

Stadt Grevenbroich



Nr. Gu 38 „Industriepark Elsbachtal“
Ortsteil Gustorf

Bebauungsplan Nr. 077
– Industriepark Elsbachtal –

Vorentwurf der Begründung

– gemeinsame Begründung für das gesamte Plangebiet –

Stand: Oktober 2023

1	Anlass und Ziel der Planung	4
2	Planverfahren	5
3	Räumlicher Geltungsbereich	5
4	Planerische Rahmenbedingungen.....	5
4.1	Regionalplan	5
4.2	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	7
4.3	Flächennutzungsplan	7
4.3.1	Stadt Grevenbroich	7
4.3.2	Stadt Jüchen	8
4.4	Bestehendes Planungsrecht	9
4.5	Landschaftsplan	9
4.6	FFH-Vogelschutzgebiete	9
4.7	Denkmalschutz	10
5	Beschreibung des Bestands	10
5.1	Städtebauliche Situation	10
5.2	Verkehrliche Erschließung	10
5.3	Ver- und Entsorgung/technische Infrastruktur	10
5.4	Immissionen	10
5.5	Grundwasser/Oberflächenwasser/Niederschlagswasser	10
5.6	Boden	11
5.7	Klimaschutz / Klimaanpassung	11
5.8	Altlasten, Kampfmittel	11
6	Städtebauliches Konzept	11
6.1	Erschließung	12
6.2	Ver- und Entsorgung	13
7	Wesentliche Auswirkungen.....	13
7.1	Gewerbeflächenbedarf und Verlust landwirtschaftlicher Flächen	13
7.2	Artenschutz	14
7.3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	15
7.4	Bodenschutz	15
7.5	Hochwasser/Starkregen	16
7.6	Immissionsschutz/Störfallschutz	16
7.7	Klimaschutz/Klimaanpassung	18
7.8	Baugrund, Altlasten, Denkmalschutz, Kampfmittel und Erdbebenzone	18

8	Planinhalte	18
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	18
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	21
8.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	21
8.1.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	22
8.1.5	Verkehrsflächen	22
8.1.6	Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen	23
8.1.7	Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	24
8.1.8	Grünflächen	24
8.1.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
8.1.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	25
8.1.11	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	25
8.1.12	Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
8.1.13	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
8.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	27
8.3	Externe Ausgleichsmaßnahmen	27
8.3.1	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	27
8.3.2	Funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen)	28
8.4	Nachrichtliche Übernahmen	28
8.5	Kennzeichnungen	29
8.6	Hinweise	29
9	Planungsstatistik	29
10	Kosten, Bodenordnung	30

Vorbemerkung:

Die vorliegende Begründung zum Vorentwurf berücksichtigt den gesamten Industriepark Elsbachtal. Dieser wird durch die Bebauungspläne Nr. Gu 38 im Stadtgebiet Grevenbroich und Nr. 077 im Stadtgebiet Jüchen planungsrechtlich gesichert. Für den Vorentwurf wird das Gebiet aufgrund der funktionalen Zusammenhänge und Abhängigkeiten in seiner Gesamtheit betrachtet. Zu den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB werden die Pläne und Verfahrensunterlagen differenziert, so dass für die beiden Kommunen jeweils getrennte Bebauungspläne inklusive der zugehörigen Begründungen zur Verfügung stehen. Die Bauleitplanverfahren werden formal getrennt voneinander durchgeführt.

1 Anlass und Ziel der Planung

Das Rheinische Revier befindet sich – aufgrund des absehbar auslaufenden Braunkohlenabbaus – in einem Strukturwandel. Zu den erforderlichen Maßnahmen im Rahmen 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 Elsbachtal 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. In einem ersten Schritt wurden durch die Änderungen der Darstellungen des Gebiets in den Flächennutzungsplänen der Städte Grevenbroich (32. Änderung) und Jüchen (26. Änderung) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Strukturkonzepts geschaffen. Nun ist die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne vorgesehen, durch welche die planungsrechtliche Umsetzung des Gesamtvorhabens gesichert wird. Im Stadtgebiet Grevenbroich erfolgt dies durch den Bebauungsplan Nr. Gu 38, im Stadtgebiet Jüchen durch den Bebauungsplan Nr. 077. Beide Pläne tragen den Titel „Industriepark Elsbachtal“.

