



## **26. Flächennutzungsplanänderung**

**-Industriepark Elsbachtal-**

### **Teil A - Begründung**

in der Fassung vom 27.02.2023

## **Beschlussfassung**

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Situation .....</b>	<b>3</b>
2.1	Lage und Größe des Plangebiets.....	3
2.2	Derzeitige Nutzung .....	4
2.3	Erschließung.....	4
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen.....</b>	<b>4</b>
3.1	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP).....	4
3.2	Regionalplan .....	5
3.3	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz .....	6
3.4	Flächennutzungsplan .....	7
3.5	Bebauungsplan .....	7
3.6	Landschaftsplan.....	7
<b>4</b>	<b>Änderung des Flächennutzungsplans.....</b>	<b>8</b>
4.1	Städtebauliches Konzept .....	8
4.2	Änderung der Darstellung .....	9
4.3	Erschließung.....	9
4.4	Ver- und Entsorgung.....	10
4.5	Gewerbeflächenbedarf und Verlust landwirtschaftlicher Flächen .....	10
4.6	Umweltbelange .....	11
4.7	Immissionsschutz/Störfallschutz .....	13
4.8	Baugrund, Altlasten, Denkmalschutz, Kampfmittel und Erdbebenzone 14	
4.9	Anbaubestimmungen entlang der B 59 .....	14
<b>5</b>	<b>Kosten, Bodenordnung .....</b>	<b>15</b>

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Das Rheinische Revier befindet sich – aufgrund des absehbar auslaufenden Braunkohlenabbaus – in einem Strukturwandel. Zu den erforderlichen Maßnahmen zur Stützung des Strukturwandels gehört die Entwicklung eines Angebots optimal angebundener Gewerbe- und Industriestandorte innerhalb der Region. In einer Studie der IHK Mittlerer Niederrhein wurden fünf Premiumflächen in der Region ermittelt, darunter der Bereich östlich des Tagebaus Garzweiler zwischen den Zentren der Städte Grevenbroich und Jüchen. Aufgrund der Entwicklungsmöglichkeiten und der herausragenden Verkehrslage soll dieser Bereich als interkommunaler Industriepark Elsachtal in Zusammenarbeit der Städte Grevenbroich und Jüchen mit der RWE Power AG entwickelt werden. An diesem Standort besteht die Möglichkeit, der steigenden Nachfrage nach Flächen für Großvorhaben und emittierende Betriebe gerecht zu werden.

Vor diesem Hintergrund wurde 2019 ein städteübergreifendes, funktional zusammenhängendes Strukturkonzept entwickelt. Nun sollen in einem ersten Schritt durch die Darstellung des Gebiets in den Flächennutzungsplänen der Städte Grevenbroich und Jüchen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Strukturkonzepts geschaffen werden. Im Stadtgebiet Jüchen erfolgt dies durch die 26. Änderung des Flächennutzungsplans. Parallel zu diesem Änderungsverfahren erfolgt auch die planungsrechtliche Vorbereitung des auf Grevenbroicher Stadtgebiet gelegenen Teils des Industrieparks. In der Folge ist die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne vorgesehen. Damit wird die planungsrechtliche Umsetzung des Gesamtvorhabens gesichert.

Mit der Planung werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB aufgeführten Belange der Wirtschaft, im Speziellen der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen berücksichtigt. Durch Festsetzungen in den aufzustellenden Bebauungsplänen werden die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse insbesondere innerhalb des Plangebiets sowie gesunde Wohnverhältnisse in den bestehenden Ortslagen in der Umgebung des Plangebiets sichergestellt. Den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes werden im Rahmen der Bauleitplanverfahren Rechnung getragen. Zu diesem Zweck werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Gutachten u.a. zu den Themen Artenschutz, Schall und Entwässerung sowie landschaftspflegerische Fachbeiträge erstellt und in den Festsetzungen der Bebauungspläne bzw. im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

## **2 Städtebauliche Situation**

### **2.1 Lage und Größe des Plangebiets**

Der etwa 30 ha große Geltungsbereich der 26. Änderung des Flächennutzungsplans ist Teil eines insgesamt 49 ha großen geplanten Industrieparks und liegt südöstlich des Stadtkerns von Jüchen. Das Kataster wird sich durch die aktuell noch laufende Flurbereinigung verändern. Nördlich wird es durch die A 46 und im Osten überwiegend durch die außerhalb des Plangebiets gelegene B 59 begrenzt. Dabei umfasst das Plangebiet einen an dieser Stelle vorhandenen Wirtschaftsweg. Mit einer ca. 3 ha großen, für eine künftige verkehrliche Anbindung vorgesehene Fläche ragt der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung östlich über die

B 59 hinaus. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die südliche Grenze stellt die aktuelle Stadtgrenze zur Stadt Grevenbroich dar. Die genaue Abgrenzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist im Süden und Westen im Wesentlichen durch landwirtschaftliche Flächen mit gliedernden Wirtschaftswegen gekennzeichnet. Entlang der B 59, an der östlichen Gebietsabgrenzung, befinden sich straßenbegleitende Gehölzstrukturen auf dem Böschungsdamm der Bundesstraße. Südwestlich, außerhalb des Plangebiets, befinden sich Windenergieanlagen, deren kleinste Entfernung etwa 170 m zum Plangebiet beträgt.

