der Planungen in Vorbereitung der Bauantragsunterlagen wurde die Hallengröße von rd. 42.000 m<sup>2</sup> um rd. 3.500 m<sup>2</sup> im Zuge des Bauleitplanverfahrens reduziert. Das Gebäude hat eine Gesamtlänge von rd. 275 m und eine Gebäudetiefe von rd. 175 m im Bereich des tiefsten Hallenschiffs, die Höhe des Gebäudes ab Oberkante Gelände beträgt ca. 15,00 m. Das Gebäude wird als modulares System konzipiert.



**Abbildung 5** | Masterplan / Außenanlagenplan zum Neubau des Logistikzentrum Multi User Center TST Grevenbroich (Bockermann Fritze plan4bulding GmbH) – ohne Maßstab, entnordet

An insgesamt rd. 60 Toren werden ca. 120 Lkw/Tag verladen. In Abstimmung auf die betrieblich funktionalen Erfordernisse werden rd. 40 Tore auf der nordwestlichen stra-

<sup>1</sup> entsprechend dem Konzept zum Neubau Logistikzentrum Multi User Center TST Grevenbroich mit Stand vom 25.02.2021

ßenseitigen Fassade und rd. 20 Tore auf der rückwärtigen Fassade mit dem Erfordernis einer Umfahrung des Gebäudes angeordnet. Im Vorbereich zur Grevenbroicher Straße liegen neben den erforderlichen Bewegungsflächen im Ein- und Ausfahrtsbereich zum Grundstück die Pforte mit einem Servicebereich für die Fahrer sowie der LKW-Wartebereich mit Aufstellflächen für rd. 15 Lkw und rd. 91 Stellplätze für die Mitarbeiter. Die verkehrliche Anbindung des Plangrundstücks erfolgt über den Knotenpunkt Grevenbroicher Straße / Am Gasthausbusch. Die Werksentsorgung bzw. der Zwischentransport der Waren vom Produktionsstandort der Firma Intersnack in das Logistikzentrum erfolgt über Shuttlefahrten im 24-Stundenbetrieb über den Knotenpunkt sowie über eine Betriebszu- und -abfahrt im Bereich des rückwärtigen Wendehammers der Straße „Am Gasthausbusch“. Zur Abwicklung der zukünftigen Verkehre ist der Ausbau des Knotenpunktes Grevenbroicher Straße / Am Gasthausbusch zu einer lichtsignalgesteuerten Kreuzung mit Anpassungserfordernissen auch im Zufahrtsbereich auf dem Grundstück der Fa. Intersnack erforderlich. Weitergehend ist die derzeit nur teilausgebaute Straße „Am Gasthausbusch“ in den festgelegten Straßenbegrenzungen endauszubauen.

Zur Sicherung der betrieblichen Erfordernisse zur Befahrung und Bedienung der Logistikhallen ist das Gelände auf ein durchgängiges Höhenniveau zu egalisieren. Unter Ausnutzung des bestehenden Geländeverlaufs mit einer abfallenden Geländehöhe von der Grevenbroicher Straße zur freien Landschaft von rd. 4,00 m wird dabei das Plangrundstück gegenüber der Grevenbroicher Straße um rd. 2,70 m abgesenkt. So ergeben sich moderate Böschungshöhen von rd. 1,30 m zum angrenzenden Landschaftsraum bei gleichzeitiger Reduzierung der raumwirkenden Gebäudehöhe zur Grevenbroicher Straße. In der Lage zur freien Landschaft wird das Plangrundstück zu den seitlich und rückwärtig angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsbereichen im Sinne einer Ortsrandeingrünung vollständig eingefasst.

## **6. Inhalt des Bebauungsplans**

Die im Folgenden aufgezeigten Inhalte zur Errichtung eines Logistikzentrums werden in den Maßgaben eines Angebotsbebauungsplans in Form von Festsetzungen und Hinweisen gemäß § 9 BauGB und § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan W 54 „Logistikzentrum Grevenbroicher Straße“ - Ortsteil Wevelinghoven aufgenommen.

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Entwicklungszielen zur vorrangigen Ansiedlung eines Logistikbetriebes wird für das Plangrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- Entsprechend § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Zu den Vergnügungsstätten zählen insbesondere Bordelle und bordellähnliche Betriebe bzw. Lokale jeglicher Art, deren Zweck auf die Darstellung und Ausübung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Spielhallen und Wettbüros.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden im Gewerbegebiet darüber hinaus

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher als unzulässig festgesetzt.

Über den Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen wird die Ansiedlung von Nutzungen, die im Sinne einer Zuordnung und betriebstypologischen Einpassung den bereits bestehenden gewerblichen und industriellen Nutzungen im Umfeld des Planstandortes aus nutzungsspezifischen und verkehrlichen Belangen sowie aus Belangen des Immissionsschutzes entgegenstehen, vermieden. Die allgemeine Zweckbestimmung und Charakteristik des Baugebietes als Gewerbegebiet bleibt davon unberührt. Über den grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandels- und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher werden unzulässige Einzelhandelsverkaufsflächen in nicht integrierten Stadtlagen entsprechend den Maßgaben des Einzelhandelserlasses NRW bereits im Grundsatz verhindert. Zentrale Versorgungsbereiche und Handelsstrukturen im Ortskern werden vor negativen Auswirkungen geschützt.

Des Weiteren wird die Funktionsfähigkeit von Zentren und Gewerbegebieten zunehmend durch Vergnügungsstätten, im speziellen Spielhallen bzw. Spielcenter, beeinträchtigt bzw. gefährdet. Im Ergebnis des Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“ für die Stadt Grevenbroich (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, August 2011) sollen Spielhallen, Wettbüros und weitere Vergnügungsstätten nur in explizit dafür vorgesehenen Bereichen ausnahmsweise zugelassen werden. Ansonsten sind sie konsequent auszuschließen. Der vorliegende Geltungsbereich ist im Steuerungskonzept nicht als Standort für Vergnügungsstätten hervorgehoben. Dementsprechend sind im Gewerbegebiet gemäß nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Bordelle und borähnliche Betriebe bzw. Lokale jeglicher Art, deren Zweck auf die Darstellung und Ausübung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Spielhallen und Wettbüros oder Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen und kein Gegenstand der Planung.

Mit den Festsetzungen wird der Nutzung der geplanten Gewerbeflächen durch Einzelhandelsbetriebe und/oder Vergnügungsstätten und einer damit verbundenen Verdrängung von produzierenden Gewerbebetrieben insgesamt entgegengewirkt.

Neben der Festsetzung der Zulässigkeit von Nutzungen entsprechend der Baugebietskategorisierung nach der Baunutzungsverordnung wird das Gewerbegebiet in Ab-

wägung der Belange des Immissionsschutzes entsprechend der Anlage 1 zum Abstandserlass NRW ergänzend gegliedert und es werden Anlagen nach der Störfall-Verordnung ausgeschlossen. So wird für das Gewerbegebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass

- Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis V des Anhangs 1 des Abstandserlasses des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig sind.
- Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V, welche mit einem (\*) gekennzeichnet sind, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, ausnahmsweise zulässig sind, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen ausgehen.
- Anlagen, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG in Verbindung mit der Störfall-Verordnung – 12. BImSchV bilden oder Bestandteile eines solchen wären, unzulässig sind.

Über die Festsetzungen wird das Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert, d. h. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften. Bei der Formulierung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Betriebs- und Anlagenarten wurden bereits erprobte Erkenntnisse des Immissions- und Störfallschutzes herangezogen. So liegen hier der Formulierung die Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen<sup>2</sup> und das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie die Störfall-Verordnung<sup>3</sup> zugrunde.

Die Abstandsliste gibt für bestimmte in sieben Abstandsklassen aufgeführte Betriebsarten die entsprechend dem neuesten Stand der Immissionsschutztechnik ermittelten Abstände zwischen dem geplanten Gewerbe- oder Industriegebiet und einem Reinen Wohngebiet an. Bei Einhaltung dieser Abstände entstehen in der Regel keine Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb bzw. die Anlage in umliegenden schutzwürdigen Gebieten. Die 12. BImSchV dient der Verhinderung von Störfällen und der Begrenzung von Störfallauswirkungen.

Da die Abstände im Bebauungsplan W 54 aufgrund vorhandener schutzwürdiger Nutzungen für bestimmte Betriebsarten nicht oder nur unter Einschränkungen einzuhalten sind, erfolgt der Ausschluss dieser Betriebsarten.

Besonders zu berücksichtigen ist im vorliegenden Einzelfall, dass das die Abstände auslösende Wohngebiet an der Grenzstraße, welches in einem Abstand von ca. 120 m entfernt liegt, in einer Gemengelage mit bereits seit vielen Jahrzehnten vorhandenen gewerblichen und industriellen Betrieben (Kames Maschinenbauhalle, Fa. Intersnack und Gelände der ehem. Zuckerfabrik u.a.) liegt. So weist der Bebauungsplan W 32 (GI)

---

<sup>2</sup> Anhang zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz- V-3 - 8804.25.1 vom 6.6.2007

<sup>3</sup> Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (12. BImSchV)

innerhalb des Wohngebietes (WR) eine Geräuschvorbelastung mit einem Zwischenwert von tags 57 dB(A) und nachts 42 dB(A) aus. Der Bebauungsplan soll zwar nicht mehr angewendet werden; der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch und die Gemengelage werden allerdings aus immissionsschutzrechtlicher Sicht seit Festsetzung des Plans berücksichtigt und gelten damit bis heute und für die Zukunft fort. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht liegt der dortige Schutzanspruch zwischen einem WA und einem MI. In Anbetracht der Vorbelastung wurde im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung zum Verfahren (TÜV Rheinland Energy GmbH, 10.03.2021) eine Gewerbelärmvorbelastung durchgeführt und für einzelne Immissionsorte ein Zwischenwert gebildet (siehe Kapitel 6.13.1).

Unter Bezug auf die Ziffer 2.2.2.4 des Abstandserlasses kann bei einem Schutzanspruch WA die Zulässigkeit von Anlagen und Betrieben um eine Abstandsklasse erhöht werden. Damit ist für das hiesige Plangebiet die Abstandsklasse VI allgemein zulässig. Des Weiteren kann unter Berücksichtigung der Ziffer 2.4.1.3 b), wenn das zu verwirklichende Vorhaben bekannt ist, mittels eines Gutachtens im Einzelfall der Nachweis geführt werden, dass die Abstände bezogen auf das Einzelvorhaben gleichwohl ausreichend sind. Mit dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten des TÜV (TÜV Rheinland Energy GmbH, 10.03.2021), kann vorliegend der Nachweis geführt werden, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der im Gutachten gemachten Voraussetzungen die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt (siehe Kapitel 6.13.1). Darüber hinaus ist es auf Grundlage der Ziffern 2.2.2.8 und 2.4.1.1 b) möglich, für die lärmintensiven Betriebsformen der nächst höheren Abstandsklasse auch zur Vermeidung von allzu großen Beschränkungen eine Ausnahmemöglichkeit zu eröffnen. Da das konkrete Vorhaben typisierend als sog. (\*)-Betrieb in die Abstandsklasse V des Abstandserlasses eingeordnet wird, wird auf Grundlage der Ziffer 2.4.1.3 b) für den Bebauungsplan für die (\*)-Betriebe der Abstandsklasse V bestimmt, dass für diese nach § 31 BauGB eine Ausnahme festgesetzt wird.

Als Angebotsbebauungsplan ist unabhängig von dem konkreten Nutzerprofil den Belangen zum Störfallschutz für das geplante Gewerbegebiet zu entsprechen. So können über den Ausschluss von Betriebsbereichen der 12. BImSchV für das Plangebiet Betroffenheiten aus Störfallauswirkungen, z. B. aus einer Lagerung von Gefahrstoffen, bereits im Grundsatz ausgeschlossen werden.

## **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

### **6.2.1. Grundflächen- und Baumassenzahl**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung im räumlichen Geltungsbereich durch Festsetzung der Grundflächen- und Baumassenzahl bestimmt.

Als maximale Grundflächenzahl (GRZ) und maximale Baumassenzahl (BMZ) wird für das Baugebiet

- eine GRZ von 0,8 und eine BMZ von 10,0 festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht den gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO benannten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzungen für Gewerbegebiete.

Zur Sicherung der Belange zum Schutz gegenüber Gewerbelärm ist im Plangebiet die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden / Lärmschutzwällen erforderlich. Die Maßnahmen sind entlang der Außengrenzen des Betriebsgrundstücks und damit auch teilweise in den umgebenden Pflanzflächen zu errichten (siehe Kapitel 6.14 und 6.15). Mit dem Eingriff in die Pflanzflächen durch Lärmschutzmaßnahmen ist eine zusätzliche Verdichtung bzw. Versiegelung des Bodens verbunden, die im Falle der geplanten Logistikhalle mit einer geringfügigen Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nach BauNVO verbunden wäre.

Zur Sicherung der Belange zum Lärmschutz in Verbindung mit den Maßgaben zur Grundflächenzahl nach BauNVO wird in Anwendung des § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO

- für das Gewerbegebiet eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 durch bauliche Anlagen zum aktiven Lärmschutz um 0,03 auf maximal 0,83 als zulässig festgesetzt.

Relevante zusätzliche Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens, wie als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion von Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus der geringfügigen Überschreitung nicht gegeben. Gleichwohl sind Bodenversiegelungen nach § 1a BauGB und § 1 LBodSchG grundsätzlich und auch im Rahmen von Bautätigkeiten auf das notwendige Maß zu beschränken. So kann im Zuge der Ausführungsplanung über die Wahl der technischen Lärmschutzanlage und damit notwendigen Fundamente – Streifen- oder Punktfundamente – der erforderliche Bodeneingriff sowie die zusätzliche Versiegelung und Verdichtung von Böden reduziert werden. Unabhängig von den baulichen Anlagen im Gewerbegebiet sollte die Baustelleneinrichtung und die Baustofflagerung möglichst flächensparend erfolgen. Des Weiteren sollte der Ober- und Mutterboden entsprechend den gängigen Richtlinien behandelt werden.

Insgesamt ist mit den Festsetzungen die Überbaubarkeit des Plangrundstücks in den geplanten Zielsetzungen unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit von Versiegelungsanteilen und angemessener Gebäudevolumen als Gewerbegrundstück gewahrt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden mit Umsetzung der gewerblichen Nutzung in einer bestehenden Gemengelage – entsprechend den übergeordneten Planungszielen (siehe Kapitel 3.2 und 3.3) – gestärkt und grundlegend sichergestellt. Über die mit der Entwicklung des Gebietes hinausgehende nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden mit der geringfügigen Überschreitung der GRZ nicht gesehen.