Mit der Planung werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten Belange der Wirtschaft, im Speziellen der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen berücksichtigt. Durch Festsetzungen in den 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 Aufstellung der Bebauungspläne Rechnung getragen. Zu diesen Zwecken werden Gutachten u.a. zu den Themen Artenschutz, Schall und Entwässerung sowie landschaftspflegerische Fachbeiträge erstellt und in den Festsetzungen bzw. im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

2 Planverfahren

Die Bebauungspläne Nr. Gu 38 der Stadt Grevenbroich und Nr. 077 der Stadt Jüchen „Industriepark Elsbachtal“ werden im Vollverfahren aufgestellt. Im Vollverfahren ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Nach § 2a BauGB sind die Ergebnisse der Umweltprüfung in einem Umweltbericht festzuhalten, der Teil der Begründung ist.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. Gu 38 wurde am 14.05.2020 durch den Rat der Stadt Grevenbroich (Bekanntmachung am 30.05.2020), der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 077 am 23.03.2020 durch den Rat der Stadt Jüchen (Bekanntmachung am 03.06.2020) gefasst.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne umfassen rund 24,9 ha (Nr. Gu 38, Grevenbroich) bzw. 24,7 ha (Nr. 077, Jüchen) und bilden gemeinsam den insgesamt rund 50 ha großen geplanten Industriepark Elsbachtal. Dieser liegt westlich des Stadtkerns von Grevenbroich im Ortsteil Gustorf und südöstlich des Stadtkerns von Jüchen. Im Osten wird der Industriepark durch die überwiegend außerhalb des Plangebiets gelegene B 59 begrenzt. Im Norden grenzt die Autobahn A 46, im Süden und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Stadtgrenze zwischen Grevenbroich und Jüchen teilt den Industriepark etwa mittig. Die genaue Abgrenzung der jeweiligen Geltungsbereiche kann den Planzeichnungen entnommen werden.

Die unmittelbare Umgebung des Industrieparks 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. Nördlich, jenseits der Autobahn befindet sich das Jüchener Gewerbe- und Industriegebiet beiderseits der Neusser Straße. Östlich liegen weitere landwirtschaftliche Flächen. Südlich befindet sich das Elsbachtal, das für die Wohnbevölkerung Grevenbroichs einen wichtigen Naherholungsraum darstellt. Westlich befinden sich innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen 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.

Die nächstgelegenen Siedlungsflächen auf Grevenbroicher Stadtgebiet liegen in rund 600 m Entfernung (Fürth/Fürther Berg und Elsen). Die nächstgelegenen Siedlungsflächen auf Jüchener Stadtgebiet liegen in rund 1 bis 1,5 km Entfernung (Gubberath, Gierath und der Bereich Kölner Straße/Birkenstraße).

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf – Blatt 27 legt für den Industriepark einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB-Z) mit der Randsignatur für zweckgebundene Nutzungen fest. Die Zweckbindung weist den Bereich beidseits der B 59 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 belastigende Gewerbebetriebe realisiert werden. Da mit der im Rahmen der 10. Änderung des Regionalplans vollzogenen Erweiterung auch kommunale Bedarfe der Kommunen Grevenbroich und Jüchen an gewerblichen Flächen gedeckt werden, soll die Zweckbindung für flächenintensive Vorhaben und Industrie nur anteilig im GIB-Z umgesetzt werden. Im Teilbereich des Industrieparks Elsbachtal westlich der B 59 wird keine Zweckbindung für flächenintensive Vorhaben festgelegt. Der erforderliche Anteil in Höhe von ca. 50 ha soll westlich der B 59 umgesetzt werden, welcher Gegenstand der 10. Regionalplanänderung war. Darüber hinaus wurde der Bereich als überregional bedeutsamer Standort für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung definiert; aufgrund seiner besonderen Standortbedingungen ist er von hoher Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der angrenzenden Teilräume.

Weite Teile des Industrieparks sind als Fläche für die Sicherung und den Abbau oberflächennaher Bodenschätze gekennzeichnet.