Im weiteren Umfeld befindet sich in rund 1,2 km Entfernung im Westen der das Landschaftsbild prägende Tagebau Garzweiler. Etwa 100 m nordöstlich des Plangebiets liegen in einem Einschnitt die Autobahn A46 sowie die zum Teil großvolumigen Gewerbebauten des Jüchener Industriegebiets beiderseits der Neusser Straße.

Die nächstgelegenen Siedlungsflächen auf Jüchener Stadtgebiet liegen in rund 1–1,5 km Entfernung (Gubberath, Gierath und der Bereich Kölner Straße/ Birkenstraße).

## **2.2 Derzeitige Nutzung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Rekultivierungsfläche des ehemaligen Tagebaus Garzweiler I. Diese Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Plangebiets sind im nördlichen Bereich Gehölzstrukturen vorhanden, außerdem besteht etwa im südlichen Drittel der Fläche Gehölzbestand, der sich entlang eines Ost-West verlaufenden Wirtschaftsweges fortsetzt.

## **2.3 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit ausschließlich über Wirtschaftswegen. Diese führen im Norden auf die Grubenrandstraße und südlich auf Grevenbroicher Stadtgebiet auf die Eifgener Dorfstraße. Über die Grubenrandstraße ist der Anschlusspunkt Jüchen an die A 46 zu erreichen.

Die Anbindung an die technische Infrastruktur wird im Zuge der Entwicklung des Industrieparks Elsbachtal hergestellt.

# **3 Planerische Rahmenbedingungen**

## **3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP)**

Die Stadt Jüchen ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen als Grundzentrum festgelegt. Die 26. Flächennutzungsplanänderung befindet sich in einem nachrichtlich als „Freiraum“ festgelegten Bereich. Zudem ist der Bereich als Gebiet für den Schutz des Wassers festgelegt.

### 3.2 Regionalplan

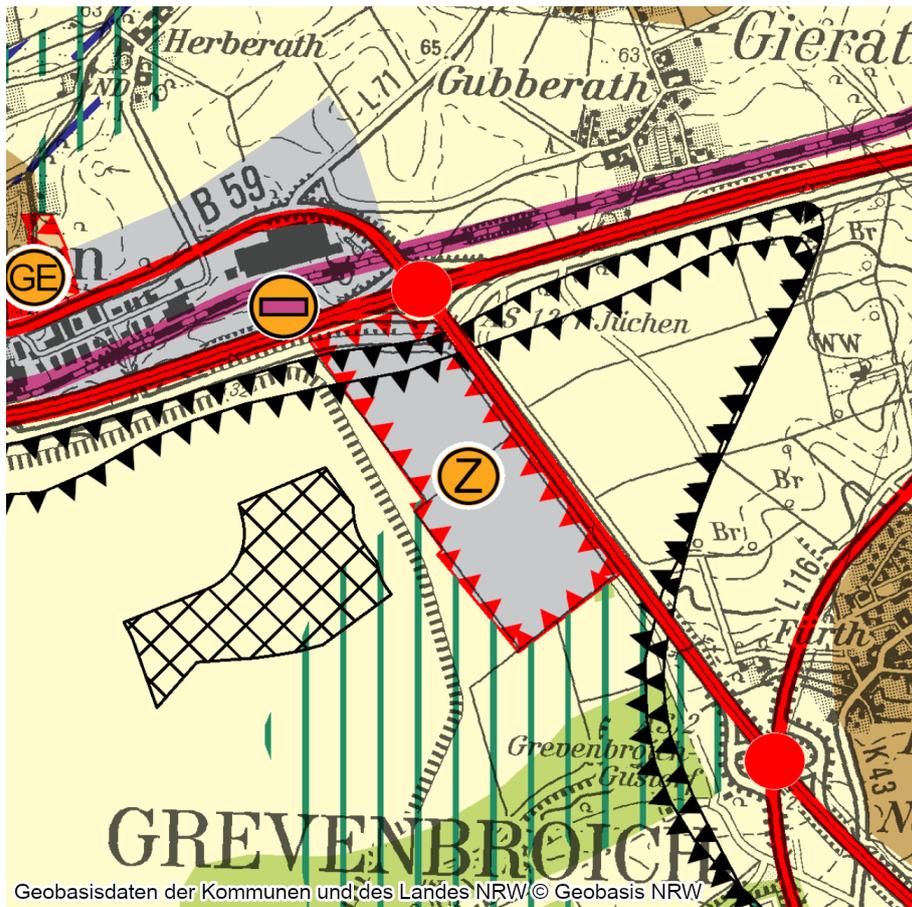


Abbildung 1 Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf  
Bezirksregierung Düsseldorf