### **6.2.2. Höhe baulicher Anlagen**

Neben der Festsetzung der Grund- und Baumassenzahl wird das Maß der baulichen Nutzung über die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO bestimmt. In Abstimmung auf die Vorgaben gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO erfolgt die Fest-

setzung im Bebauungsplan als maximal zulässige Gebäudehöhe  $H_{max}$  in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN). Abgeleitet aus den betrieblich funktionalen Erfordernissen eines Logistikzentrums einschließlich der notwendigen ergänzenden baulichen Anlagen wird

- für das Hauptbaufenster der geplanten Gewerbehalle eine maximale Gebäudehöhe ( $H_{max}$ ) von 74,00 m ü. NHN und für das Baufenster der Gebäudenebenanlagen im Einfahrtsbereich des Grundstücks eine maximale Gebäudehöhe ( $H_{max}$ ) von 62,50 m ü. NHN festgesetzt.

Als maximale Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Daches / der Attika bei Flachdächern (Neigung kleiner  $7^\circ$ ) und die Oberkante des Firstes bei Anlagen mit geneigten Dachformen (Neigung größer  $7^\circ$ ).

Zur Umsetzung der funktionalen Erfordernisse bei Erschließung und Betrieb des Gewerbegrundstücks ist ein Eingriff in die natürliche Geländeoberfläche mit Anpassung der Geländehöhen im Plangebiet erforderlich. Als Angebotsbebauungsplan ist zur Gewährleistung einer auf die spätere konkrete Nutzung abgestimmten Höhennivellierung des Grundstücks eine weitergehende Festlegung der Geländeoberflächenhöhe im Plangebiet jedoch nicht sinnvoll und wird daher für den Bebauungsplan nicht getroffen. Als Geländeoberfläche für die Ermittlung der Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 4 BauO NRW ist die im nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren festgelegte Geländeoberfläche maßgebend. Zur Sicherung der Belange zur Geländeoberfläche wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

In Bezug auf die geplante Höhenlage des Plangrundstücks mit einem zur Grevenbroicher Straße um rd. 2,70 m abgesenkten Höhenniveau (siehe Kapitel 5) auf im Mittel ca. 57,30 m ü. NHN im Bereich der Logistikhalle und ca. 57,80 m ü. NHN im Bereich der Pforte ergeben sich absolute Gebäudehöhen über Oberkante Betriebsgelände von rd. 16,70 m für die Hallenkonstruktion und rd. 4,70 m für die Gebäudenebenanlagen. Die raumwirkenden Höhen zur Grevenbroicher Straße sind entsprechend um rd. 2,70 m reduziert. Nach Südosten zur freien Landschaft beträgt mit einem mittleren Höhenniveau von ca. 56,10 m ü. NHN im Bereich des rückwärtigen Wirtschaftsweges (außerhalb des Geltungsbereiches) die maximal raumwirkende Gebäudehöhe rd. 17,90 m.

Die sich ergebenden Höhen der baulichen Anlagen entsprechen den für Logistikhallen bzw. vergleichbaren Gewerbebauten üblichen Gebäudehöhen und dokumentieren die betriebstechnischen Anforderungen an die Gebäude. In Relation zu den westlich der Grevenbroicher Straße bestehenden Werksanlagen des Snackwarenherstellers sind die baulichen Höhen mit den Höhen der südwestlichen Werkshallen vergleichbar. Die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Silos sowie das Verwaltungsgebäude im Bereich der Grevenbroicher Straße sind über ihre bauliche Höhe weitergehend weit hin sichtbar. Städtebaulich unverträgliche Wirkungen aus den festgesetzten Gebäudehöhen sind im Zusammenspiel mit den bestehenden Gewerbe- und Industriebauten im direkten räumlichen Umfeld zum Plangebiet nicht gegeben.

Abseits der maximalen Gebäudehöhen ist bei Gewerbebetrieben regelhaft die Errichtung von betriebstechnischen Anlagen auf den Dächern der Hauptgebäude erforderlich. Vor dem Hintergrund wird zusätzlich festgesetzt, dass

- eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch technische Anlagen und/oder untergeordnete technische Bauteile wie z. B. Lüftungs- und Kühlaggregate, Lüftungsanlagen, Lüftungsklappen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 2,00 m zulässig ist, sofern die Anlagen und untergeordneten Bauteile um mindestens 3,00 m von den Außenwänden des Gebäudes zurückversetzt angeordnet werden.

Über die Festsetzung wird den technischen Erfordernissen zum Betrieb der gewerblichen Anlagen entsprochen, gleichzeitig ist eine maßstäbliche Einpassung der technischen Anlagen in die Gesamtgebäudekubatur gewährleistet.

Die in Höhen von rd. 95,00 bis 150,00 m ü. NHN über den Geltungsbereich verlaufenden Richtfunkstrahle werden über die geplanten Gebäudehöhen nicht beeinflusst. Mit der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe einschließlich zulässiger technischer Anlagen von insgesamt 76,00 m ü. NHN ist eine Unterschreitung der Höhe der Funkverbindung von 19,00 m gegeben und somit der für Richtfunkstrecken übliche vertikale Sicherheitsabstand von rd. 15,00 m eingehalten. Konflikte aus der geplanten Bebauung mit den Richtfunkstrecken sind nicht zu erwarten.

### **6.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Abgeleitet aus dem Bebauungskonzept wird die Anordnung und Lage der Gebäude und baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Demnach wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

- für den Hauptbaukörper eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Tiefe von rd. 185,00 m und einer Länge von 290,00 m rückwärtig zur südöstlichen Grundstücksgrenze und für die untergeordneten Gebäudeeinheiten (Pforte, Fahrerlounge) im nordwestlichen Einfahrtbereich des Grundstücks eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Tiefe von 9,00 m und einer Länge von 35,00 m festgesetzt.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung der geplanten Gewerbebauten in den jeweiligen nutzungsspezifischen und funktionalen Erfordernissen gewährleistet. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind von den seitlichen Grundstücksflächen nach den jeweiligen grundrisslichen und grundstücksbezogenen Erfordernissen in unterschiedlichen Abständen abgesetzt.

In der Festsetzung eines eigenständigen Gewerbegrundstücks im Kontext angrenzender bestehender Straßenverkehrs-, Grün- und Freiflächen sind Festsetzungen zur Bauweise gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich und werden nicht getroffen.

## 6.4. Nebenanlagen

Nebenanlagen, insbesondere im Sichtbereich und in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie freien Landschaftsbereichen bestimmen in einem nicht unerheblichen Maß das Erscheinungsbild von Gewerbegrundstücken auf ihr unmittelbares Umfeld. Zur Sicherung einer grundlegenden Verteilung und verträglichen Anordnung von Nebenanlagen im Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass

- Nebenanlagen, mit Ausnahme der der Versorgung des Gewerbegebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und (Lösch-)Wasser dienende Anlagen, Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Brauch- und Oberflächenwasser, ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Mit der Festsetzung wird den grundlegenden Erfordernissen nach den dem Gewerbegebiet dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO entsprochen. Die Ausnahmeregelung für technische Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung berücksichtigt die Erfordernisse aus Leitungsführungen und Anschlussoptionen der Nebenanlagen unabhängig von einer räumlich gestalterischen Verortung.

## 6.5. Verkehrserschließung, ruhender Verkehr und ÖPNV-Anbindung

### 6.5.1. Verkehrliche Situation / Erschließung

Mit dem Bebauungsplan W 54 werden über die Festsetzung eines Gewerbegebietes zusätzliche Verkehre durch gewerbliche Nutzungen (hier geplant: Kontraktlogistikzentrum / Multi User Center), insbesondere Schwerlast- und Mitarbeiterverkehre vorbereitet.

Der Geltungsbereich ist über die Grevenbroicher Straße, die Wevelinghovener Straße (K10) und Aluminiumstraße (L361) an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung der Gewerbefläche erfolgt über den vorhandenen, derzeit nicht signalisierten Knotenpunkt Grevenbroicher Straße / Am Gasthausbusch. Eine direkte Grundstücksanbindung an die Grevenbroicher Straße ist planungsrechtlich ausgeschlossen.

Über die räumliche Nähe zur L361 und damit zur B59 (ehemals A540) können sämtliche Verkehre und insbesondere die Schwerlastverkehre ohne direkte Beeinflussung des Stadtkerns und der umliegenden Stadtgebiete abgeführt werden. Die Erschließung des Geltungsbereiches selbst als auch der nördlich der Straße am Gasthausbusch gelegenen ergänzenden Gewerbeflächen (siehe Kapitel 3.3) erfolgt ausschließlich über die Straße „Am Gasthausbusch“.

Der Kreuzungspunkt Grevenbroicher Straße / Am Gasthausbusch wird mit Umsetzung der Entwicklungsziele als zentraler Knoten zwischen dem Produktionsstandort nördlich der Grevenbroicher Straße und dem geplanten Logistikstandort südlich der Straße eine besondere Verkehrsfunktion aufnehmen. Entsprechend der verkehrlichen Bedeutung ist eine leistungsfähige und sichere Verkehrsführung über den Knotenpunkt zu gewähr-

leisten. Verkehrsbehinderungen auf der zukünftig nach RAST06<sup>4</sup> als Sammelstraße einzuordnenden Straße „Am Gasthausbusch“ sind auszuschließen.

Zur Bewertung der Verkehrsabläufe sowie der Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte unter Berücksichtigung der zukünftigen zusätzlichen betrieblichen Verkehre des Planvorhabens und der Mehrverkehre aus den geplanten Entwicklungen im Umfeld des Bebauungsplanes wurde eine verkehrstechnische Untersuchung (Runge IVP Ingenieurbüro für integrierte Verkehrsplanung, Dezember 2019) erstellt. Weitergehend wurden für besonders beeinflusste Knotenpunkte verkehrstechnische Konzepte geprüft und Empfehlungen ausgesprochen. Als verkehrliches Untersuchungsgebiet wurde der Bereich Grevenbroicher Straße, K10 (Wevelinghovener Straße), L361, Lindenstraße und Nordstraße festgelegt (vgl. (Runge IVP Ingenieurbüro für integrierte Verkehrsplanung, Dezember 2019, S. 3, Bild 2-2)).

Grundlage der Verkehrsuntersuchung ist eine Zustandsanalyse aus dem Jahr 2018 sowie eine Verkehrsprognose zum Neuverkehrsaufkommen für das geplante Logistikzentrum (hier: Kontraktlogistikhalle als Multi User Center mit einer Grundfläche von rd. 42.000 m<sup>2</sup> <sup>5</sup>) in Abstimmung auf die Entwicklungs- und Produktionsziele des Snackwarenherstellers. In der Kooperation der beiden Betriebe wurden zur Werksent-sorgung Shuttleverkehre – maximal 88 Lkw/24h, durchschnittlich 75 Lkw/24h (vgl. (Runge IVP Ingenieurbüro für integrierte Verkehrsplanung, Dezember 2019, S. 25)) – und damit verbundene Synergien in die Bewertung eingestellt. Die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit des Straßennetzes wurden für das Prognosejahr 2030 in der Gegenüberstellung des Prognose-Nullfalls (ohne Berücksichtigung des Planvorhabens) und Prognose-Mitfalls (mit Berücksichtigung des Planvorhabens) untersucht und bewertet.

Das derzeit dezentrale Logistikkonzept des Snackwarenherstellers wird zukünftig aufgegeben. In Anbetracht der Nachnutzung der Außenlager durch Dritte wird eine Veränderung der Verkehrssituation im übergeordneten Straßennetz durch Aufgabe der Außenlager durch den Snackwarenhersteller jedoch nicht betrachtet. Im Sinne einer Worst Case-Betrachtung eines unabhängigen Betriebs eines Logistikzentrums wurden abschließend anhand einer Sensibilitätsbetrachtung die verkehrlichen Auswirkungen verschiedener Logistikkonzepte am Standort bei gleichzeitiger Wiederaufnahme des dezentralen Logistikkonzeptes des Snackwarenherstellers untersucht und bewertet.

Verkehrsentwicklung: Grundlage der Bewertung sind Verkehrszählungen des Ingenieurbüros an einem normalen Werktag im September 2018. Die gezählten Verkehrsmengen wurden über ein Verkehrssimulationsmodell mittels standardisierter Ganglinien auf die tägliche Verkehrsstärke (Kfz/24h) für einen normalen Werktag hochgerechnet. Die Prognosehorizonte wurden auf Basis der fachlich verifizierten Angaben des Snackwarenherstellers und des Logistikunternehmens berechnet. Im Vergleich der

---

<sup>4</sup> Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen. Ausgabe 2006. FGSV Verlag. Köln, 2007

<sup>5</sup> Grundfläche / Annahme basiert auf dem Vorentwurf der pbb Solution GmbH zum Logistikzentrum mit Zwischenstand Sommer 2019

erhobenen Verkehrsmengen für die bestehende Werkszufahrt des Snackwarenherstellers mit einem rechnerisch ermittelten Durchschnittstag, entspricht die Verkehrserhebung einem Durchschnittstag des Produktionsstandortes.

Zeitweise auftretende kurzfristige Anstiege der Verkehrsstärken durch Umsatzspitzen des Snackwarenherstellers (Peaks) – z. B. in der Vorweihnachtszeit, bei besonderen Sportereignissen wie EM oder WM – wurden als besondere Ereignisse bewertet. Hierbei kommt es jedoch nur zu einem Anstieg des Warenausgangs. Der Eingang von Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen sowie die zwischen den Werken verkehrenden Shuttleverkehre sind vom Peak ausgenommen, da der Lagerbestand über einen längeren Zeitraum kontinuierlich aufgebaut wird.

Neben der Berücksichtigung der Mehrverkehre aus dem Logistikzentrum sind darüber hinaus die verkehrlichen Auswirkungen aus geplanten städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld des Planstandortes mit in die Bewertung einbezogen. So sind der Rahmenplan Wevelinghoven-Süd mit rd. 400 Wohneinheiten und rd. 1.600 Kfz-Fahrten/Tag und die Verlagerung der Feuerwache an die Zeppelinstraße mit rd. 200 Kfz-Fahrten/Tag den Berechnungen zusätzlich zugrunde gelegt.