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

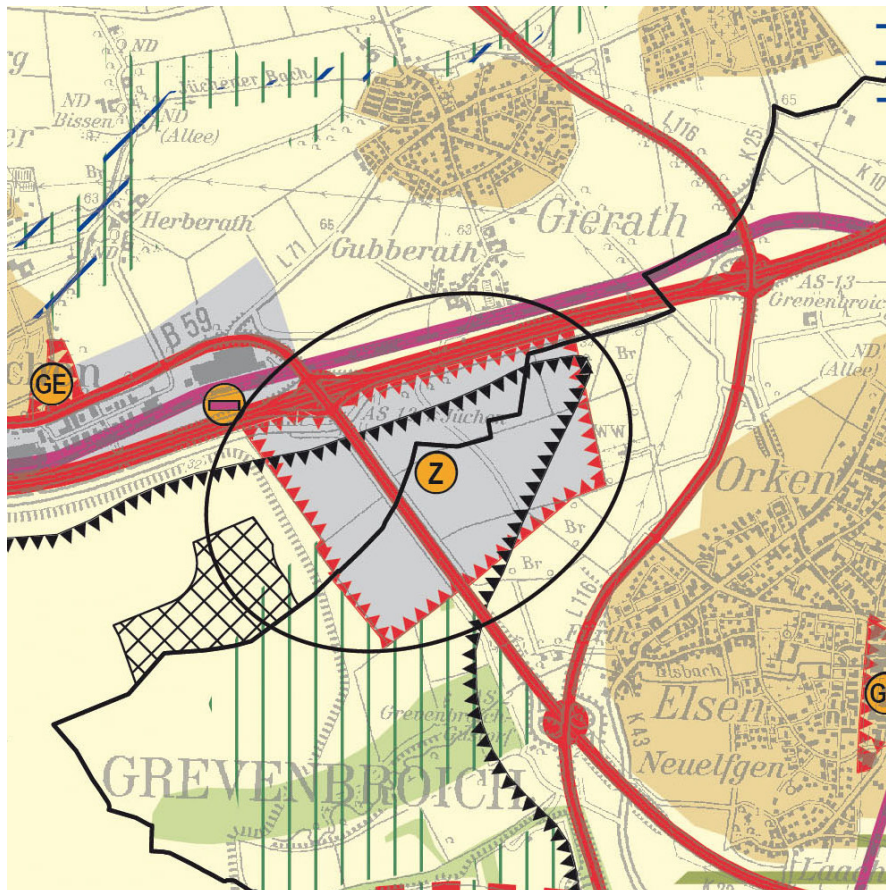


Abbildung 1 Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf
Bezirksregierung Düsseldorf

4.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Die Ziele und Grundsätze des länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das Plangebiet 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. Der Industriepark Elsbachtal liegt weder in einem Überschwemmungs- noch in einem Hochwassergefahrenggebiet. Um Risiken durch Hochwasserereignisse entlang des Elsbaches für die Unterlieger des Industriepark Elsbachtals zu vermeiden, wird im Industriepark anfallendes Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. Gu 38 der Stadt Grevenbroich zurückgehalten und versickert.

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 im Bereich eines schutzwürdigen klimarelevanten Bodens mit großem Wasserrückhaltevermögen befindet, welcher ggf. hochwassermindernd sein könnte.

Die Ziele und Grundsätze des Raumordnungsplans werden im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. Gu 38 (Grevenbroich) und Nr. 077 (Jüchen) beachtet. Hierzu wird auf Abschnitt 7.5 verwiesen.

4.3 Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Grevenbroich bzw. der 26. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Jüchen wurde die Entwicklung des Industrieparks Elsbachtal auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch die Darstellung gewerblicher Bauflächen jeweils umgesetzt.

4.3.1 Stadt Grevenbroich

Die gewerbliche Baufläche umfasst etwa 19 ha des insgesamt rund 50 ha großen Industrieparks. Im südlichen Bereich ist die vorgesehene Entwässerungsanlage (siehe Abschnitt 6.2) durch das Symbol einer Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen mit der Zweckbestimmung Abwasser dargestellt. Nach Südosten soll der Industriepark eingegrünt werden. Dies wird durch die entsprechende Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung ökologische Ausgleichsfläche, überlagert durch die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, planungsrechtlich vorbereitet.