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf – Blatt 27 legt für das Plangebiet einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB-Z) mit der Randsignatur für zweckgebundene Nutzungen fest. Die Zweckbindung weist den Bereich als Standort für flächenintensive Vorhaben und Industrie sowie als überregional bedeutsamen Standort für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung aus. An diesem Standort sollen flächenintensive Vorhaben und erheblich belästigende Gewerbebetriebe realisiert werden. Als flächenintensiv werden Ansiedlungen angesehen, wenn sie mehr als 5 ha an einer Betriebsstätte bzw. einem Betriebsstandort im Endausbau bedürfen, d.h. Erweiterungsflächen werden mit einbezogen. Zulieferer- und Nebenbetriebe dürfen nur zugelassen werden, wenn sie in einem engen funktionalen Zusammenhang zu einem bereits ansässigen flächenintensiven Betrieb oder erheblich belästigenden Gewerbebetrieb stehen. Schutzbedürftige Nutzungen, die einen Abstandserfordernis im Sinne des Abstandserlasses NRW auslösen können, sollen in einem Abstand von 300 m zu den Standorten nicht neu geplant oder näher heranrücken können. Außerdem wird das Plangebiet als überregional bedeutsamer Standort für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung definiert; aufgrund seiner besonderen Standortbedingungen ist er von besonderer Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der angrenzenden Teilräume.

Der gesamte Geltungsbereich ist als Fläche für die Sicherung und den Abbau oberflächennaher Bodenschätze gekennzeichnet.

Die östlich entlang der Plangebietsgrenze verlaufende B 59 ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt und über die Anschlussstelle Jüchen an die A 46 angebunden.

Zurzeit erfolgt die 10. Änderung des Regionalplans Düsseldorf im Gebiet der Städte Grevenbroich, Jüchen und Mönchengladbach. Zentraler Anlass für die 10. Änderung ist die Unterstützung des Strukturwandels im Rheinischen Revier durch die regionalplanerische Festlegung neuer Industrie- und Gewerbeflächen in den Tagebaurandkommunen Grevenbroich, Jüchen und Mönchengladbach. Diese sollen zur Ansiedlung neuer von der Braunkohle unabhängiger Industrie- und Gewerbebetriebe dienen. Neben Änderungen an zwei anderen Standorten soll der GIB-Z Industriepark Elsbachtal um eine ca. 92,7 ha große Fläche östlich der B59 erweitert werden. Beabsichtigt ist die regionalplanerische Darstellung GIB-Z auch für die Erweiterungsfläche. Da mit der geplanten Erweiterung auch kommunale Bedarfe der Kommunen Grevenbroich und Jüchen an gewerblichen Flächen gedeckt werden sollen, soll die Zweckbindung für flächenintensive Vorhaben und Industrie nur anteilig im neuen GIB-Z umgesetzt werden. Es ist vorgesehen, im Teilbereich des IP Elsbachtal, welcher von der 26. FNP-Änderung der Stadt Jüchen sowie der 32. FNP-Änderung der Stadt Grevenbroich umfasst wird, keine Zweckbindung für flächenintensive Vorhaben festzusetzen. Der erforderliche Anteil in Höhe von ca. 50 ha soll in der Erweiterung des GIB-Z umgesetzt werden, welche derzeit Gegenstand der 10. Regionalplanänderung ist.

### **3.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz**

Die Ziele und Grundsätze des länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Der Änderungsbereich liegt außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten.

Gemäß Ziel I.1.1 ist die Schutzwürdigkeit vor Hochwasser und die Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser der geplanten Nutzung zu prüfen und in die Abwägung miteinzubeziehen. Gemäß Ziel I.2.1 sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorausschauend zu prüfen. Die Prüfung nach Ziel I.2.1 zielt darauf ab, die Risiken durch Hochwasser- und Starkregenereignisse auch bei einer Zunahme und Intensivierung dieser Ereignisse in der Zukunft, insbesondere durch die Siedlungsentwicklung, zu minimieren.

Für das durch das Plangebiet erfasste Gebiet wird eine Betroffenheit von Ziel II.1.3 des BRPH gesehen, da sich die in Rede stehende Fläche innerhalb eines schutzwürdigen klimarelevanten Bodens mit großem Wasserrückhaltevermögen befindet welcher ggf. hochwassermindernd sein könnte.

Die Ziele und Grundsätze des Raumordnungsplans werden im Rahmen der 26. Änderung des Flächennutzungsplans beachtet. Hierzu wird auf Abschnitt 4.6 verwiesen.