Im Ergebnis wurden folgende Verkehrsstärken ermittelt:

Tabelle 1 | Gegenüberstellung der Verkehrsmengen (Runge IVP Ingenieurbüro für integrierte Verkehrsplanung, Dezember 2019, S. 40)

<b>Straßenabschnitt</b>	<b>Zustandsanalyse</b>	<b>Prognose-Nullfall</b>	<b>Prognose-Mitfall</b>
Werkszufahrt Intersnack und Pfeifer und Langen	650 Kfz/24h	650 Kfz/24h	600 Kfz/24h
Am Gasthausbusch (TST und Mühle Kottmann)	150 Kfz/24h	300 Kfz/24h	1.050 Kfz/24h
<b>Grevenbroicher Straße</b>			
<i>Nördlich des KP Am Gasthausbusch</i>	8.600 Kfz/24h	9.200 Kfz/24h	9.600 Kfz/24h
<i>Südlich des KP Am Gasthausbusch</i>	8.600 Kfz/24h	8.750 Kfz/24h	8.850 Kfz/24h
Zubringer zum KV Grevenbroicher Straße	6.200 Kfz/24h	6.950 Kfz/24h	7.300 Kfz/24h
Wevelinghovener Straße (zw. Zubringer zum KV und KP L361)	10.400 Kfz/24h	10.950 Kfz/24h	11.300 Kfz/24h
L361 (zw. den KP Lindenstraße und K10)	11.000 Kfz/24h	11.750 Kfz/24h	12.000 Kfz/24h
Lindenstraße (zw. den KP Nordstraße und L361)	11.000 Kfz/24h	11.200 Kfz/24h	11.300 Kfz/24h

\* **KP** Knotenpunkt | **KV** Kreisverkehr

Die Verkehrsmengen dokumentieren, dass in der Bestandssituation, dem Prognose-Nullfall und Prognose-Mitfall teilweise wesentliche verkehrliche Einwirkungen auf die umliegenden Verkehrswege vorliegen. Die Verkehrsmengen vom Kreisverkehr an der Wevelinghovener Straße über die K10 zur L361 nehmen im Prognose-Nullfall um bis zu 750 Kfz/24h zu. Die planbedingten Mehrverkehre des Logistikzentrums mit

rd. 114 Lkw-Fahrten/Tag und 250 Pkw-Fahrten/Tag an einem durchschnittlichen Werktag wirken zusätzlich auf die Verkehrssituation ein. Deutlich wird auch, dass der Zusatzverkehr des Planvorhabens ohne Beeinträchtigung und Mehrbelastung der Stadtbereiche Grevenbroich-Mitte und Wevelinghoven insbesondere über die K10 und L361 abfließt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das zukünftige Verkehrsaufkommen über die vorhandenen Straßenquerschnitte abgewickelt werden kann. Ausgenommen ist die Straße „Am Gasthausbusch“, die als derzeitige Baustraße - allein aus dem gesicherten Betrieb der bereits am Standort bestehenden gewerblichen Nutzung - in den geplanten Grenzen auszubauen ist.

Verkehrsqualität der Knotenpunkte: Neben der Betrachtung der Verkehrsentwicklung im Straßennetz wurde eine Bewertung der Leistungsfähigkeit der im Untersuchungsbereich liegenden Knotenpunkte vorgenommen.

Der Knotenpunkt Grevenbroicher Straße / Am Gasthausbusch zur Erschließung des Plangrundstücks wurde dabei zunächst einer gesonderten Prüfung unterzogen, da mit Umsetzung der Entwicklungsziele ein Ausbau des Knotenpunktes erforderlich ist. Als Varianten wurden ein unsignalisierter Knotenpunkt, die Errichtung eines Kreisverkehrs sowie der Ausbau zu einem lichtsignalgeregelten Knotenpunkt betrachtet. Im Ergebnis ist eine unsignalisierte Lösung aufgrund der damit verbundenen Mängel bei der Verkehrssicherheit auszuschließen. Der Ausbau des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehr oder einem lichtsignalgesteuerten Knotenpunkt stellen gleichermaßen eine leistungsfähige und verkehrssichere Lösung dar. Aufgrund der komfortableren Abbiegevorgänge bei einer Lichtsignalanlage für den Schwerverkehr und der geringeren Eingriffe in die bauliche Neuordnung des Einfahrtsbereichs auf dem bestehenden Betriebsgrundstück des Snackwarenherstellers ist aus Sicht des Gutachters eine Lichtsignalanlage vorzuziehen.

Der Empfehlung des Gutachters wurde im weiteren Verfahren gefolgt und der Ausbau des Knotenpunktes Grevenbroicher Straße / Am Gasthausbusch zu einem lichtsignalgesteuerten Knotenpunkt der nachgeordneten Ausführungsplanung zugrunde gelegt. Die Ausführungsplanung und die Planung der Lichtsignalsteuerung sind als Anlagen Bestandteil des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan.

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte erfolgt auf Grundlage des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen<sup>6</sup> (HBS). In Abweichung zur HBS wurde jedoch bei einer mittleren Wartezeit von mehr als 60 Sekunden an unsignalisierten und mehr als 100 Sekunden an signalisierten Knotenpunkten eine verschärfte Bewertung vorgenommen. So ist laut Gutachter der Knotenpunkt K10 / Zubringer zum Kreisverkehr Grevenbroicher Straße in den benannten Wartezeiten bereits heute nicht mehr leistungsfähig und der Verkehrsqualität F (QSV F) zuzuordnen und ist die Verkehrssicherheit beeinträchtigt. Dies ist insbesondere darin begründet, dass bei

---

<sup>6</sup> Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015), Köln 2015

solch langen Wartezeiten die Ungeduld der Verkehrsteilnehmer und damit die Gefahr von risikoreichem Verhalten bis hin zu Fehlverhalten stark ansteigen.

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsuntersuchung sind in Tabelle 2 dargestellt. Mit Ausnahme des unsignalisierten Knotenpunktes an der K10 wurden für die betrachteten Knotenpunkte im Rahmen der Zustandsanalyse gute bis ausreichende Verkehrsqualitäten ermittelt. Für den Knotenpunkt K10 mit dem Zubringer zum Kreisverkehr Grevenbroicher Straße besteht bereits in der Analyse Handlungsbedarf. Hier kommt es insbesondere in der Nachmittagsspitze zu langen Wartezeiten und damit zu einer ungenügenden Leistungsfähigkeit.

Tabelle 2 | Gegenüberstellung der Verkehrsqualitäten Zustandsanalyse und Prognose-Mitfall (Runge IVP Ingenieurbüro für integrierte Verkehrsplanung, Dezember 2019, S. 55)

Knotenpunkt	Zustandsanalyse		Prognose-Mitfall	
	morgens	nachmittags	morgens	nachmittags
Grevenbroicher Straße / Inter-snack / Am Gasthausbusch	<b>B</b>	<b>B</b>	KV <b>A</b> LSA <b>B</b>	KV <b>A</b> LSA <b>B</b>
Kreisverkehr Grevenbroicher Straße / Zubringer K10	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
K10 / Zubringer zum Kreisverkehr Grevenbroicher Straße	<b>B</b>	<b>F</b>	KV <b>A</b> LSA <b>C</b>	KV <b>A</b> LSA <b>C</b>
L361 / K10	<b>D</b>	<b>D</b>	<b>D</b>	<b>D</b>
L361 / Lindenstraße / Zeppelinstraße	<b>D</b>	<b>D</b>	<b>D</b>	<b>D</b>
Lindenstraße / Nordstraße / Am Hagelkreuz	<b>C</b>	<b>C</b>	<b>C</b>	<b>C</b>

\* Bewertungsschema: **A** sehr gut | **B** gut | **C** befriedigend | **D** ausreichend | **E** mangelhaft | **F** ungenügend

\* Kreisverkehr | Lichtsignalanlage

Zur Umsetzung der Gesamt-Entwicklungsziele wird daher die Errichtung einer Lichtsignalanlage mit separaten Abbiegespuren am Knotenpunkt K10 empfohlen. Alternativ ist unter erhöhtem bautechnischem Aufwand und einer erhöhten Flächenversiegelung auch die Errichtung eines Kreisverkehrs möglich.

Bis auf den Knotenpunkt K10 behalten auch unter Berücksichtigung der prognostizierten zusätzlichen Verkehrsmengen alle Knotenpunkte ihre Leistungsfähigkeit bei (siehe Tabelle 2). Mit den empfohlenen Umbaumaßnahmen des Knotenpunktes K10 kann eine befriedigende bis sehr gute Verkehrsqualität erzielt werden. Mit der Installation einer Lichtsignalanlage und Einrichtung eines freifließenden Rechtsabbiegers von der K10 zur südlichen L361 kann auch hier den verkehrlichen Erfordernissen entsprochen werden. Darüber hinaus sind Optimierungsmöglichkeiten am Knotenpunkt L361 / K10 gegeben.

Die bauliche Ertüchtigung am Knotenpunkt Grevenbroicher Straße / Am Gasthausbusch zur Erschließung des Plangrundstücks gewährleistet mit einer guten bis sehr guten Verkehrsqualität eine leistungsfähige Abwicklung der zukünftigen Verkehre.

Insgesamt ist unter Berücksichtigung der aufgezeigten Maßnahmen eine angemessene leistungsfähige und verkehrssichere Abwicklung der zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen an den Knotenpunkten dokumentiert.

Sensitivitätsbetrachtung: Bei der Betrachtung eines unabhängigen Betriebs eines Logistikzentrums am Standort ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Umfeld zu rechnen (morgendliche Spitzenstunde + 12 Lkw im Zielverkehr, + 15 Lkw im Quellverkehr; nachmittäglichen Spitzenstunde + 4 Lkw im Ziel- und Quellverkehr). Grundsätzlich stellt die Betrachtung eines Logistikunternehmens gegenüber anderen gewerblichen Nutzungen den verkehrlich schlechtesten Planfall dar.

In den Knotenpunkten führen die Mehrverkehre zu geringen Erhöhungen der mittleren Wartezeiten. Eine Änderung der Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QVS) ist jedoch rechnerisch nur für einen Kreisverkehr im Knotenpunkt K10 mit dem Zubringer zum Kreisverkehr der Grevenbroicher Straße zu verzeichnen. Alle anderen Knotenpunkte verbleiben in den in Tabelle 2 dargestellten Qualitätsstufen. Ein mindestens ausreichender Verkehrsablauf ist gegeben.

Eine Nutzung des Planstandortes über ein anderweitiges Logistikzentrum der Transport- oder Umschlaglogistik abseits der geplanten Kontraktlogistik ist in Anbetracht der veränderten Flächenbedarfe für den ruhenden Verkehr und den veränderten Hallentypen unrealistisch in den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen ausgeschlossen (siehe Kapitel 6.5.3).

Berücksichtigung aktueller Flächenentwicklungen (Bebauungsplan G 220 – Lidl-Regionallager): Die mit Aufstellung des Bebauungsplans G 220 „Logistikzentrum Lilienthalstraße“ geplante Ansiedlung eines Lidl-Regionallagers an der Lilienthalstraße war in der Parallelität der Planung noch nicht Bestandteil der vorliegenden Verkehrsuntersuchung von Dezember 2019. Mit Vorlage der verkehrstechnischen Untersuchung zum Verfahren G 220 (Ing. -Büro Dipl. -Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH, 12.3.2020) in 2020 wurden die Annahmen und Daten der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan W 54 im Hinblick auf das zusätzlich geplante Lidl Regionallager aktualisiert und erneut gutachterlich geprüft und die Ergebnisse im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme (Runge IVP Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung, 16.7.2020) zu den Anregungen des Straßenbaulasträgers der L361 dargelegt.

Unter Berücksichtigung der geplanten Haupterschließung des Regionallagers über den Knotenpunkt L361 / Lindenstraße / Zeppelinstraße und teils höheren Bestandswerten und Prognoseansätzen zur allgemeinen Verkehrsentwicklung bestätigt die Leistungs-fähigkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan G 220 die bereits in der Untersuchung der Runge IPV ermittelten und in der Tabelle 2 benannten Leistungsfähigkeiten. Zusätzliche Belastungen an den für den Bebauungsplan W 54 relevanten Knotenpunkten L361 / K10 und K10 / Zubringer Kreisverkehr Grevenbroicher Straße über Lkw-Verkehre des Regionallagers sind nicht zu erwarten. Auch an den übrigen Knotenpunkten sind Verluste in den ermittelten Leistungsfähigkeiten durch Lidl-Mehrverkehre nicht gegeben.

Insgesamt kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan G 220 die Aussagen und Ergebnisse des vorliegenden Verkehrsgutachtens nach wie vor gültig sind.

Gesamtfazit zur Verkehrsentwicklung: Mit den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung ist für das Planvorhaben des Bebauungsplans W 54 die Verträglichkeit mit den bestehenden und zukünftig bis zum Prognosejahr 2030 erwarteten Verkehrsmengen festgestellt. Dabei wird mit der nun vorliegenden Reduzierung der Grundfläche des Logistikzentrums unter Beibehalt der Anzahl der Tore der erhöhte Flächenansatz im Gutachten im Sinne einer Worst-Case-Annahme sogar unterschritten. Weitergehende Beeinflussungen mit negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeiten der relevanten Knotenpunkte sind auch unter Berücksichtigung der Mehrverkehre des Planvorhabens zum Bebauungsplan G 220 bei höheren Bestandswerten und Prognoseansätzen zur allgemeinen Verkehrsentwicklung nicht zu erwarten.

Projektbezogene Ausbauerfordernisse bestehen lediglich in der Anbindung der Gewerbeflächen an die Grevenbroicher Straße mit Ertüchtigung des Knotenpunktes Grevenbroicher Straße / Am Gasthausbusch zu einer lichtsignalgesteuerten Kreuzung und Ausbau der Straße „Am Gasthausbusch“. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt auf der Ebene des städtebaulichen Vertrages.

Mit Umsetzung der Maßnahme stehen verkehrliche Belange der Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans W 54 nicht entgegen.

Übergeordnete Handlungsbedarfe bestehen am Knotenpunkt der K10 mit dem Zubringer zur Grevenbroicher Straße. So weist der Knotenpunkt aufgrund des unsignalisierten und einspurigen Ausbaus im Zubringer bereits unter der derzeit bestehenden Verkehrsbelastung Leistungsdefizite insbesondere in der Nachmittagsspitze mit einer ungenügenden Verkehrsqualität auf. Durch die allgemeine Verkehrsentwicklung wird sich die zukünftige Situation am Knotenpunkt – unabhängig von der Entwicklung der Wohn- und Gewerbeflächen – weiter verschärfen.

Alternative Streckenführungen oder eine zusätzliche Anbindung an den übergeordneten Knotenpunkt K10 mit der L361 sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Zusätzliche Anbindungen und/oder Umbaumaßnahmen an den Knotenpunkten der L361 sind kein Ziel des Straßenbaulastträgers.