Im Zuge eines Verfahrens zur Flurbereinigung hat sich die gemeinsame Stadtgrenze der Städte Grevenbroich und Jüchen nach dem Feststellungsbeschluss der 32. Änderung des Flächennutzungsplans verschoben. Sie verläuft weiter nördlich, das Stadtgebiet Grevenbroich hat

sich insofern in diesem Bereich um nahezu 6 ha vergrößert. Gemäß § 204 Abs. 2 BauGB gelten bestehende Flächennutzungspläne bei Gebietsänderungen fort. Im Flächennutzungsplan der Stadt Jüchen ist in dem Bereich der Gebietserweiterung eine gewerbliche Baufläche dargestellt (siehe Abschnitt 4.3.2). Dies entspricht den Entwicklungszielen der Stadt Grevenbroich, der Bebauungsplan Nr. Gu 38 ist insofern aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

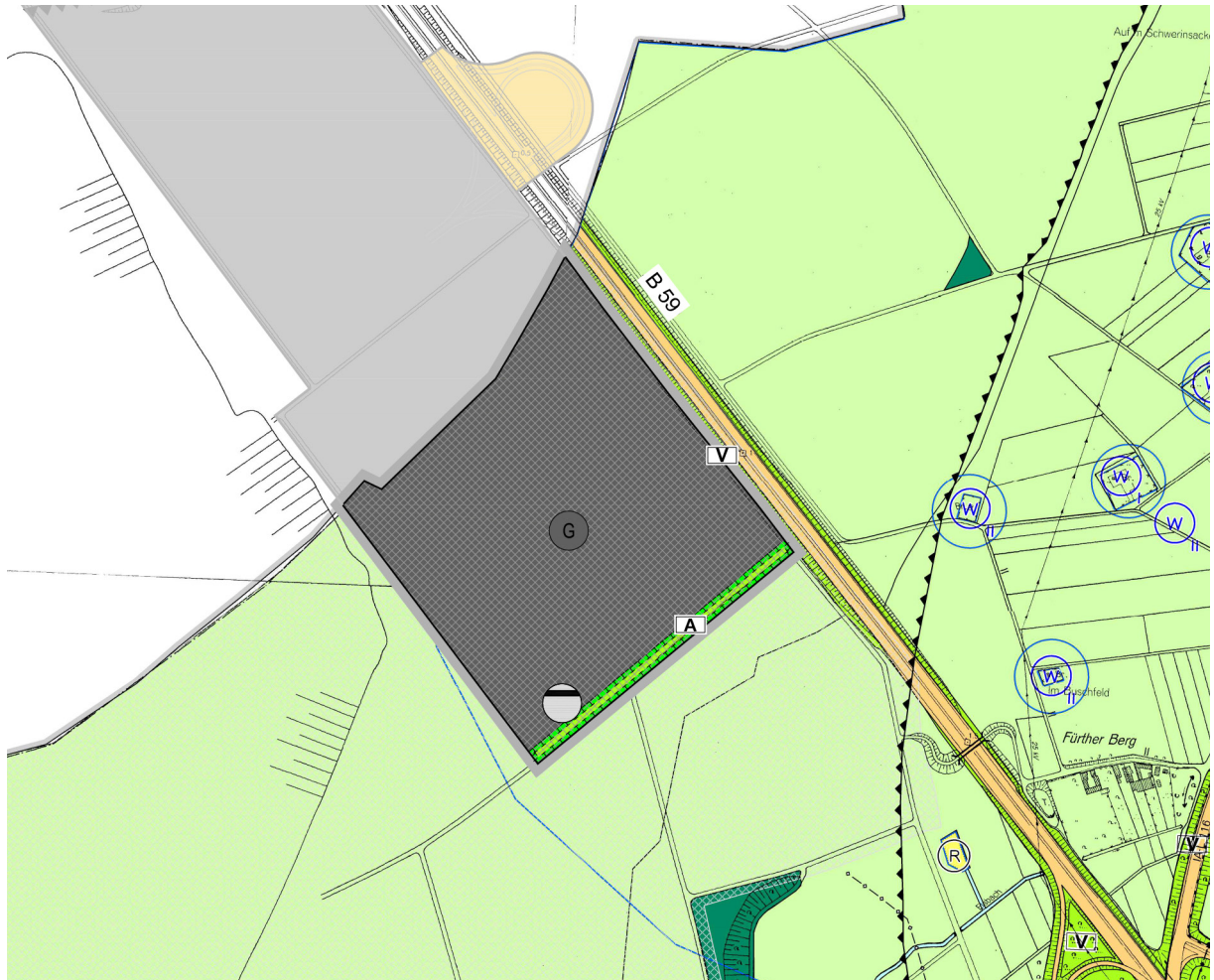


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich

4.3.2 Stadt Jüchen

Die neu dargestellte gewerbliche Baufläche umfasst etwa 30 ha des insgesamt rund 50 ha großen Industrieparks. Die geplante Anbindung an die B 59 ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 077 ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.



Abbildung 3 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jüchen

Im Zuge eines Verfahrens zur Flurbereinigung hat sich die gemeinsame Stadtgrenze der Städte Grevenbroich und Jüchen nach dem Feststellungsbeschluss der 32. Änderung des Flächennutzungsplans verschoben. Sie verläuft weiter nördlich, das Stadtgebiet Jüchen hat sich insofern in diesem Bereich um nahezu 6 ha verkleinert.

4.4 Bestehendes Planungsrecht

Innerhalb des Plangebietes liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

4.5 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.

4.6 FFH-Vogelschutzgebiete

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in einer östlichen Entfernung von ca. 13 km.

4.7 Denkmalschutz

Die Flächen des Plangebiets liegen nahezu vollständig auf rekultivierten Flächen des Braunkohlentagebaus. Das Auftreten von Bodendenkmälern kann weitestgehend ausgeschlossen werden. Baudenkmäler sind nicht vorhanden.

5 Beschreibung des Bestands

5.1 Städtebauliche Situation