### 3.4 Flächennutzungsplan

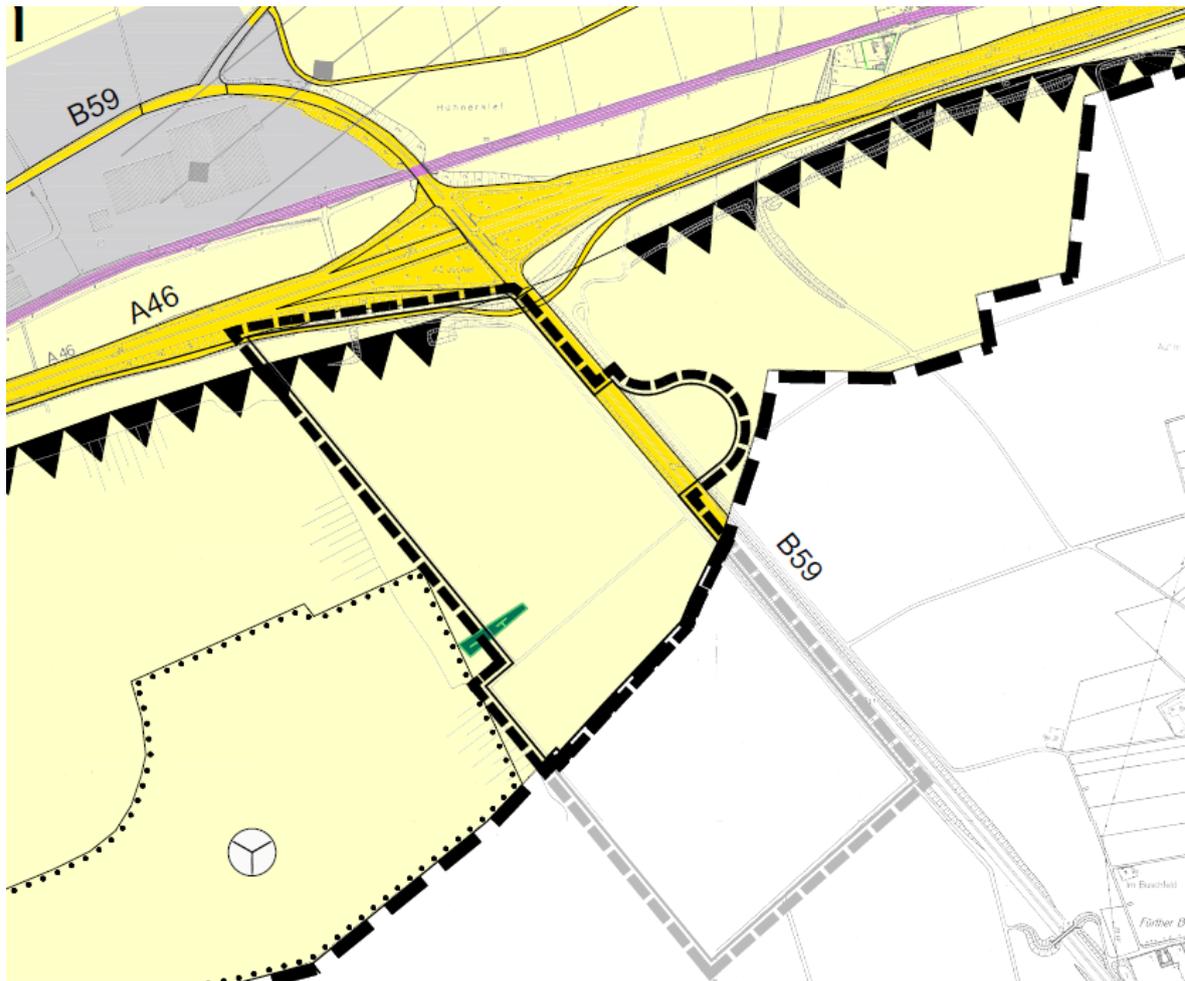


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jüchen  
Stadt Jüchen

Das Plangebiet ist zurzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jüchen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. An der südwestlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine Fläche für Wald, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnet ist. Im Norden verläuft die Braunkohlentagebaugrenze Garzweiler I.

Mit Schreiben vom 07.02.2020 bestätigt die Bezirksregierung im Rahmen der Beteiligung gem. § 34 Abs. 1 LPlG, dass keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

### 3.5 Bebauungsplan

Für das Plangebiet bestehen keine Bebauungspläne.

### 3.6 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Der Landschaftsplan IV Braunkohlentagebau, der künftig die Flächen des Plangebiets umfassen wird, befindet sich zzt. in der Bearbeitung.