### **6.5.2. Straßenverkehrsflächen**

Zur Erschließung der Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den motorisierten Verkehr (Lkws und Pkws) sind Ertüchtigungsmaßnahmen an den das Plangrundstück umgebenden Straßen mit Ausbau des Knotenpunktes Grevenbroicher Straße / Am Gasthausbusch zu einem lichtsignalgesteuerten Kreuzungspunkt sowie Ausbau der Straße „Am Gasthausbusch“ erforderlich (siehe Kapitel 6.5.1). Darüber hinaus ist eine öffentliche Erreichbarkeit und Sicherung der Bushaltestelle „Grevenbroich-Wevelinghoven Zuckerfabrik“ mit der grundlegenden Umgestaltung und Signalisierung zu gewährleisten. Eine vom motorisierten Verkehr unabhängige Fußwegeverbindung von der zukünftigen Querungshilfe im Knotenpunkt bis zu den Warte- / Haltestellenbereichen beiderseits der Grevenbroicher Straße wird hergestellt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der verkehrlichen Belange im Zusammenhang mit den erforderlichen Ertüchtigungsmaßnahmen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- der dem Plangebiet angelagerte Straßenabschnitt der Grevenbroicher Straße einschließlich der bestehenden Bushaltestellenbereiche und erforderlichen Wegebeziehungen, des Eingriffsbereichs nach Nordosten sowie die Straße „Am Gasthausbusch“ mit der südöstlichen Wendeanlage in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen und in den erforderlichen Ausbaugrenzen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Ausbaugrenzen sind die Straßenbaumaßnahmen entsprechend den aktuellen Richtlinien für die Planung von Stadtstraßen, Geh- und Radwegeanlagen einschließlich der notwendigen Böschungen zu angrenzenden Flächen und den barrierefreien Bushaltestellen vollständig umsetzbar. Die getroffenen Abgrenzungen basieren auf der Entwurfsskizze für den Knotenpunktausbau des Ingenieurbüros Runge IVP und der Ausführungsplanung der Verkehrsflächen einschließlich ihrer Entwässerung durch die Bockermann Fritze Ingenieur Consult GmbH. Zur weitergehenden Sicherung der Straßenbaumaßen wird die Planung mit den baulichen sowie technischen Erfordernissen (Lichtsignalanlagenplanung) Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Auf der Ebene des Bebauungsplans dokumentiert die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche die bestehende und auch zukünftige Bedeutung der Straßen als öffentliche Verkehrsflächen mit übergeordneter Erschließungsfunktion bzw. als Erschließungsachse mehrerer Gewerbegrundstücke. Ferner wird mit Aufnahme der erforderlichen Flächen der Bushaltestellen und deren gesicherten öffentlichen Zuwegung die Bedeutung des öffentlichen Personennahverkehrs, auch als Verkehrsmittel für Berufspendler, bereits auf Ebene der Bauleitplanung gestärkt.

Die bestehende Bushaltestelle westlich der Grevenbroicher Straße liegt entgegen der östlichen Haltestelle aktuell auf privaten Grundstücksflächen. Diese Flächen werden einschließlich eines Fußweges aus Richtung der Lichtsignalanlage mit den Festsetzungen als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert. Einen spürbaren Verlust an zur Verfügung stehender Nutzfläche auf diesem privaten Grundstück ist für den Eigentümer damit nicht verbunden, da die Bushaltestelle sowie der erforderliche Fußweg bereits heute vorhanden sind und die Flächen faktisch nicht in Anspruch genommen werden können. Der Bebauungsplan überführt somit langjährig bestehende und im Einvernehmen vorhandene Nutzungen in eine öffentlich-rechtliche Grundlage.

Neben der Sicherung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- die ans Plangrundstück angrenzenden Straßenseiten der Grevenbroicher Straße und der Straße „Am Gasthausbusch“ als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Lediglich ausgenommen sind die geplanten Grundstückszu- und -ausfahrten zur Straße „Am Gasthausbusch“ sowie die Betriebszufahrt zur bestehenden Ortsnetzstation von der Grevenbroicher Straße.

Mit der Festsetzung werden die verkehrlichen Belange zur gesicherten Erschließung des Plangrundstücks unter Berücksichtigung der Erfordernisse eines ungestörten Verkehrsablaufs auf den öffentlichen Straßen planungsrechtlich gesichert.

Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet lediglich als eine zusammenhängende Gewerbefläche entwickelt werden kann, sind weitergehende Festsetzungen zur Erschließung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Die innere Erschließung auf dem Grundstück ist als Verkehrs- und Rangierfläche auf einem Betriebsgrundstück nicht Gegenstand von Festsetzungen.

### **6.5.3. Ruhender Verkehr**

Für die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet, insbesondere für den Betrieb eines Logistikzentrums, sind ausreichende Stellplatzflächen sowohl für Mitarbeiter- und Kundenparkplätze als auch Wartepositionen für Lkw vorzuhalten. Gemäß den landesrechtlichen Vorgaben des § 51 Abs. 3 BauO NRW sind die Flächen für den Ruhenden Verkehr in den bauordnungsrechtlichen Maßgaben vollständig auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Im vorliegenden Ausbaukonzept zur Errichtung eines Logistikzentrums der Kontraktlogistik (siehe Kapitel 5) sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für Pkw und Lkw, der Halle vorgelagert im nordwestlichen Bereich des Plangrundstücks angeordnet. Im südlichen Bereich dieser Fläche werden rd. 15 Lkw-Stellplätze als Aufstellflächen für Sattelzüge, im zentralen Bereich rd. 81 Mitarbeiterstellplätze und im nördlichen Bereich rd. 10 Stellplätze für Mitarbeiter oder Kunden ausgewiesen. Die Anordnung ist aus den betriebstechnischen Abläufen des Logistikzentrums abgeleitet, gleichzeitig wird den Belangen zum Immissionsschutz mit kurzen Fahrwegen zur Reduzierung der Emissionen aus Fahrbewegungen auf dem Betriebsgrundstück entsprochen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Anlagen für den Ruhenden Verkehr entsprechend dem vorliegenden Ausbaukonzept wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 12 BauNVO

- im nordwestlichen Bereich des Plangebietes zur Grevenbroicher Straße eine Fläche für Stellplätze (ST) festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche ist die Errichtung von Stellplätzen für Pkw- und Lkw einschließlich von Flächen für Grundstückszu- und -ausfahrten sowie Rangier- und Fahrwegeflächen zulässig. Weitergehend wird festgesetzt, dass die Errichtung von Stellplätzen für Lkw und Pkw ausschließlich innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplatzanlagen (St) zulässig ist. Eine Anordnung von Stellplätzen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist unzulässig.

Neben der Sicherung des Konzeptes zum Ruhenden Verkehr wird über die Festsetzung zur ausschließlichen Zulässigkeit von Stellplatzanlagen innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen die für die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der zukünftigen gewerblichen Nutzung zugrunde gelegte Anzahl von Stellplätzen berücksichtigt. Eine relevante Überschreitung der Anzahl möglicher Stellplätze, insbesondere durch Lkw-Aufstellflächen, mit negativen Auswirkungen auf die Gewerbelärmsituation ist ausgeschlossen. Indirekt ausgeschlossen sind damit auch Logistiktypen der Transport- und Umschlaglogistik, die im Ausgleich eines gegenüber der geplanten Kontraktlogistik deutlich reduzierten Gebäudevolumens die erheblich höheren Stellplatzbedarfe für Lkw

innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausweisen müssten. Dies ist über die Unzulässigkeit von Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Insgesamt wird mit den Festsetzungen zum Ruhenden Verkehr den betriebstechnischen Erfordernissen entsprochen und bleiben die Annahmen zur verkehrlichen Belegung des Plangrundstücks in den aufgezeigten Auswirkungen auf die Gewerbelärsituation gewahrt.

#### **6.5.4. Öffentlicher Personennahverkehr**

Mit der Haltestelle „Grevenbroich-Wevelinghoven Zuckerfabrik“ in Höhe des Gebäudes Grevenbroicher Straße 98 ist ein direkter Anschluss des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Von der Haltestelle verkehren die Buslinien 858, 858 E, 569, 877, 878 und 893 der Stadtwerke Neuss sowie der BVR Busverkehr Rheinland GmbH der Deutschen Bahn AG, die sowohl im Stadtverkehr als auch im Regionalverkehr verkehren.

Über den Grevenbroicher Bahnhof westlich des Stadtzentrums in rd. 3 km Entfernung besteht ein Anschluss an die Regionalbahnlinien sowie Regionalexpresslinien in Richtung Düsseldorf, Mönchengladbach, Bedburg, Köln und Koblenz. Der Bahnhof wird über die an der Haltestelle „Grevenbroich-Wevelinghoven Zuckerfabrik“ verkehrenden Buslinien angefahren.

Mit dem vorliegenden Entwurfskonzept zum Knotenpunkt „Grevenbroicher Straße / Am Gasthausbusch“ zu einem lichtsignalgesteuerten Kreuzungspunkt (siehe Kapitel 6.5.1 und 6.5.2) sollen die bestehenden Bushaltestellen in beiden Fahrtrichtungen barrierefrei ausgebaut werden. Die Erreich- und Nutzbarkeit des öffentlichen Personennahverkehrs wird mit Umsetzung der Entwicklungsziele somit für alle Personengruppen nachhaltig verbessert und bereits auf der planungsrechtlichen Ebene eine Stärkung des ÖPNV gesichert.

### **6.6. Ver- und Entsorgung**

#### **6.6.1. Strom, Gas und Wasser**

Das Plangebiet ist über die in der Grevenbroicher Straße und im Bereich des ehemaligen Bahndamms verlaufenden Versorgungsleitungen für Strom, Gas und Wasser an das öffentliche Versorgungsnetz angebunden. Der mit Entwicklung der Gewerbeflächen entstehende zusätzliche Bedarf kann über das vorhandene Leitungsnetz abgedeckt werden.

Neben den Leitungen im Verlauf der Grevenbroicher Straße und im Bereich des ehemaligen Bahndamms befinden sich im südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Flurstück 132, eine Ortsnetz- sowie eine Erdgasübergabestation. Die Erdgasübergabestation wird über eine Ferngasleitung südwestlich des ehemaligen Bahndamms gespeist. Die Ortsnetzstation ist über die Grevenbroicher Straße an das Leitungsnetz angeschlossen. Beide Stationen dienen der Versorgung der westlich der Grevenbroicher Straße ansässigen Industriebetriebe. Die Ortsnetzstation wird über den örtlichen Versorger NEW Grevenbroich betrieben. Die Erdgasübergabestation, welche

den Haupterdgasanschluss der Industriebetriebe darstellt, wird von der Firma Intersnack Knabber-Gebäck GmbH & Co. KG unterhalten.

Zur Sicherung der bestehenden sowie zukünftigen Versorgung werden die Standorte der technischen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität und Gas mit einer Breite von 16,40 m und einer Länge von 12,00 m festgesetzt.

Neben der Sicherung der Versorgung mit Strom, Gas und Wasser sind die Anforderungen der Feuerwehr an die Löschwasserversorgung zum Baugenehmigungsverfahren zu erfüllen. So sollte für das geplante Gewerbegebiet als Grundschutz eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden dauerhaft zur Verfügung stehen. Bestehen Einschränkungen seitens der Trinkwasserversorgung, sind diese z. B. durch unter- oder oberirdische Löschwasserbehälter, -brunnen oder -teiche auszugleichen. Zur Sicherung der Belange zur Löschwasserversorgung ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Belange der Versorgung stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

#### **6.6.2. Abwasser und Niederschlagswasser**

Entsorgungsleitungen zur Ableitung des Schmutzwassers sind in den das Plangrundstück umgebenden Verkehrsflächen der Grevenbroicher Straße und der Straße „Am Gasthausbusch“ aktuell nicht vorhanden. Der nächstmögliche Anschlusspunkt an die örtliche Schmutzwasserkanalisation liegt im Bereich des bestehenden südlichen Mitarbeiterparkplatzes der Firma Intersnack bzw. Pfeifer und Langen nordöstlich der Grenzstraße. Mit dem nicht gegebenen direkten Anschluss an ein öffentliches Entsorgungnetz in der „Grevenbroicher Straße“ oder „Am Gasthausbusch“ und der vorgesehenen Entwicklung eines Logistikzentrums wurde über die Bockermann Fritze plan4building GmbH im Frühjahr 2019 ein grundlegendes Entwässerungskonzept erarbeitet. Im Ergebnis ist mit Tieflage des zukünftigen Gewerbegrundstückes die Errichtung einer Pumpstation und einer Schmutzwasser-Druckleitung erforderlich. Eine auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes mögliche Kanalführung verläuft über öffentliche Grundstücke der Stadt Grevenbroich sowie über Betriebsgrundstücke der Firmen Intersnack Knabber-Gebäck GmbH & Co. KG und Pfeifer & Langen GmbH & Co. KG bis an einem Anschlusspunkt der bestehenden Mischwasserkanalisation in Höhe des Grundstückes Grenzstraße Nr. 18.

Nach überschlüssiger Prüfung des Generalentwässerungsplans der Stadt Grevenbroich sind an diesem Anschlusspunkt keine hydraulischen Engpässe mit Anschluss des Gewerbegrundstückes zu erwarten, eine Entsorgung des Schmutzwassers ist grundsätzlich gewährleistet. Dem Entwässerungskonzept wurde seitens der GWD – Gesellschaft für Wirtschaftsdienste Grevenbroich mbH zugestimmt.

Neben den Maßnahmen zur Ableitung des Schmutzwassers sollen entsprechend § 55 Abs. 2 i. V. m. § 44 Abs. 2 WHG Oberflächenwässer / Niederschlagswässer ortsnah versickert oder verrieselt und damit dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Im Ergebnis vorgezogener Bodenuntersuchungen (Wessling GmbH, 23.1.2019) sind die Böden im Geltungsbereich nur bedingt versickerungsfähig. Eine

Einleitung in einen Regenwasserkanal ist mit Blick auf die Größe der Gewerbegebietsfläche nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Weitergehend ist ein Anschluss des Oberflächenwassers an das Kanalnetz aufgrund des erhöhten Aufwandes im Zusammenhang mit dem dazu erforderlichen umfangreichen Leitungsausbau in der Grevenbroicher Straße nicht geplant.

Vor dem benannten Hintergrund ist das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet über unterirdische Versickerungsanlagen (z. B. Kiesrigole) zur Versickerung zu bringen. Da im Rahmen der Bodenuntersuchung bis zu einer Tiefe von rd. 7,00 m unter Geländeoberkante kein freier Grundwasserspiegel angetroffen wurde, kann von einer ausreichenden ungesättigten Bodenzone ausgegangen werden, in der Niederschlagswasser versickert werden kann.

Entsprechend dem Entwässerungskonzept ist für die Realisierung eines Logistikzentrums im Geltungsbereich eine großflächige Kiesrigole im südlichen Bereich der festgesetzten Stellplatzfläche vorzusehen. Mit Blick auf die geplante gewerbliche Nutzung sind die Wässer, insbesondere von Verkehrsflächen oder über den motorisierten Verkehr beeinflussten Flächen, entsprechend den anerkannten technischen Empfehlungen vor Versickerung zu reinigen. Das Entwässerungskonzept sieht hier die bauliche Umsetzung von Sedimentationsanlagen vor. Zur Reduzierung der Anlagengröße bzw. der Anzahl an Einzelanlagen sollten Dach- und Verkehrsflächenwasser getrennt voneinander abgeführt werden.