Der Industriepark Elsbachtal liegt nahezu vollständig im Bereich der Rekultivierungsfläche des ehemaligen Tagebaus Garzweiler I. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Plangebiets sind südlich der Autobahn A 46 und entlang zweier in Ost-West-Richtung verlaufender Wirtschaftswege Gehölzstrukturen vorhanden.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit ausschließlich über Wirtschaftswege. Diese führen im Norden auf Jüchener Stadtgebiet auf die Grubenrandstraße und südlich – im Stadtgebiet Grevenbroich – auf die Elfgener Dorfstraße. Die Grubenrandstraße ist in diesem Bereich kein Bestandteil des öffentlichen Straßennetzes.

Die Erschließung über die Bundesstraße B 59 wird im Zuge der Entwicklung des Industrieparks Elsbachtal hergestellt (siehe Abschnitt 6.1).

5.3 Ver- und Entsorgung/technische Infrastruktur

Bislang ist das Plangebiet nicht an die technische Infrastruktur der Städte Grevenbroich und Jüchen angeschlossen. Die Anbindung wird im Zuge der Entwicklung des Industrieparks Elsbachtal hergestellt (siehe Abschnitt 6.2).

5.4 Immissionen

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der angrenzenden Autobahn A 46, der Bundesstraße B 59 und der Bahntrasse zwischen Mönchengladbach und Grevenbroich ein. In einem schalltechnischen Gutachten¹ werden die Auswirkungen der Planung untersucht (siehe Abschnitt 7.6).

5.5 Grundwasser/Oberflächenwasser/Niederschlagswasser

Das Plangebiet befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Braunkohlentagebaus Garzweiler I und ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

¹ Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplans „Industriepark Elsbachtal“ der Städte Grevenbroich und Jüchen; ACCON Köln GmbH, Oktober 2023

5.6 Boden

Die Flächen des Plangebiets liegen überwiegend auf rekultivierten Flächen des Braunkohlentagebaus. Im Norden – auf Jüchener Stadtgebiet – verläuft die ehemalige Abbaukante. Aufgrund des unterschiedlichen Setzungsverhaltens von gewachsenem und aufgeschüttetem Boden sollte dieser Bereich nicht überbaut werden. Es erfolgt eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB. 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. Die Böden stellen einen Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion dar.