## 4 Änderung des Flächennutzungsplans

### 4.1 Städtebauliches Konzept

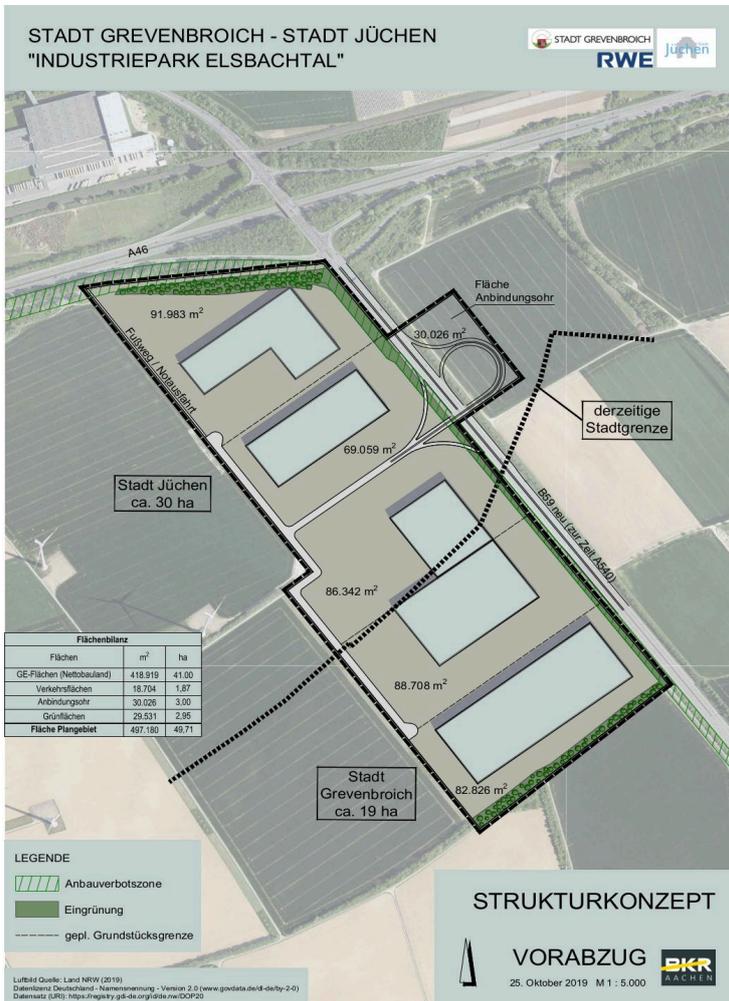


Abbildung 3 Strukturkonzept ‚Industriepark Elsbachtal‘  
BKR Aachen

Für den interkommunalen Industriepark Elsbachtal wurde ein städteübergreifendes Strukturkonzept erarbeitet. Dieses erstreckt sich über eine die Stadtgrenzen übergreifende Gesamtfläche von 49 ha und bildet die Grundlage für die in Jüchen und Grevenbroich jeweils anstehende planungsrechtliche Vorbereitung der Umsetzung. Die Anbindung des Industrieparks Elsbachtal an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über eine neue Anschlussstelle an die B 59 auf Jüchener Stadtgebiet. Die interne Erschließung soll ausgehend von der neuen Anschlussstelle über eine Randerschließung entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches realisiert werden. Durch die Randerschließung kann eine Zerschneidung des Plangebietes vermieden und damit ein Angebot nachfragegerechter und flexibler Grundstückszuschnitte entwickelt werden. Die Erschließungsstraße endet im Norden und Süden jeweils in einer Wendeanlage. Durch den derzeit bereits vorhandenen Wirtschaftsweg entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird die Erreichbarkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer aus nördlicher und südlicher Richtung sichergestellt und entsprechend im Rahmen der verbindlichen

Bauleitplanung festgesetzt. Im Norden entsteht eine Anbindung an die bestehende Grubenrandstraße für Fußgänger und Fahrradfahrer. Darüber hinaus kann diese Anbindung als Notausfahrt genutzt werden. In nördliche Richtung ist eine Not- und Ersatzausfahrt zur Gewährleistung einer grundsätzlichen Erreichbarkeit des Industrieparks vorgesehen.

Die derzeit im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen – insbesondere entlang der nördlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze – werden erhalten. Diese dienen der randlichen Eingrünung des neuen Industrieparks.

## **4.2 Änderung der Darstellung**

Die 26. Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Änderung einer Fläche für die Landwirtschaft und der Fläche für Wald, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnet ist in eine gewerbliche Baufläche vor. Darüber hinaus wird für die geplante Anbindung an die B 59 eine sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Damit wird die auf Ebene des Regionalplans vorgesehene Entwicklung des Industrieparks Elsbachtal auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung umgesetzt. Die neu dargestellte gewerbliche Baufläche umfasst etwa 30 ha des insgesamt etwa 49 ha großen Industrieparks. Die Konkretisierung der Planung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung, zur verkehrlichen und technischen Erschließung sowie zur Einbindung in das Landschaftsbild durch Pflanzmaßnahmen.

Die an der südwestlichen Grenze des Plangebietes dargestellte Fläche für Wald wird zurückgenommen. Eine Ersatzdarstellung der lediglich 0,1 ha großen Fläche erfolgt nicht, da derzeit ein Nutzungskonzept für den gesamten rekultivierten Tagebaubereich erarbeitet wird. In dem Nutzungskonzept ist eine großzügig bepflanzte Grünstruktur entlang des heutigen Tagebauandes vorgesehen. Darüber hinaus ist im Abschlussbetriebsplan westlich des Industrieparks Elsbachtal die Anpflanzung einer größeren, zusammenhängenden Waldfläche vorgesehen. Vor dem Hintergrund, dass zukünftig im rekultivierten Tagebau größere Grünstrukturen angepflanzt werden, wird von einer Ersatzdarstellung einer kleinen solitären Waldfläche innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet abgesehen. Die angeführten Planungen werden nach der weiteren Konkretisierung in den Flächennutzungsplan übernommen.

## **4.3 Erschließung**

Die Anbindung des Industrieparks an das überörtliche Straßennetz erfolgt durch eine neue Anschlussstelle an die B 59. Die Anschlussstelle wird im Rahmen der 26. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich östlich der B 59 als Teil einer überörtlichen Verkehrsfläche dargestellt (siehe Abschnitt 4.2). Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurde die Umsetzbarkeit des Vorhabens überprüft und erforderliche Maßnahmen zur Herstellung einer funktionsfähigen Verkehrserschließung ermittelt.<sup>1</sup> Das geplante Vorhaben ist unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten realisierbar. Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens kann damit gesichert werden.

---

<sup>1</sup> Vertiefende Verkehrsuntersuchung zum interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiet in Jüchen und Grevenbroich; Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH; März 2020

#### **4.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Regenwassers wurde im Rahmen einer Entwässerungsstudie für den gesamten Industriepark untersucht. Mit der Studie wurde aufgezeigt, dass für die Fläche des Industrieparks, in Abstimmung mit den beteiligten Städten Jüchen und Grevenbroich, eine regelkonforme Ableitung für das Schmutz- und Niederschlagswasser grundsätzlich möglich ist. Es wurde festgestellt, dass die für den Industriepark Elsbachtal zu erwartenden Schmutzwassermengen aufgrund der topographischen Gegebenheiten in Richtung Südosten über das bestehende Kanalsystem der Stadt Grevenbroich abgeleitet werden können. Es wird eine Anbindung unmittelbar hinter das bestehende Schmutzwasserpumpwerk Jülicher Straße der Stadt Grevenbroich vorgeschlagen.