Abgesehen von der Entwässerung der Gewerbeflächen ist mit dem Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen auch die Entwässerung der öffentlichen Straßenflächen darzustellen und mit Umsetzung der Planung sicherzustellen. Gleich dem auf den Gewerbeflächen anfallenden Oberflächenwasser soll auch das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser entsprechend § 55 Abs. 2 i. V. m. § 44 Abs. 2 WHG ortsnah versickert oder verrieselt und damit dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

Die bestehende Entwässerung der Grevenbroicher Straße über Sickerschächte entlang des Straßenkörpers ist nach den geltenden Richtlinien nicht mehr zulässig und ist mit Umbau der Straße im Bereich des neu zu errichtenden Knotenpunktes entsprechend anzupassen. Gleiches gilt für die derzeit nicht endausgebaute Straße Am Gasthausbusch, für die mit dem erforderlichen Ausbau auch eine geregelte Entwässerung sicherzustellen ist.

Im Ergebnis der Bodenuntersuchungen sind die Böden im Bereich der geplanten Straßenverkehrsflächen nur bedingt versickerungsfähig. Eine Versickerungsmulde seitlich der Straße Am Gasthausbusch würde aufgrund der Bodenverhältnisse in Verbindung mit den zu entwässernden Straßenflächen (Teile der Grevenbroicher Straße, Flächen des Knotenpunktes, Straße Am Gasthausbusch) und den Anforderungen an eine geregelte Versickerung über die belebte Bodenzone einer Mulde, die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen deutlich überschreiten. Mit dem weitergehenden Verlust von aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen und bereits über den Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen ist eine Aufweitung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf das Flurstücke 723 nicht Gegenstand der Planung.

Infolgedessen wurde durch das Ingenieurbüro Bockermann Fritze in Abstimmung mit den Stadtbetrieben Grevenbroich und der Gesellschaft für Wirtschaftsdienste Grevenbroich ein Entwässerungskonzept für die öffentlichen Straßenflächen erarbeitet, welches die Bodenverhältnisse und die Belange nach einer Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen in den festgesetzten Ausbaugrenzen der Verkehrsflächen gleichermaßen berücksichtigt. Das Konzept sieht vor, die Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in eine Rigole in den versickerungsfähigen Bodenschichten auf den zukünftigen privaten Gewerbeflächen südlich der Straße am Gasthausbusch einzuleiten und dort vorgereinigt über einen Filterschacht zur Versickerung zu bringen. Der dauerhafte Erhalt, Betrieb und die Zugänglichkeit der Entwässerungsanlage wird über Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten zugunsten der städtischen Betriebe sichergestellt. Weitergehende Regelungen zur Sicherung des Unterhalts der Anlage bei gleichzeitigem Betrieb der Gewerbenutzung werden privatrechtlich zwischen den städtischen Betrieben und dem Grundstückseigentümer getroffen. Das Entwässerungskonzept einschließlich der hydraulischen Vorgaben wurde mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreis Neuss abgestimmt und durch diese bestätigt, die Ausbauplanung zum Entwässerungskonzept ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrags. Weitergehende Festsetzungen zur planungsrechtlichen Sicherung der Entwässerungsanlage sind nicht erforderlich und werden somit nicht getroffen.

Zur Sicherung der Belange im Umgang mit Niederschlagswasser ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **6.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Sicherung der Anfahrbarkeit und Unterhalt der im südwestlichen Planbereich vorhandenen Ortsnetz- und Erdgasübergabestation und zur Gewährleistung der Belange aus bestehenden und geplanten Leitungsführungen (siehe Kapitel 6.6) wird / werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze zur Grevenbroicher Straße ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Grevenbroicher Straße bis an die Fläche für Versorgungsanlagen zugunsten des Versorgungsträgers und der Anlieger festgesetzt.
- die bestehenden Leitungstrassen einschließlich der erforderlichen Schutzstreifen von den Versorgungsstationen nach Westen bis an die Grevenbroicher Straße mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgers und der Anlieger belegt.
- die bestehenden Ferngasleitungen einschließlich der erforderlichen Schutzstreifen bzw. in den Geltungsbereich hineinreichende Bereiche der Schutzstreifen mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgers und der Anlieger belegt.

Über die Festsetzungen sind die Zugänglichkeit und der Betrieb der Versorgungsanlagen und -leitungen durch den Versorger bzw. den Eigentümer uneingeschränkt gewährleistet. In Anbetracht der auf der Versorgungsfläche bestehenden betrieblichen Erdgasübergabestelle sowie der damit einhergehenden betriebseigenen Leitungstras-

sen der Firmen Intersnack und Pfeifer & Langen werden die Leitungsrechte neben der Sicherung für den Versorgungsträger auch für die Anlieger festgesetzt.

Die Leitungsverläufe der benannten Versorgungsleitungen queren bzw. tangieren die im südwestlichen Geltungsbereich festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. eine angrenzende Anpflanzfläche AF2 (siehe Kapitel 6.14 und 6.15). Zur Sicherung der Belange im Zusammenhang mit Überbauungen / Anpflanzungen im Bereich der Schutzstreifen ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Relevante Einschränkungen auf die Gestaltung und Anpflanzqualität der Maßnahmenfläche sind vor dem Hintergrund der Geringfügigkeit der Flächenanteile der Leitungstrassen nicht gegeben.

### **6.8. Kampfmittel**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt eine Luftbildauswertung und Auswertung historischer Unterlagen durch den Kampfmittelräumdienst mit konkreten Hinweisen auf Kampfhandlungen, Kriegsbeeinflussungen sowie Hinweisen auf Militäreinrichtungen des zweiten Weltkrieges - Laufgräben - vor. Die Ergebnisse der Auswertungen sind in der Karte der Bezirksregierung Düsseldorf vom 13.8.2018 mit Aktenzeichen 22.5-3-5162008-217/18 im Bebauungsplan dargestellt.

Im Jahr 2018 wurde im Auftrag der Stadt Grevenbroich eine weitergehende Untersuchung mittels einer Oberflächendetektion vorgenommen. Aufgrund von Störfaktoren (Strauch- und Baumbewuchs) konnte die nordwestliche Teilfläche des Geltungsbereiches (Flurstück 6) nicht untersucht werden. Kampfmittel wurden im Geltungsbereich nicht geborgen. Die Zwischenergebnisse sind mit Schreiben und der Räumkarte vom 10.4.2019 (Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 10.4.2019) dokumentiert. Eine Freistellungserklärung für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann, mit ausstehender Detektierung der Flächen des Flurstücks 6, derzeit noch nicht erteilt werden.

Vor dem Hintergrund sind Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit entsprechender Vorsicht und unter Achtung des Merkblattes des Kampfmittelräumdienstes für Baugrundeingriffe durchzuführen. Beim Auffinden von Kampfmitteln sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und ist das Ordnungsamt der Stadt Grevenbroich zu verständigen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

### **6.9. Bodendenkmalpflege**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nach Aussage des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland des LVR keine konkreten Hinweise auf Bau- und/oder Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzes NRW vor, allerdings waren aufgrund der siedlungsgünstigen Lage des Geltungsbereiches in der Nähe der Erftniederung im Boden erhaltene archäologische Relikte nicht auszuschließen.

Vor dem Hintergrund hat das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Abteilung Prospektion Anfang Oktober 2020 eine archäologische Grunderfassung für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angeordnet. In Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer wurden die Flächen entsprechend den Vorgaben des LVR

vorbereitet (gepflügt und geeggt). Im Nachgang kräftiger Regenfälle wurden die Begehungen unter guten Prospektionsbedingungen durchgeführt. Neben drei vorgeschichtlichen Fundstücken (2 Silexabschlägen, 1 handaufgebaute Keramik) konnten 108 Keramikfragmente mittelalterlicher und neuzeitlicher Zeitstellung aufgelesen werden. Die Fundstücke waren gleichmäßig über die Fläche verteilt. Tendenziell nahm die Funddichte nach Süden hin ab. Derart gleichmäßig verteilte Funde gehören zu einem Dungschleier, welcher auf den meistern Ackerflächen des Rheinlandes für die Zeit ab dem Mittelalter nachweisbar ist. Da sie mit der Mistdüngung auf die Felder gelangten, können sie nicht als Indikator für Fundstellen dienen. Die vorgeschichtlichen Funde lagen weit verstreut auseinander und lassen ebenfalls keinen Rückschluss auf eine Fundstelle zu. Mit Blick auf die Prospektionsergebnisse bestehen seitens des Amtes für Bodendenkmalpflege keine weiteren Bedenken gegen die Planung.

Unabhängig von den Ergebnissen der Prospektion können in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Der im Bebauungsplan enthaltene Hinweis auf die für Zufallsfunde geltenden Vorschriften des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes nach §§ 15, 16 DSchG NRW bleibt bestehen.

#### **6.10. Altlasten**

Im räumlichen Anschluss des Plangebietes jenseits der Grevenbroicher Straße nach Nordwesten sind die Werksflächen der Intersnack Knabber-Gebäck GmbH & Co. KG und die Flächen des bestehenden und ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Pfeifer & Langen im Altlastenkataster des Rhein-Kreises Neuss als Altablagerung Gr-0006,00 „Aufschüttung Zuckerfabrik Nordstraße“ eingetragen. In der gemeinsamen Einfahrt der Firmen Intersnack und Pfeifer & Langen von der Grevenbroicher Straße auf das Betriebsgrundstück liegen mit dem Flurstück 292 Teilflächen der Altablagerung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans W 54. Die Flächen betreffen den auszubauenden Knotenpunkt in der Grevenbroicher Straße und sind im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im Rahmen der betrieblichen Umstrukturierungen und Flächenentwicklungen der Firmen Intersnack und Pfeifer & Langen wurden in den Jahren 1999 und 2001 altlastentechnische Untersuchungen sowie Boden- und Bodenluftuntersuchungen vorgenommen und geeignete Maßnahmen zur Sicherung der Belange aus Altlasten auf den Flächen durchgeführt. Mit Stand November 2015 sind weitergehende Handlungsbedarfe nicht mehr gegeben.

Mit dem nun erforderlichen Ausbau des Knotenpunktes Grevenbroicher Straße / Straße ‚Am Gasthausbusch‘ ist auch ein Umbau der bestehenden Grundstückszufahrt der Firmen Intersnack und Pfeifer & Langen und damit ein Eingriff in die eingetragene Altlastfläche verbunden. Vor dem Hintergrund der bereits damaligen Belegung der Teilfläche als alleinige Grundstückszufahrt ist von einer konkreten Belastung der Fläche jedoch nicht auszugehen. Zur Sicherung der Altlastenbelange im Zusammenhang mit dem Ausbau des Knotenpunktes wurden für den Umbaubereich ergänzende Bodenun-

tersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis der Bodenanalyse (Wessling GmbH, 01.09.2020) wurden in den im Bereich der Werkszufahrt der Fa. Intersnack erbohrten Auffüllungen (Sand, Schluff) bis zu einer Tiefe von 1,00 m und der Hochflutlehm bis zu einer Tiefe von 2,00 m leicht erhöhte Chlorid Gehalte und ein erhöhter PH-Werte festgestellt. Die Sandschicht sowie der Hochflutlehm sind mit den Resultaten in die Bodenklasse Z1.2 und die Schluffschicht in die Bodenklasse Z2 gemäß LAGA Boden<sup>7</sup> einzustufen. Alle Böden entsprechen der Deponieklasse DK0 gemäß DepV<sup>8</sup>. Eine Gefährdung geht von den Böden nicht aus. Auch die nach Z2 eingestuften Böden können nach Abstimmung mit definierten Sicherungsmaßnahmen vor Ort wieder verbaut werden.

Unabhängig von den gutachterlichen Ergebnissen wird zur Sicherung der Altlastenbelange auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende

- Teilfläche des Flurstücks 292 entsprechend ihrer Darstellung im Altlastenkataster (Altablagerung Gr-0006,00) als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind Erdbauarbeiten nur in Begleitung eines Bodengutachters durchzuführen. Geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten sowie strukturelle Veränderungen des Bodens sind unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss zu melden.

Als ein gewerblich sowie landwirtschaftlich geprägter Bereich können für das Plangebiet weitere Belastungen nicht ausgeschlossen werden. Zur Sicherung der Maßgaben und Vorgehensweisen beim Auffinden von Boden- oder Grundwasserverunreinigungen oder geruchlichen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit Erdbauarbeiten wird ein zusätzlicher allgemeiner Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **6.11. Grundwasser, Oberflächenwasser, Wasserschutzzone**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Einflussbereiches der Sumpfungsmaßnahmen durch den Braunkohletagebau. Durch künstliche oder natürliche Einflüsse kann der Grundwasserspiegel vorübergehend beeinflusst werden. Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen ist mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels auf das ursprüngliche Niveau zu rechnen. Im Zusammenhang mit der Grundwasserabsenkung und dem Grundwasserwiederanstieg sind Bodenbewegungen möglich.

Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis auf die Beeinflussungen und den Wiederanstieg des Grundwassers einschließlich damit verbundener Abdichtungsmaßnahmen für die Gebäude aufgenommen.

Oberflächengewässer kommen im Geltungsbereich nicht vor. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer Wasserschutzzone. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich weist westlich der L116 für nahezu den gesamten westlichen

<sup>7</sup> LAGA 20 Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – Technische Regeln

<sup>8</sup> Deponieverordnung; Verordnung über Deponien und Langzeitlager

Stadtkörper der Stadt Grevenbroich einschließlich des Plangebietes eine geplante Wasserschutzzone aus. Unmittelbare Betroffenheiten für das Plangebiet auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind daraus nicht abzuleiten.

## **6.12. Boden**

Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein wesentlicher Eingriff in Grund und Boden vorbereitet. Anlagenbedingt werden neue Bodenversiegelungen ermöglicht. Gleichwohl soll nach § 1a BauGB und § 1 LBodSchG mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen, auch im Rahmen der Bautätigkeiten, auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen und ähnliches sollen möglichst flächensparend erfolgen. Darüber hinaus wird in Anbetracht der zu erwartenden Bodeneingriffe auf die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 202 BauGB und § 4 BBodSchG, hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt die DIN 18915<sup>9</sup>, hier insbesondere Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung). Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Vor dem Einbau von bodenfremden Stoffen (z. B. RCL-Material) ist zum Schutz des Bodens und Grundwassers sowie der künftigen Bebauung die Untere Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss zu kontaktieren.

Zur Sicherung der benannten Belange werden in den Bebauungsplan Hinweise zur Bodenversiegelung, zur Behandlung des Oberbodens und zum Einbau bodenfremder Stoffe aufgenommen.