5.7 Klimaschutz / Klimaanpassung

Die Freiflächen des Plangebiets sind hinsichtlich ihrer klimatischen Funktion als Freiland-Klimatop einzustufen. Dem Plangebiet kommt im Hinblick auf Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion eine hohe Bedeutung zu.

Hinsichtlich der zu erwartenden Folgen des Klimawandels lässt sich feststellen, dass durch die zunehmende Versiegelung die klimatischen Belastungen für den Menschen intensiviert werden.

5.8 Altlasten, Kampfmittel

Die Flächen des Plangebiets liegen auf rekultivierten Flächen des Braunkohlentagebaus. Altlasten sind nicht vorhanden, das Auftreten Kampfmittelfunden kann weitestgehend ausgeschlossen werden.

6 Städtebauliches Konzept

Für den interkommunalen Industriepark Elsbachtal wurde 2019 ein städteübergreifendes Strukturkonzept erarbeitet (siehe Abbildung 4). Dieses erstreckt sich über eine Gesamtfläche von 50 ha und bildet die Grundlage für die in Jüchen und Grevenbroich jeweils anstehende planungsrechtliche Sicherung 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, sofern im Bereich der Anbindung an die B 59 ein Hindernis besteht.

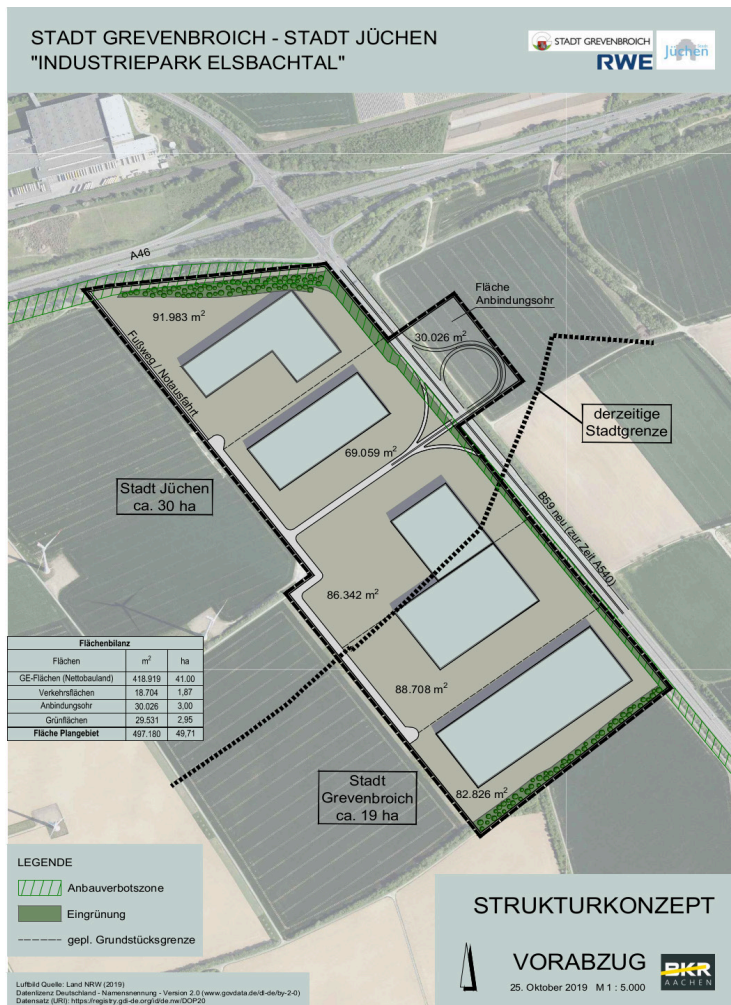


Abbildung 4 Strukturkonzept 'Industriepark Elsbachtal' (Stadtgrenze auf dem Stand 2019)
BKR Aachen, Oktober 2019

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

6.1 Erschließung

Die Anbindung des Industrieparks an das überörtliche Straßennetz erfolgt im Nordosten auf Jüchener Stadtgebiet durch eine neue Anschlussstelle an die B 59. Die Anschlussstelle wird im Bebauungsplan Nr. 077 der Stadt als Straßenverkehrsfläche festgesetzt (siehe Abschnitt 8.1.5). Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurde die Umsetzbarkeit des Vorhabens überprüft und erforderliche Maßnahmen zur Herstellung einer funktionsfähigen Verkehrser-schließung ermittelt.² Das geplante Vorhaben ist unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten realisierbar. Die verkehrliche Er-schließung des Vorhabens ist damit gesichert.