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wurde gutachterlich untersucht. Die Entwässerung ist sowohl über eine zentrale Versickerung als auch eine gedroselte Ableitung in die Vorflut (Elsbach) realisierbar. Zu diesem Zweck erfolgt die Darstellung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung im Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich

Die vorgenannten Lösungen zur Entwässerung des Plangebiets werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Die Herstellung der Wasser- und Energieversorgung erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen.

#### **4.5 Gewerbeflächenbedarf und Verlust landwirtschaftlicher Flächen**

Die Städte Grevenbroich und Jüchen liegen innerhalb des Rheinischen Reviers, einer leistungsstarken Industrie- und Wissenschaftsregion, die vor dem Hintergrund des Strukturwandels – insbesondere aufgrund der mittelfristigen Aufgabe des Braunkohlenabbaus – vor großen Herausforderungen steht. Im Rahmen des Strukturwandels ist es für die Region essenziell, alternative Wirtschaftsbranchen zu erschließen, um wegfallende Arbeitsplätze in der Braunkohlenindustrie zu kompensieren. Ein Baustein der aktiven Gestaltung des Strukturwandels umfasst die Entwicklung neuer Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen. Dies ist bereits auf der Ebene der Regionalplanung vorbereitet (siehe Abschnitt 3.2). Mit der Entwicklung des Industrieparks Elsbachtal werden die regionalplanerischen Ziele umgesetzt und auf die steigende Nachfrage nach großen zusammenhängenden Flächen in Verbindung mit der in dieser Region herrschende Flächenknappheit für Großvorhaben und emittierende Betriebe reagiert. Vor diesem Hintergrund wird mit dem Industriepark Elsbachtal ein optimal angebundener Industriestandort geschaffen, an dem auch produzierendes und verarbeitendes Gewerbe angesiedelt werden kann. Eine Ansiedlung von flächenintensiven Gewerbe- und Industriebetrieben an anderen Standorten im Stadtgebiet ist nicht möglich.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt keine – über die Festlegungen des Regionalplans hinausgehende – Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Die Entwicklung im Plangebiet beruht auf der Darstellung eines Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB-Z) im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf. Die Abwägung zwischen dem Verlust von Freiflächen bzw. der Schaffung neuer Gewerbeflächen wurde somit bereits auf regionalplanerischer Ebene vollzogen. Das Plangebiet ist eine große gewerbliche Reservefläche in den Stadtgebieten von Grevenbroich und Jüchen. Durch die Entwicklung folgen die Städte Grevenbroich und Jüchen den Zielen des Regionalplans, die GIB-Z als

Standorte für flächenintensive Vorhaben und erheblich belastigende Gewerbebetriebe umzusetzen. In den GIB-Z können emittierende Gewerbebetriebe angesiedelt und erweitert werden. Aufgrund ihrer besonderen Standortbedingungen sind sie von besonderer Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der angrenzenden Teilräume.

Die Bewirtschaftung der gepachteten Flächen innerhalb des Plangebiets war und ist lediglich als Zwischennutzung bis zur Realisierung einer gewerblich/industriellen Nutzung des Areals vorgesehen. Dies wurde zwischen Pachtgebern und -nehmern vor Nutzungsbeginn kommuniziert und in vertraglichen Regelungen im Rahmen des laufenden Flurbereinigungsverfahrens „Elsbachtal“ vertraglich festgehalten. Eine Entschädigung oder Bereitstellung von Ersatzland für die Überplanung von Eigentumsflächen bzw. die Entscheidung und Abstimmung dieser Maßnahmen erfolgt außerhalb des Bauleitplanverfahrens.

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

#### **4.6 Umweltbelange**

Im Umweltbericht wird dargelegt, dass durch die 26. Änderung des Flächennutzungsplans erhebliche Auswirkungen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Klima und Luft sowie Landschaft und das Teilschutzgut Erholung vorbereitet werden. Zur Vermeidung und zum Ausgleich dieser erheblichen Auswirkungen sind auf der nachgelagerten Ebene des Bebauungsplanverfahrens Maßnahmen zu entwickeln, z.B. der Erhalt von Heckenstrukturen, die Anlage von integrierten Grünstrukturen im Industriepark, die Begrünung der Freiflächen der Gewerbegrundstücke sowie Dach- und Fassadenbegrünung.