## **6.13. Immissionsschutz**

### **6.13.1. Schallimmissionen**

Mit dem Bebauungsplan W 54 werden über die Festsetzung eines Gewerbegebietes zusätzliche Emissionen durch gewerbliche Nutzungen, insbesondere durch Lärmimmissionen an den schutzwürdigen Wohnnutzungen im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes vorbereitet. Die Zulässigkeit von Nutzungen wird im vorliegenden Verfahren neben der Baugebietskategorisierung nach der Baunutzungsverordnung in Abwägung der Belange des Immissionsschutzes entsprechend der Anlage 1 zum Abstandserlass NRW geregelt. Unter Bezug auf die 2.4.1.3 b) kann, neben der im Geltungsbereich allgemein zulässigen Abstandsklasse VI, mittels eines Gutachtens im Einzelfall der Nachweis geführt werden, dass die Abstände bezogen auf das Einzelvorhaben gleichwohl ausreichend sind. Darüber hinaus ist es auf Grundlage der Ziffern 2.2.2.8 und 2.4.1.1 b), für lärmintensive Betriebsformen der nächst höheren Abstandsklasse, sowie für die als sog. (\*)-Betrieb eingeordneten Betriebe nach Ziffer 2.4.1.3 b) möglich,

---

<sup>9</sup> DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“, Ausgabe Juni 2018.

auch zur Vermeidung von allzu großen Beschränkungen, eine Ausnahmemöglichkeit nach § 31 BauGB zu eröffnen (siehe Kapitel 6.1).

Zur Bewertung der planbedingten Auswirkungen auf die Lärmsituation wurde daher zum Bebauungsplan eine Geräuschimmissionsprognose (TÜV Rheinland Energy GmbH, 10.03.2021) erstellt. Da dem Angebotsbaugebiet eine konkrete Planung zur Ansiedlung eines Logistikzentrums zugrunde liegt (siehe Kapitel 1 und 4) und dieses Vorhaben typisierend als sog. (\*)-Betrieb in die Abstandsklasse V des Abstandserlasses eingeordnet wird, wurde die Schalltechnische Untersuchung im Sinne eines Worst Case-Szenarios für einen Logistikbetrieb durchgeführt. Anhand dieses Szenarios zu den Auswirkungen des Planvorhabens aus Gewerbelärm wurde geprüft, ob die Errichtung und der Betrieb eines Logistikzentrums am Standort grundsätzlich möglich ist und ob dafür Lärminderungsmaßnahmen erforderlich sind. Weitergehend wurden die Auswirkungen aus Verkehrslärm im Plangebiet aus den umgebenden öffentlichen Straßen gutachterlich untersucht. Neben anlagen- und betriebsbezogenen Daten zum Logistikzentrum wurden die Daten aus der Verkehrsuntersuchung (Runge IVP Ingenieurbüro für integrierte Verkehrsplanung, Dezember 2019) dem Gutachten zugrunde gelegt.

Gewerbelärm: Im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans zum Gewerbelärm wurde

- nach Nordosten die Wohnbebauung im Bereich der Grevenbroicher Straße (IO 1) und der Straße „An Mevissen“ (IO 2, IO 2a und IO 2b)
- nach Südwesten die Wohnbebauung im Gewerbegebiet Heyerbusch (IO 3, IO 4 und IO 5) und die Wohnbebauung entlang der Nord- und Grenzstraße (IO 6, IO 7 und IO 8)
- und nach Süden die Wohnbebauung entlang der Gilbachstraße (IO 9)

als schützenswerte Nutzungen festgelegt. Nach Nordwesten und Norden liegen mit dem Werksgelände der Firmen Intersnack und Pfeifer & Langen und den Gewerbenutzungen aus dem Bereich des „Fachmarktzentrums ehem. Zuckerfabrik“ keine schützenswerten Nutzungen vor, gleiches gilt für die freie Ackerflur der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Südosten. Die Schutzansprüche der Immissionsorte wurden nach Gebietseinstufung als Bereiche nach § 34/35 BauGB (IO 1, IO 3, IO 4, IO 5 und IO 9) und Bereiche mit rechtskräftigen Bebauungsplänen/vorliegenden Rahmenplänen (IO 2, IO 2a, IO 2b, IO 6, IO 7 und IO 8) getroffen. Für einzelne Immissionsorte liegt ein Zwischenwert aus rechtskräftigen Bebauungsplänen bzw. diversen Betriebsgenehmigungen vor (IO 6, IO 7 und IO 8), für den IO 9 wurde aufgrund der Vorbelastung aus der Gemengelage die Immissionsschutzanforderung für den Nachtzeitraum auf einen Zwischenwert angehoben. Die maßgeblichen Immissionsricht- bzw. Zwischenwerte sind der Tabelle 4.2 der Geräuschimmissionsprognose zu entnehmen.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Gewerbelärmsituation wurden nach der TA Lärm<sup>10</sup> berechnet einschließlich der Betrachtung der lautesten Nachtstunde,

---

<sup>10</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm. 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geän-

des Spitzenpegelkriteriums sowie der Auswirkungen aus tieffrequenten Geräuschen. Damit keine relevante Geräuscherhöhung an den Immissionsorten erfolgt, wurde für die planbedingten Geräuschimmissionen eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte bzw. Zwischenwerte um mindestens 10 dB in Ansatz gebracht. Die Anlagenbeschreibung und die Beschreibung der Geräuschemissionen ist den Kapiteln 5.2 und 5.3 des Gutachtens zu entnehmen, Details zur Berechnung der Geräuschimmissionen sind in Kapitel 5.4 der Geräuschimmissionsprognose dokumentiert.

Zunächst wurde eine Berechnung ohne zusätzliche Lärminderungsmaßnahmen durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass für den Tageszeitraum (6:00 – 22:00 Uhr) an den Immissionsorten IO 6 – IO 9 und im Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr) an den Immissionsorten IO 1 – IO 2b und am Immissionsort IO 9 eine Unterschreitung von 10 dB unter Richt- bzw. Zwischenwert nicht gegeben ist (s. Tabelle 5.4 und 5.5 der Geräuschimmissionsprognose). Damit die Zielwerte an allen Immissionsorten eingehalten werden können sind, somit Lärminderungsmaßnahmen erforderlich.

Das Spitzenpegelkriterium nach Nr. 6.1 TA Lärm mit einer Überschreitung der Richt- bzw. Zwischenwerte um nicht mehr als 30 dB am Tage und 20 dB in der Nacht wird bereits ohne die Umsetzung von Lärminderungsmaßnahmen erfüllt. Schädliche Umwelteinwirkungen durch tieffrequente Geräusche in geschlossenen Räumen nach Ziffer 7.3 der TA Lärm bzw. DIN 45680<sup>11</sup> sind ebenfalls bereits ohne Lärminderungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Der nachfolgenden Berechnung mit Lärminderungsmaßnahmen wurde nach Südwesten zur Grevenbroicher Straße eine Lärmschutzwand (LSW) mit einer Länge von ca. 140 m bei einer Höhe von 4,0 m, nach Nordosten in Verlängerung zur Straße am Gasthausbusch eine LSW mit einer Länge von ca. 98 m bei einer Höhe von 3,5 m und nach Südosten zur freien Landschaft eine LSW mit einer Länge von ca. 317 m und einer Höhe von 3,0 m über Boden Betriebsgelände in Ansatz gebracht. Der Verlauf der Lärmschutzwände ist der Abbildung 5.2 des Gutachtens zu entnehmen.

Im Ergebnis wird unter Berücksichtigung der Lärminderungsmaßnahmen an allen Immissionsorten der Richt- bzw. Zwischenwert sowohl im Tages- als auch Nachtzeitraum um mindestens 10 dB unterschritten, der Immissionsbeitrag ist damit an allen Immissionsorten als nicht relevant anzusehen. Auch die Qualität der Prognose mit Darstellung der Situation eines hohen Geräuschaufkommens ist lt. Gutachter auf der sicheren Seite und stellt das zu erwartende Maximum des Geräuschniveaus dar.

Die Sicherung der Ergebnisse zum Gewerbelärm mit Festsetzung der erforderlichen aktiven Lärminderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans ist vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan mit offenen Annahmen zum Gewerbelärm handelt, nicht sinnvoll und wird daher nicht

---

dert durch Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BANz AT 08. Juni 2017 B5), mit Erlass des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 18. Juli 2017 zur Korrektur von redaktionellen Fehlern beim Vollzug der TA Lärm

<sup>11</sup> DIN 45680 „Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft“, Ausgabe März 1997.

vorgenommen. Die Sicherung erfolgt auf der Ebene der nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Verkehrslärm: Die Ermittlung und Bewertung der Straßenverkehrsgeräusche erfolgte auf Datengrundlage der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan W 54 (Runge IVP Ingenieurbüro für integrierte Verkehrsplanung, Dezember 2019) für den Prognosefall 2030 unter Berücksichtigung der Straßen Am Gasthausbusch, Grevenbroicher Straße, Nordstraße, Zubringer K10, Wevelinghovener Straße (K10), An der Zuckerfabrik, Lindenstraße und der L 361. Die Berechnungen erfolgten in Form von Rasterlärmkarten für den Beurteilungszeitraum tags (6:00 – 22:00 Uhr) für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss. Eine Betrachtung des Nachtzeitraums für das Gewerbegebiet ist mit dem Ausschluss von Wohnungen mit Schlafräumen für Aufsichts-/ Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber/Betriebsleiter (s. Kapitel 6.1) nicht erforderlich. Weitergehende Angaben zu Verkehrsgeräuschimmissionen sind dem Kapitel 6.2 der Geräuschimmissionsprognose zu entnehmen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass in einem schmalen Streifen im Nahbereich zur Grevenbroicher Straße der Orientierungswert nach DIN 18005<sup>12</sup> von 65 dB(A) am Tag durch die Straßenverkehrsgeräusche überschritten und der Lärmpegelbereich IV mit Lärmpegeln  $\leq 70$  dB(A) erreicht wird. Schutzbedürftige Nutzungen wie z. B. Büro- oder Aufenthaltsräume wären hier durch Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Da der Aufwand der Errichtung von Lärmschutzwänden in keinem angemessenen Verhältnis zu dem daraus resultierenden Nutzen, bezogen auf das gesamte Plangebiet, steht, sollten lt. Gutachter beim Bau von schutzbedürftigen Nutzungen in dem betroffenen Bereich an den Gebäudefassaden Fenster mit entsprechenden Schalldämmeigenschaften berücksichtigt werden. Betroffen hiervon ist der im nordwestlichen Einfahrtbereich des Plangrundstücks liegende Gebäudeteil für die untergeordneten Gebäudeeinheiten der Pforte/Fahrerlounge (siehe Kapitel 6.3).

Eine wesentliche Veränderung der Verkehrsgeräuschimmissionen auf öffentlichen Straßen durch den anlagenbedingten Verkehr des Planvorhabens ist nicht gegeben.

Zur Sicherung der Belange zum Verkehrslärm sind im Bebauungsplan die Geräuschimmissionspegel der jeweiligen Pegelbereiche nachrichtlich gekennzeichnet. Weitergehend ist zur Bestimmung der gesamten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Nutzungen die Zuordnung zwischen den Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln Bestandteil der Festsetzungen.

Insgesamt ist mit den Ergebnissen der Geräuschimmissionsprognose unter Anwendung der aufgezeigten Lärminderungsmaßnahmen die Verträglichkeit eines Logistikzentrums am Planstandort mit den Belangen zum Lärmschutz dokumentiert. Belange von Schallimmissionen stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

---

<sup>12</sup> DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1: Beiblatt 1: „Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987.  
DIN 18005-1: Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. Juli 2002

### **6.13.2. Geruchsimmissionen**

Das Plangebiet liegt zwischen den Siedlungskörpern Grevenbroich-Stadtmitte und Wevelinghoven im Umfeld gewerblich und industriell genutzter Flächen sowie Flächen mit einer aktiven landwirtschaftlichen Nutzung. Im weiteren Umfeld zum Planstandort befinden sich mit dem Gewerbe- und Industriegebiet Grevenbroich-Ost in rd. 1,0 km Entfernung nach Südosten weitere produzierende Gewerbe- und teils großflächige Industriebetriebe.

Durch die Produktionsabläufe der gewerblichen und industriellen Nutzungen können Geruchsimmissionen auf den Geltungsbereich einwirken. Betroffenheiten für die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Schutzansprüchen gegenüber Geruchsimmissionen liegen mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes nicht vor. Weitergehend sind mit der geplanten Errichtung eines Logistikzentrums am Standort keine zusätzlichen Geruchsimmissionen an schützenswerten Nutzungen im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten.

Belange aus Geruchsimmissionen stehen der Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

### **6.13.3. Luftschadstoffimmissionen**

Für den Geltungsbereich liegen nach derzeitigem Kenntnisstand und in Anlehnung an die Darstellungen des Online-Emissionskatasters Luft NRW<sup>13</sup> keine relevanten Belastungen aus Luftschadstoffimmissionen vor.

Mit Blick auf die planbedingten Mehrverkehre des Logistikzentrums ist auch ein Anstieg von Luftverunreinigungen aus dem Verkehrsbereich nicht völlig auszuschließen. Vor dem Hintergrund nicht relevanter Vorbelastungen sind jedoch unzulässige Einwirkungen des Planvorhabens auf die Luftschadstoffsituation mit Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV nicht zu erwarten. Dem wird auch über die Stellungnahme des Dezernates 53 der Bezirksregierung Düsseldorf Rechnung getragen, wonach Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren aus Belangen der Luftreinhalteplanung nicht bestehen.

### **6.14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Eingriff in Natur und Landschaft unter anderem aus der Versiegelung einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche durch gewerbliche Anlagen und den Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verbunden. Im Zuge des erforderlichen Straßenausbaus (siehe 6.5.1 und 6.5.2) ist darüber hinaus die Rodung von mindestens vier Straßenbäumen an der Grevenbroicher Straße erforderlich. Weitergehend sind mit Herrichtung des Gewerbegrundstücks Belange des Orts- und Landschaftsbildes im südöstlichen Übergang des Plangrundstücks zur freien Landschaft zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund werden im Bebauungsplan unterschiedliche Anpflanzungsmaßnahmen festgesetzt, die sowohl den Belangen nach ei-

---

<sup>13</sup> <http://www.ekl.nrw.de/ekat/>

nem ortsnahen Ausgleich als auch den Aspekten einer Ortsrandeingrünung Rechnung tragen sollen. So werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze zur Straße „Am Gasthausbusch“ – mit Ausnahme der geplanten Ein- und Ausfahrten – sowie zur südöstlichen Seite zu freien Landschaft Anpflanzflächen (AF1 bis AF3) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Breiten von 3,00 m bis 10,00 m festgesetzt.

Entsprechend ihrer jeweiligen Funktion sind die Flächen mit unterschiedlichen Anpflanzungsmaßnahmen belegt. So ist zur Ortsrandeingrünung die Fläche AF1 als Baumhecke und die Fläche AF2 als Strauchhecke anzulegen. Die Fläche AF3 ist mit dem langfristigen Ziel der Ausbildung eines geschlossenen Kronendaches mit einer Baumreihe zu bepflanzen. Die Anpflanzung sichert zusammen mit den Pflanzvorgaben auf der Fläche AF1 die Belange zum Artenschutz als durchgehende Flugstraße für Zwergfledermäuse (siehe Kapitel 7).