Der Bereich der FNP-Änderung liegt planungsrechtlich im Außenbereich und wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Insofern sind die planungsbedingten Eingriffe in die bestehenden Strukturen aus naturschutzrechtlicher Sicht ausgleichspflichtig. Im Rahmen der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt und der voraussichtliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf ermittelt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung – nach Kenntnis der Festsetzungen – wird die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung weiter konkretisiert. Überschlüssig entsteht durch die 26. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Jüchen ein Defizit von 577.800 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit wird sich durch weitere Festsetzungen zur Eingrünung bzw. Begrünung der gewerblichen Bauflächen sowie aufgrund der nachgeschalteten Niederschlagsentwässerung im Rahmen des Bebauungsplans voraussichtlich noch reduzieren. Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wurden durch die RWE Power AG sowie die Kommune Flächen im direkten Umfeld des Plangebietes auf die Umsetzbarkeit von Ausgleichsmaßnahmen hin überprüft. Ein Teil des Ausgleiches ist multifunktional über die notwendigen CEF-Maßnahmen für Feldlerche, Rebhuhn und Bluthänfling vorgesehen (s.u.). Bis zum Bebauungsplanverfahren werden weitere Prüfungen zu Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Sollten keine oder Ausgleichsmaßnahmen nur in unzureichendem Umfang umsetzbar sein, ist die Inanspruchnahme von Ökokonten vorgesehen. Dazu zählen kommunale Ökokonten, das Ökokonto des Rhein-Kreises Neuss

sowie Ökokonten, die im Auftrag der RWE Power AG durch die Stiftung für Rheinische Kulturlandschaft angelegt wurden. Detaillierte Angaben sind dem Umweltbericht des Kölner Büros für Faunistik als Teil dieser Begründung zu entnehmen.

Im Rahmen des Verfahrens zur 26. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Artenschutzprüfung, Stufe II durchgeführt.<sup>2</sup> Unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der funktionserhaltenden Maßnahmen kommt die artenschutzrechtliche Prüfung zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der 26. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Jüchen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für artenschutzrechtlich relevante Arten ausgelöst werden.

Die vorgesehenen funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) umfassen

- M1: Maßnahmen für Arten der offenen Feldflur (Feldlerche und Rebhuhn)
- M2: Anlage und Optimierung von Nistkästen für den Bluthänfling
- M3: Anbringen von mind. 3 Nisthilfen für den Turmfalken
- M4: Installation von Haselmaus-Kobeln

Diese werden vertraglich oder im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren gesichert. Die Maßnahmen können in der Umgebung des Plangebiets umgesetzt werden. Nähere Ausführungen sind der Artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um rekultivierte Böden. In der Bodenfunktionsbewertungskarte des Rhein-Kreises Neuss werden diese Böden in die zweithöchste Klasse als „Boden mit hohem Leistungsvermögen“ eingestuft, insofern zählen sie zu den besonders schützenswerten Böden. Der Tagebau Garzweiler hat derzeit ca. 40 % des Jüchener Stadtgebietes sowie ca. 10 % des Grevenbroicher Stadtgebietes in Anspruch genommen. Auch wenn es sich bei den Rekultivierungsböden um besonders schützenswerte Böden mit einem hohen Leistungsvermögen handelt, ist die Inanspruchnahme dieser Böden notwendig, um eine adäquate Entwicklung der Anrainerkommunen im Hinblick auf den notwendigen Strukturwandel vollziehen zu können. Aus diesem Grund wird in der Abwägung die im Rahmen des Strukturwandels im Rheinischen Braunkohlerevier vorgesehene Entwicklung einer gewerblichen Baufläche mit der Option, neue Arbeitsplätze zu schaffen höher gewichtet als der Erhalt der besonders schützenswerten Böden.

Der Industriepark Elsbachtal liegt weder in einem Überschwemmungs- noch in einem Hochwassergefahrengebiet. Die Starkregenhinweiskarte weist nur sehr geringe Überflutungsgefahren hauptsächlich im Bereich der bestehenden Wirtschaftswege aus. Diese liegen in der Regel bei einer Wasserhöhe geringer als 0,5 m und Fließgeschwindigkeiten geringer als 0,5 m/s. Am Fuße der Autobahn liegen zwei kleinräumige Senken, deren Wasserhöhen bei rund 1,5 bzw. 2,5 m liegen. Die Fließgeschwindigkeiten sind hier zu vernachlässigen. Auch vor dem Hintergrund des voranschreitenden Klimawandels und der damit verbundenen Zunahme der Anzahl von Starkregenereignissen ist auf Grundlage dieser Erkenntnisse nicht mit großen Schadenspotenzialen zu rechnen. Aufgrund der Topographie besteht kein Risiko in Bezug auf natürliche Zuflüsse. Auf Grevenbroicher Stadtgebiet ist im topographisch niedrigst gelegenen Bereich

---

<sup>2</sup> Artenschutzprüfung, Stufe II (ASP II) zur 26. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Jüchen; Kölner Büro für Faunistik; Oktober 2021

des Industrieparks ein Regenrückhaltebecken geplant. Die Dimensionierung wird auf die Rückhaltung auch bei Starkregenereignissen ausgelegt.

Die Risiken für die gewerblichen Bauflächen durch Starkregenereignisse werden vor diesem Hintergrund aktuell und auch künftig als gering eingestuft. Besondere zusätzliche Vorkehrungen für den Fall von Starkregenereignissen sind voraussichtlich nicht erforderlich. Gleichwohl wird zzt. erörtert ob und wie durch Festsetzungen auf der Ebene der nachgelagerten Bebauungspläne Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen werden können.

Darüber hinaus ist gemäß II.1.3, Anlage des Länderübergreifenden Raumordnungsplanes für den Hochwasserschutz bei raumbedeutsamen Planungen das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt, zu erhalten. Gegenüber dem aktuellen Zustand werden die Böden des Plangebietes mit Ausnahmen der Grünflächen zukünftig versiegelt und können somit weder Wasserversickerungs- noch Wasserrückhaltungsfunktionen übernehmen.

Um Risiken durch Hochwasserereignisse entlang des Elsbaches für die Unterlieger des Industriepark Elsbachtals zu vermeiden, wird im Industriepark anfallendes Niederschlagswasser innerhalb des Änderungsbereichs zurückgehalten. Im Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich wird im Zuge der 32. Änderung zu diesem Zweck ein Symbol für eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen mit der Zweckbestimmung Abwasser dargestellt. Im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens wird dies durch das o.a. Regenrückhaltebecken auf Grevenbroicher Stadtgebiet umgesetzt. Durch diese Maßnahme kann die Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen werden.

## **4.7 Immissionsschutz/Störfallschutz**

### **Immissionsschutz**

Mit der Realisierung des Industrieparks Elsbachtal sind möglicherweise Lärmimmissionen im Umfeld vorhandener oder geplanter schutzbedürftiger Nutzungen in der Umgebung verbunden. Die nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen befinden sich im Nordosten mit der Ortslage Gubberath (Stadt Jüchen, etwa 800 m Entfernung zum Industriepark) und im Südosten mit der Ortslage Elsen (Stadt Grevenbroich, etwa 700 m Entfernung zum Industriepark). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Gliederung der gewerblichen Baufläche gemäß Abstandserlass NRW vorgesehen, so dass Beeinträchtigungen der o.a. Nutzungen – insbesondere der Wohnnutzungen – weitestgehend ausgeschlossen werden können. Konkrete Nachweise sind im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Durch die Entwicklung des Industrieparks ist mit einer Zunahme der Verkehre – insbesondere auf der Bundesstraße 59 – zu rechnen, diese wird jedoch aufgrund der räumlichen Trennung voraussichtlich nicht zu einer maßgeblichen Zunahme von Verkehrslärmemissionen führen. Innerhalb des Industrieparks sind ggf. Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse erforderlich. Entsprechende Untersuchungen zum Verkehrslärm und die

Festsetzung eventuell erforderlicher Maßnahmen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

### **Störfallschutz**

Bei Planungen ist dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen Betriebsbereichen i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe) und schutzwürdigen Gebieten ein angemessener Abstand gewahrt bleibt. Ein Betriebsbereich ist der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe im Sinne der SEVESO-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) vorhanden sind. Der Stadt Jüchen liegt eine Karte der Störfallbetriebe der Bezirksregierung Düsseldorf vor. Maßgebliche planerische Hemmnisse, die einer Entwicklung einer gewerblichen Baufläche entgegenstünden, sind nicht gegeben.

Hinsichtlich der Ansiedlung von Störfallbetrieben (Anlagen im Sinne der 12. BImSchV) ist der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit für erforderliche Achtungsabstände (KAS 18) zu beachten. Aufgrund der räumlichen Trennung von den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen ist abzusehen, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Regelungen zur Vermeidung von Konflikten getroffen werden können.

### **4.8 Baugrund, Altlasten, Denkmalschutz, Kampfmittel und Erdbebenzone**

das Plangebiet befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Braunkohletagebaus Garzweiler I und ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Flächen des Plangebiets liegen auf rekultivierten Flächen des Braunkohletagebaus. Altlasten sind nicht vorhanden, das Auftreten von Bodendenkmälern oder Kampfmittelfunden kann weitestgehend ausgeschlossen werden. Baudenkmäler sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone/geologischer Untergrundklasse 2/S zuzuordnen.

### **4.9 Anbaubestimmungen entlang der B 59**

Entlang der Bundesautobahn A 46 und der Bundesstraße B 59 sind die Vorgaben des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu beachten. Diese schränken die Nutzungen entlang von Bundesfernstraßen ein. In den Anbauverbotszonen (40 m bei Autobahnen, 20 m bei Bundesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs gem. § 9 Abs. 1 FStrG nicht durchgeführt werden. Weitergehende bundes- und landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Ebenfalls unzulässig sind in den Anbauverbotszonen für betriebliche Abläufe notwendige Lagerflächen sowie Umfahrten für Rettungsdienste oder notwendige Stellplätze.

In der Baubeschränkungszone (100 m bei Autobahnen, 40 m bei Bundesstraßen gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) dürfen gem. § 9 Abs. 2 FStrG bauliche Anlagen nur mit Zustimmung der obersten Baubehörde errichtet, erheblich verändert oder anders genutzt werden. Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und Autobahnkreuze.

Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmter Ortsdurchfahrten gem. § 9 Abs. 6 FStrG den Hochbauten des § 9 Abs. 1 FStrG und den baulichen Anlagen des § 9 Abs. 2 FStrG gleich.

## **5 Kosten, Bodenordnung**

Der Stadt Jüchen entstehen durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine Kosten. Im Plangebiet erfolgt zurzeit ein Flurbereinigungsverfahren außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Bodenordnende Maßnahmen in Sinne des BauGB sind insofern für die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Jüchen, den 14. Juni 2023

Der Bürgermeister:

Harald Zillikens