Zur Sicherung der Belange zum Immissionsschutz aus Gewerbelärmemissionen (siehe Kapitel 6.2.1 und 6.13.1) wird zusätzlich

- die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden, Lärmschutzwällen oder eine Kombination aus beidem innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen AF1 bis AF3 als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Neben den festgesetzten Anpflanzflächen sind aus der erforderlichen Geländeneivellierung sowie aus der Anlage der Freiflächen auf dem Gewerbegrundstück Böschungen als auch Grünstreifen anzulegen. Zur Sicherung einer grünräumlichen Qualität der Freianlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- die Böschungen und Grünstreifen im Gewerbegebiet mit Bäumen und/oder Sträuchern aus verschiedenen standortgerechten Gehölzen oder als Vegetationsfläche mit vereinzelt Bäumen und/oder Sträuchern anzulegen.

Für die Bepflanzungen der Anpflanzflächen AF1 bis AF3 als auch für die Bepflanzungen der Grünstreifen und Böschungen ist in den Bebauungsplan eine Pflanzliste aus standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern als unverbindliche Empfehlung aufgenommen. Die Flächen sind in entsprechender Art und Qualität zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Eine Festsetzung zur Erhaltung der Straßenbäumen entlang der Grevenbroicher Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens und wird aufgrund des heutigen und zukünftigen Standortes auf städtischem Grundstück auch nicht als erforderlich gesehen. Die Stadt hat als Grundstückseigentümerin und Ausführungsbemächtigte für den Ausbau und den Unterhalt der öffentlichen Straße jegliche Möglichkeiten zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt der Straßenbäume. Ferner werden zur nordwestlichen und zur südwestlichen Geltungsbereichsgrenze, im Bereich der Gewerbefläche, keine Anpflanzflächen festgesetzt. So stehen im Nordwesten zur Grevenbroicher Straße den Erfordernissen zur Absenkung

und Sicherung des Geländeneiveaus auf die zu erstellende Geländeoberfläche Festlegungen von konkreten Anpflanzfestsetzungen entgegen, nach Südwesten zum ehemaligen Bahndamm sichert die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Kapitel 6.15) die grünräumlichen Belange im Übergang zu den bestehenden Siedlungsstrukturen.

Insgesamt wird mit den Festsetzungen zu Anpflanzungen den Belangen einer angemessenen Grüngestaltung sowie einer verträglichen grünräumlichen Einpassung des Plangrundstücks in den angrenzenden Frei- und Landschaftsraum entsprochen.

#### **6.15. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im südwestlichen Plangebiet grenzt der Damm einer aufgegebenen Werksbahntrasse den Planbereich zu den Bestandsnutzungen entlang der Straße „Heyerbusch“ ab. Als ehemaliges Bahngelände ist der Trassenverlauf in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und Bestandteil der Gewerbegebietsfestsetzung.

Der Damm ist teilweise mit Bäumen überstanden, teilweise stellt er sich als Brache mit begleitenden Grün- und Schotterstrukturen dar. Auch nach Umsetzung der Entwicklungsziele mit Errichtung des Logistikzentrums soll der Bahndamm als bewachsene natürliche Begrenzung das Gewerbegrundstück zu den angrenzenden Siedlungsstrukturen abschirmen. Die vorhandenen Grünstrukturen sollen dabei weitestgehend erhalten und durch ergänzende Maßnahmen grünräumlich aufgewertet werden.

Zur Sicherung der grünräumlichen Belange wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- der Bereich der ehemaligen Werksbahntrasse einschließlich angrenzender Grundstücksteilflächen von dem bestehenden Grenzverlauf im Südwesten mit einem Abstand von 3,00 m bis an die südwestliche Baugrenze als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind die bestehenden Strukturen zu erhalten und als Baumhecke mit in Teilen offenen Schotterbereichen zu entwickeln. Auf den Bereichen nördlich des Böschungsfußes der ehemaligen Werksbahntrasse ist eine Streuobstwiese anzupflanzen.

Als unverbindliche Empfehlung ist eine Pflanzliste aus standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Fläche ist in entsprechender Art und Qualität zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Auch für Teilbereiche der Maßnahmenfläche ist die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen zur Gewährleistung eines Lärmschutzes gegenüber Gewerbelärm für die südwestlich angrenzenden schützenswerten Nutzungen erforderlich (siehe Kapitel 6.2.1 und 6.13.1). Weitergehend ist unter Ausnutzung der Höhenlage des Damms die Anordnung von untergeordneten technischen Nebenanlagen, insbesondere zur Löschwasserversorgung, auf der Fläche angezeigt, konkrete Standorte sind derzeit jedoch noch nicht vorzutragen.

Zur Sicherung der Belange zum Immissionsschutz und Sicherung der Erfordernisse zur Ausweisung technischer Versorgungsanlagen wird

- die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden, Lärmschutzwällen oder eine Kombination aus beidem sowie die Errichtung von Anlagen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser einschließlich Anlagen der Löschwasservorhaltung auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Der Versiegelungsanteil für die ausnahmsweise zulässigen Versorgungsanlagen darf dabei eine Fläche von 175 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Insgesamt wird mit den Festsetzungen - trotz teilweiser, begrenzter Eingriffe aus den Anlagen zum Lärmschutz und der Versorgung - den Maßgaben zum Erhalt und zur Entwicklung der naturräumlichen Strukturen auf der Fläche entsprochen und tragen die Maßnahmen zu einem anteiligen internen Ausgleich des planbedingten Eingriffs bei.

#### **6.16. Ausgleich und Ersatz**

Mit Aufstellung des Bebauungsplans und Umsetzung der Entwicklungsziele wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet. Der Eingriff ist naturschutzrechtlich zu bilanzieren.

Die Bilanzierung des Eingriffs wurde im Zuge der Umweltprüfung (Froelich & Sporbeck GmbH & Co. KG, 31.7.2020) erstellt und erfolgt gemäß des Kompensationsmodells „Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung“ des LANUV. Vom Eingriff betroffen sind im Wesentlichen die aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen und die mit zum Teil großen Bäumen bestandene Brachfläche im Nordwesten. Vor dem Hintergrund der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung des Geltungsbereiches ist der Eingriff mit der planungsrechtlichen Vorbereitung einer großflächigen Versiegelung als erheblich einzustufen.

Folgende Ergebnisse der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sind festzuhalten:

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (GE, Grundflächenzahl, Baumassenzahl), der festgesetzten Anpflanzflächen und Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurde ein Biotopwert-Defizit gegenüber der Bestandssituation festgestellt (vorher / nachher: 196.577 / 55.912 Biotopwertpunkte). Da das Defizit von 140.665 Biotopwertpunkten nicht im Geltungsbereich (Eingriffsbereich) ausgeglichen werden kann, ist eine externe Kompensation vorgesehen. Die externen Kompensationsmaßnahmen erfolgen hälftig mit 70.332 Biotopwertpunkten über das Ökokonto der Stadt Grevenbroich sowie mit 70.333 Biotopwertpunkten über Ökokonten der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft.

Die Flächen des Ökokontos der Stadt Grevenbroich liegen in der Gemarkung Kapellen, Flur 7, auf dem Flurstück 77. Hier werden bestehende Ackerflächen im direkten Anschluss an bestehende Waldbereiche aufgeforstet.

Die zur Kompensation der Maßnahme erforderlichen Biotopwertpunkte auf den Flächen der Stiftung Rheinische-Kulturlandschaft werden auf den anerkannten Ökokonten „Dormagen-Hackenbroich“ im Rhein-Kreis-Neuss mit 30.219 Biotopwertpunkten und „Bedburg-Erftbusch“ im Rhein-Erft-Kreis mit 40.114 Biotopwertpunkten nachgewiesen. In der Gemarkung Hackenbroich wird die Anlage und Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland mit Gehölzstrukturen (Obst- und Laubbäume), die Umwandlung von Wald (Fichten / Pappeln in heimischen Laubwald), die Entwicklung von artenreichem Grünland durch Extensivierung der Bewirtschaftung, die Reaktivierung einer ungepflegten Obstwiese sowie die Anlage und Pflege eines Blüh- / Saumstreifens mit Gehölzen im Rahmen von produktionsintegrierten Maßnahmen umgesetzt. In der Gemarkung Bedburg wird ein nicht bodenständiger Pappelforst in einen heimischen Laubwald mittels Initialpflanzungen und natürlicher Sukzession umgewandelt. Die Kompensationsmaßnahmen der Stiftung Rheinische-Kulturlandschaften wurden beide ohne Inanspruchnahme und somit zusätzlichen Flächenverbrauch von landwirtschaftlichen Flächen realisiert.

Die Umsetzung der erforderlichen externen Kompensation wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt. Unter Berücksichtigung der externen Kompensation ist das Planvorhaben nach LNatSchG NRW ausgeglichen.

#### **6.17. Gestalterische Festsetzungen**

Mit der Festsetzung gewerblicher Nutzungen sind regelhaft Belange der Außendarstellung der Betriebe über die Anordnung von Werbeanlagen auf dem Plangrundstück und/oder an den geplanten Gebäuden zu berücksichtigen. Um Werbeanlagen auf ein stadträumlich vertretbares Maß zu reduzieren und gestalterisch zu sichern, werden für die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauO NRW zur Ausgestaltung von Werbeanlagen getroffen:

- Im Gewerbegebiet sind Anlagen der Außenwerbung in Form von Werbeanlagen an den Gebäudefassaden oder als freistehende Werbeanlagen zulässig.  
An Gebäudefassaden ist je Betrieb maximal eine Werbeanlage pro Gebäudefassade zulässig. Die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen ist ausschließlich im Bereich zwischen der Grevenbroicher Straße und der nordwestlichen Baugrenze in Form von einem gemeinsamen Werbepylon, Schildern und/oder Fahnen zulässig. Für den Werbepylon und die Werbeschilder beträgt die maximale Höhe 20,00 m und für Fahnenmasten 9,00 m ab OK. Gelände.
- Werbeanlagen mit wechselndem (Blinkreklame) Licht, bewegtem (laufendem) Licht sowie Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeattika sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Über die Festsetzungen ist eine grundsätzliche Gestaltqualität der Werbeanlagen unter Berücksichtigung der Belange des Ortsbildes im südöstlichen Übergang des Plangrundstücks zur freien Landschaft sichergestellt, gleichzeitig wird der Notwendigkeit nach einer angemessenen Außendarstellung der Betriebe im Umfeld bereits vorhandener Gewerbe- und Industrieansiedlungen entsprochen. Weitergehende Regelungen

zur Anzahl und Ausgestaltung der Werbeanlagen sind auf der Ebene des nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu treffen.

#### **6.18. Kennzeichnungen und Hinweise**

Der Bebauungsplan enthält Hinweise im Zusammenhang mit der Baureifmachung und Herrichtung des Plangrundstücks in Bezug auf die Geländeoberfläche sowie Hinweise auf eine eingetragene Altablagerung und das Auffinden von auffälligen Funden, Bodenveränderungen oder -verunreinigungen in Bezug auf Altlasten, Kampfmittel und Belange der Bodendenkmalpflege. Weitergehend werden Hinweise zum Grundwasseranstieg, zur Löschwasserversorgung, zum Umgang mit Niederschlagswasser sowie zur Sicherung des Schutzgutes Boden, zu Versorgungsleitungen, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Belange getroffen.

Die konkreten Inhalte und Begründungen zu den Hinweisen sind den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung zu entnehmen und in der jeweiligen Betroffenheit dem nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zugrunde zu legen.

Abseits der oben genannten Hinweise werden zusätzliche Hinweise zur nachrichtlichen Kennzeichnung der den Geltungsbereich querenden Richtfunkstrahle mit Einhaltung von Höhenvorgaben von baulichen Anlagen innerhalb der jeweiligen Schutzstreifen sowie zur Beachtung der Belange zum Schutz gegen Erdbeben aufgrund der Lage des Geltungsbereiches in einer Erdbebenzone getroffen.

Abschließend wird mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Einsicht der DIN-Vorschriften im Zusammenhang mit den Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplans den Erfordernissen nach einer vollständigen Prüfung der Verfahrensunterlagen im Sinne des Baugesetzbuches entsprochen.

### **7. Artenschutz**

Bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren sind die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachten (vgl. Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW v. 22.12.2010).

Für den Bebauungsplan W 54 wurde zunächst eine Artenschutzprüfung (ASP) der Stufe I (Froelich & Sporbeck GmbH & Co. KG, 15.10.2018) erstellt, in der untersucht wurde, ob durch die Festsetzung gewerblicher Nutzungen am Planstandort artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten können. Als Ergebnis der Prüfung war aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen ein Vorkommen von Fledermäusen, planungsrelevanten und nicht planungsrelevanten Vogelarten sowie Reptilien möglich, so dass ein Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Konflikte im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden konnte.

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse wurde eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe II (Froelich & Sporbeck GmbH & Co. KG, 29.11.2019) mit Kartierungen der Tiergruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien durchgeführt.

Im Rahmen der Kartierungen wurde das Vorkommen von drei Fledermausarten (Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus) bestätigt. Quartiere wurden nicht nachgewiesen, jedoch regelmäßig genutzte Jagdgebiete und Flugrouten von Zwergfledermäusen. An planungsrelevanten Vogelarten konnten acht Vogelarten (Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Rotmilan, Star, Turmfalke, Feldlerche und Gartenrotschwanz) im Plangebiet nachgewiesen werden, weitergehend sind Lebensräume einiger nicht planungsrelevanter Vogelarten (ungefährdete Wald- und Gebüschbrüter und ungefährdete Offenlandbrüter) betroffen. Das Vorkommen von Reptilien konnte nicht nachgewiesen werden. Nachweise von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, die in Nordrhein-Westfalen vorkommen können, liegen weder für das Plangebiet noch die angrenzenden Flächen vor, aufgrund der kartierten Biotopstrukturen und ihrer Habitatansprüche und ihrer Verbreitung kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

Als Ergebnis einer vertiefenden „Art für Art“ Prüfung sind mit Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Maßnahmen (V<sub>AR1</sub> – V<sub>AR3</sub>) zur Vermeidung und Verminderung der Erfüllung von Verbotstatbeständen erforderlich.

Die Maßnahmen betreffen

- Bauzeitenregelungen für Fledermäuse in Bäumen (V<sub>AR1</sub>)
- die Sicherung essenzieller Flugstraßen von Zwergfledermäusen (V<sub>AR2</sub>)
- Bauzeitenregelungen für Vögel (V<sub>AR3</sub>)

Baubedingte signifikante vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) oder kompensatorische Maßnahmen (FCS-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Zur Sicherung der Bauzeitenregelungen für Vögel und Fledermäuse ist eine Entnahme von Gehölzen im Plangebiet ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Zur Sicherung der Belange zum Schutz der Fledermäuse ist die Fällung ökologisch zu begleiten. Die Rodungsfrist einschließlich der begleitenden Schutzmaßnahmen ist als Hinweis für das nachgeordnete bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Sicherung zum Erhalt essenzieller Flugstraßen wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan begegnet mit Freihaltung eines Flugkorridors durch Zurücksetzen der nordöstlichen Baugrenze von der Grundstücksgrenze um rd. 10,00 m und Anpflanzung einer Baumreihe parallel zur Straße „Am Gasthausbusch“ und weiterführend als Baumhecke bis zum östlichen Ende des Geltungsbereichs als Flugstraße für die Zwergfledermaus (siehe Kapitel 6.14).

Neben den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfungen (Froelich & Sporbeck GmbH & Co. KG, 15.10.2018; Froelich & Sporbeck GmbH & Co. KG, 29.11.2019) wurde mit Stellungnahme der biologischen Station des Rhein-Kreis Neuss e. V. im Rah-

men der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans auf ein potenzielles Vorkommen des Feldhamsters im Geltungsbereich bzw. im direkten Umfeld hingewiesen. Der Hinweis stützt sich auf eine Feldhamsterkartierung vom 28.07.2020 (Haus der Natur Biologische Station im Rhein-Kreis Neuss e. V., 29.07.2020), die zum Ergebnis hatte, dass insgesamt vier Verdachtsbauten des Feldhamsters oder der Wanderratte im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches festgestellt wurden. Als potentieller Lebensbereich für ein Vorkommen des Feldhamsters war der gesamte Bereich zwischen der Grevenbroicher Straße, Wevelinghovener Straße, der L361 und dem Bahndamm im Süden und somit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes W 544 anzunehmen. Der neue Sachverhalt zum etwaigen Vorkommen des Feldhamsters wurde intensiv zwischen dem Umwelt- und Artenschutzgutachter Fröhlich und Sporbeck, der Biologischen Station im Rhein-Kreis Neuss e. V., dem Rhein-Kreis Neuss als Untere Naturschutzbehörde und dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz erörtert. Im Ergebnis ist als gemeinsame Auffassung festzuhalten, dass etwaige vorhandene Individuen in dem über Verkehrsachsen und Siedlungsräume eng gefassten Lebensraum nicht ausreichen werden, um sich dauerhaft erfolgreich fortzupflanzen und damit eine neue lokale Population begründen könnten. Ein Verbleib des Feldhamsters auf der Fläche wurde daher insgesamt kritisch gesehen. Im gemeinsamen Einvernehmen des Gutachters und der Fachbehörden wurden ergänzende faunistische Untersuchungen der Flächen vereinbart, bei denen potenzielle Individuen abgefangen und an die Zuchtstation in Metelen übergeben werden sollten. Mit neuen Individuen könnte der Genpool in der Zuchtstation erweitert und der Schutz des Feldhamsters somit nachhaltig unterstützt werden.

Die erste Kartierung von insgesamt vier Begehungen wurde Mitte April 2021 in Zusammenarbeit der Biologischen Station mit dem Büro Froehlich und Sporbeck durchgeführt. Im Zuge der streifenförmigen Begehung der rd. 40 ha großen Fläche wurden keine Anzeichen für eine potenzielle Population oder einzelne Individuen entdeckt. Potenzielle Feldhamsterbauten wurden ebenfalls nicht gefunden. Im Ergebnis der Erstkartierung kann ein Vorkommen des Feldhamsters für die untersuchten Flächen ausgeschlossen werden.

Im Mai, Juni und Juli werden die faunistischen Kartierungen mit drei weiteren Begehungen abgeschlossen. Die weiteren Begehungen dienen ausschließlich der Überprüfung, dass sich zwischenzeitlich keine Feldhamster im Plangebiet ansiedeln.

Im Gesamtergebnis ist festzuhalten, dass vor dem Hintergrund der vorliegenden Ergebnisse der Erstkartierung und der weiteren Vorgehensweisen artenschutzrechtliche Betroffenheiten in Bezug auf ein potenzielles Vorkommen des Feldhamsters für das Planverfahren des Bebauungsplanes W 54 nicht bestehen und somit auch nicht in eine weitere planungsrechtliche Bewertung einzustellen sind. Im Einvernehmen zwischen dem Umwelt- und Artenschutzgutachter Fröhlich und Sporbeck, der Biologischen Station im Rhein-Kreis Neuss e. V., dem Rhein-Kreis Neuss als Untere Naturschutzbehörde und dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz ist der Vorgang aus der Stellungnahme vom 28.07.2020 für das vorliegende Planverfahren somit abgeschlossen.

Die Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange des vorliegenden Planverfahrens erfolgt daher auf Grundlage der bereits zur Offenlage beigebrachten Gutachten. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der durchgeführten Untersuchungen und Maßnahmen zum Artenschutz mit der Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, zulassungshemmende oder zulassungsversagende Hindernisse aus Belangen des Artenschutzes stehen der Umsetzung des Bebauungsplans W 54 nicht entgegen.

## **8. Berücksichtigung des Umweltberichts in der Begründung**

Dem Bebauungsplan W 54 „Logistikzentrum Grevenbroicher Straße“ – Ortsteil Wevelinghoven ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB (Umweltbericht) beigelegt (Froelich & Sporbeck GmbH & Co. KG, 31.7.2020). Der Umweltbericht wird als Teil B Bestandteil der Begründung.

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen und Ergebnisse der Umweltprüfung und ihre Umsetzung in das Planungsrecht festzuhalten.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Schutzgebietsausweisungen nach §§ 23 – 29 BNatSchG oder geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG vorhanden. Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete (NSG „Quarzitkuppe Liedberg“ und NSG „Waldnaturschutzgebiet Knechtsteden“) befinden sich in ca. 9 km Entfernung nach Nordwesten bzw. Osten. In ca. 550 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Erftniederung“. Weitergehend liegt das Plangebiet außerhalb von Natura 2000-Gebieten oder Wasserschutzgebieten (Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete). Planungsrechtliche Betroffenheiten aus Schutzgebieten liegen somit nicht vor.

Im nordwestlichen räumlichen Anschluss grenzt eine Altablagerung Gr-0006,00 „Aufschüttung Zuckerfabrik Nordstraße“ an das Plangebiet, nach Durchführung geeigneter Sicherungsmaßnahmen sind mit Stand November 2015 weitergehende Handlungsbedarfe nicht mehr gegeben. Eine Betroffenheit der Altablagerungsfläche mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Bereich des auszubauenden Knotenpunktes Grevenbroicher Straße / Am Gasthausbusch gegeben. Mit dem Hinweis auf eine bodengutachterliche Begleitung der Ausbaumaßnahme sowie einem allgemeinen Hinweis zu Boden- und Grundwasserverunreinigen im Zusammenhang mit Erdbauarbeiten wird den Belangen zu Altlasten angemessen entsprochen (siehe Kapitel 6.10).

Konkrete Hinweise auf Bau- oder Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor. Zur Ermittlung des archäologischen Potentials wurde Anfang Oktober 2020 eine archäologische Grunderfassung für das Plangebiet durchgeführt. Relevante Funde und Indikatoren für eine Fundstelle wurden nicht gefunden. Gleichwohl sichert ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern die Belange des Denkmalschutzes in Bezug auf Zufallsfunde (siehe Kapitel 6.9).

Dem Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt vollflächig Parabraunerde, die als schutzwürdig eingestuft ist. Allerdings ist der Boden im Plangebiet vorwiegend anthropogen überprägt mit zum Teil starken funktionalen Beeinträchtigungen. Über die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen als Flächen für Anpflanzungen (siehe Kapitel

6.14) und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Kapitel 6.15) können die Betroffenheiten aus der zukünftigen Versiegelung des Bodens teilweise kompensiert und Teile der Böden mit deren Bodenfunktion dauerhaft erhalten werden. Weitergehend wird dem Schutzgut Boden durch Aufnahme von allgemeinen Hinweisen zur Behandlung des Oberbodens, Bodenversiegelung und Einbau bodenfremder Stoffe (siehe Kapitel 6.12) entsprochen. Mit den Festsetzungen zu Anpflanzungen und Schutzflächen und aus dem Erhalt von Bäumen in den umgebenden Straßenräumen werden darüber hinaus positive Wirkungseffekte auf das Schutzgut Klima mit einer Verminderung der sommerlichen Aufheizung sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild mit einer verbesserten Einbindung des Plangrundstücks in den Landschaftsraum erzielt.

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor, insgesamt sind die Böden im Plangebiet nur bedingt versickerungsfähig. Dem Umgang mit Niederschlagswasser (siehe Kapitel 6.6.2) wurde durch die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes entsprochen, das Konzept mit Festlegung von technischen Anlagen zur Versickerung, Reinigung oder Speicherung des Niederschlagswassers wird zum Bestandteil des städtebaulichen Vertrages bzw. des nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens gemacht. Auf das Erfordernis zur Anzeige der Inbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen wird im Bebauungsplan hingewiesen. Weitergehend wird die Erstellung eines neuen internen Kanalnetzes zur Entsorgung des Schmutzwassers Gegenstand der bauordnungsrechtlichen Genehmigung.

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Immissionsschutz- und Störfallbelange im Umfeld des Planvorhabens den Ausschluss einiger Betriebsarten gemäß Abstandserlass NRW sowie den Ausschluss von Anlagen der 12. BImSchV für das geplante Gewerbegebiet fest (siehe Kapitel 6.1). Weitergehend ist mit der zum Bebauungsplan erstellten Geräuschemissionsprognose (TÜV Rheinland Energy GmbH, 10.03.2021) dokumentiert, dass durch geeignete Lärminderungsmaßnahmen auf der Ebene der nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren den Schutzansprüchen der im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes liegenden schützenswerten Wohnnutzungen gegenüber Gewerbelärm uneingeschränkt entsprochen werden kann (siehe Kapitel 6.13.1). Erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch kann somit entgegengewirkt werden und sind mit Anwendung der Maßnahmen nicht zu erwarten. Relevante Betroffenheiten aus Geruchs- oder Luftschadstoffimmissionen sind nicht zu erwarten (siehe Kapitel 6.13.2 und 6.13.3).

Den Belangen zum Artenschutz in Bezug auf den Schutz von im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten und planungsrelevanten bzw. nicht planungsrelevanten Vogelarten wird durch den Hinweis auf Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen mit Einhaltung von Rodungsfristen als Grundlage für die bauordnungsrechtliche Genehmigung entsprochen.

Der mit der Planung hervorgerufene Eingriff in Natur und Landschaft (siehe Kapitel 6.16) wird teilweise durch die Festsetzung von Anpflanzungs- und Schutzmaßnahmen (siehe Kapitel 6.14 und 6.15) im Plangebiet ausgeglichen, teilweise erfolgt der Ausgleich des ermittelten Biotopwertdefizites durch Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen. Unter Berücksichtigung der externen Kompensation ist das Planvorhaben

nach LNatSchG NRW ausgeglichen. Auf die externen Ausgleichsflächen wird im Bebauungsplan verwiesen.

Insgesamt sind mit dem Übertrag der Maßnahmen aus dem Umweltbericht in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes uneingeschränkt berücksichtigt und sind erhebliche Beeinträchtigungen der Umweltbelange aus der Umsetzung des Bebauungsplanes W 54 nicht zu erwarten. Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB.

## 9. Kosten, Finanzierung und Durchführung der Planung

Durch den Beschluss des Bebauungsplanes W 54 „Logistikzentrum Grevenbroicher Straße“ - Ortsteil Wevelinghoven entstehen der Stadt Grevenbroich keine Kosten.

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren und der damit erforderlichen Gutachten werden gemäß dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag vollständig vom Initiator des Projektes getragen.

## 10. Flächenbilanzierung

Für den Bebauungsplan W 54 ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gewerbegebiet	79.600 m <sup>2</sup>	88 %
davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7.200 m <sup>2</sup>	
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3.200 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche	10.000 m <sup>2</sup>	11 %
Fläche für Versorgungsanlagen	200 m <sup>2</sup>	1 %
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>89.800 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 11. Literaturverzeichnis

- Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst. (10.4.2019). *Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Zwischenbericht, Grevenbroich, Grevenbroicher Straße - ggü. Chipsfabrik*. Düsseldorf: Bezirksregierung Düsseldorf.
- Froelich & Sporbeck GmbH & Co. KG. (15.10.2018). *B-Plan Grevenbroich - Wevelinghoven Artenschutzvorprüfung (Stufe I)*. Bochum: Froelich & Sporbeck.
- Froelich & Sporbeck GmbH & Co. KG. (29.11.2019). *Bebauungsplan Nr. W 54 "Logistikzentrum Grevenbroicher Straße" - Ortsteil Wevelinghoven Vertiefende Artenschutzprüfung (Stufe II)*. Bochum: Froelich & Sporbeck.
- Froelich & Sporbeck GmbH & Co. KG. (31.7.2020). *Bebauungsplan Nr. W 54 "Logistikzentrum Grevenbroicher Straße" - Ortsteil Wevelinghoven, Umweltbericht*. Bochum: Froelich & Sporbeck.
- Haus der Natur Biologische Station im Rhein-Kreis Neuss e. V. (29.07.2020). *Feldhamster-Kartierung in Grevenbroich-Wevelinghoven*. Dormagen: Haus der Natur Biologische Station im Rhein-Kreis Neuss e. V.

- Ing. -Büro Dipl. -Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH. (12.3.2020). *Verkehrstechnische Untersuchung. Anbindung eines Lidl-Regionallagers an die Lilienthalstraße*. Herne: Ing. -Büro Dipl. -Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH.
- Runge IVP Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung. (16.7.2020). 24. *Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan W54 der Stadt Grevenbroich, Verkehrsuntersuchung "Logistikzentrum Grevenbroicher Straße" in Wevelinghoven*. Düsseldorf: Runge IVP Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung.
- Runge IVP Ingenieurbüro für integrierte Verkehrsplanung. (Dezember 2019). *Verkehrsuntersuchung zum Logistikzentrum Grevenbroicher Straße in Wevelinghoven, Schlussbericht*. Düsseldorf: Runge IVP.
- Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH. (August 2011). *Steuerungskonzept "Vergnügungsstätten" für die Stadt Grevenbroich - Dezernat III Technik – FB Planung - Entwurf*. Köln: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH.
- TÜV Rheinland Energy GmbH. (10.03.2021). *Geräuschemissionsprognose zum Bebauungsplan W 54 "Logistikzentrum Grevenbroicher Straße" in Grevenbroich-Wevelinghoven - Stand April 2020, TÜV-Bericht Nr.: 936/21244057/01*. Köln: TÜV Rheinland Energy GmbH.
- Wessling GmbH. (01.09.2020). *Gutachten Knotenpunkt LSA Wevelinghofen, Untersuchung von Verkehrsflächen; Projekt-Nr.: CAL-18-0750*. Altenberge: Wessling GmbH.
- Wessling GmbH. (23.1.2019). *Geotechnischer Bericht zum Neubau eines Multi User Center in Grevenbroich, OT Wevelinghoven*. Altenberge: Wessling GmbH.