² Vertiefende Verkehrsuntersuchung zum interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiet in Jüchen und Grevenbroich; Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH; März 2020

Langfristig ist eine Erweiterung des Industriegebiets östlich der B 59 – entsprechend den Vorgaben des Regionalplans (siehe Abschnitt 4.1) – angedacht. Diese Planung ist aufgrund des langfristigen Zeithorizonts der Umsetzung noch nicht hinreichend konkret. Der Raumbedarf einer Erweiterung der Erschließung wird im Bebauungsplan Nr. 077 der Stadt Jüchen berücksichtigt (siehe Abschnitt 8.1.3).

6.2 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 den Industriepark, 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 ist eine Anbindung unmittelbar hinter das bestehende Schmutzwasserpumpwerk Jülicher Straße vorgesehen.

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wurde gutachterlich untersucht. Die Entwässerung ist über eine gedrosselte Ableitung in die Vorflut (Elsbach) realisierbar. Zu diesem Zweck erfolgt die Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung (siehe Abschnitt 8.1.7). Es ist vorgesehen, die Anlagen so zu modellieren, dass Niederschlagswasser auch versickern kann.

Die Herstellung der Wasser- und Energieversorgung erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen.

7 Wesentliche Auswirkungen

7.1 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 (siehe Abschnitt 4.1) und der Flächennutzungspläne der Städte Grevenbroich und Jüchen (siehe Abschnitt 4.3) vorbereitet. 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 herrschenden 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 Ge-

werbe angesiedelt werden soll. Eine Ansiedlung von flächenintensiven Gewerbe- und Industriebetrieben an anderen Standorten in den Stadtgebieten Jüchen und Grevenbroich ist aktuell nicht möglich.

Durch die Aufstellung der Bebauungspläne werden die Darstellungen der Flächennutzungspläne der Städte Grevenbroich und Jüchen umgesetzt. Es erfolgt keine – über die Festlegungen des Regionalplans hinausgehende – Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Die Entwicklung des Industrieparks 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 und der Schaffung neuer Gewerbeflächen wurde somit bereits auf regionalplanerischer Ebene vollzogen und im Rahmen der Änderungen der Flächennutzungspläne bestätigt. Der Industriepark Elsbachtal stellt jeweils anteilig große gewerbliche Reserveflächen für die Stadtgebiete von Grevenbroich und Jüchen dar. Durch die Entwicklung folgen die Städte Grevenbroich und Jüchen den Zielen des Regionalplans, die GIB-Z als Standorte für flächenintensive Vorhaben und erheblich belästigende 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.

Insofern ist aus Sicht der Städte Grevenbroich und 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.

7.2 Artenschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren wurden Artenschutzprüfungen der Stufe II durchgeführt.³

Aufgrund des im Plangebiet und in seinem Umfeld vorhandenen Lebensraumpotenzials wurden konkrete Erhebungen der Avifauna und Fledermäuse sowie der Haselmaus durchgeführt. Im Rahmen einer Querschnittserhebung wurden Vorkommen von Amphibien, Reptilien und des Nachtkerzen-Schwärmers untersucht. Für artenschutzrechtlich relevante Arten weiterer Tiergruppen oder Pflanzen kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der faunistischen Kartierungen konnten 38 Vogelarten, darunter 10 als planungsrelevant einzustufende Arten, festgestellt werden. Mit Bluthänfling, Feldlerche, Rebhuhn und Turmfalke besitzen vier planungsrelevante Vogelarten im Plangebiet Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Zudem brüten verschiedene häufige, nicht als planungsrelevant einzustufende Arten innerhalb des Plangebietes. Die weiteren festgestellten Arten treten als Nahrungsgäste, Durchzügler oder Überflieger auf. Unter den festgestellten Fledermausarten ist die Zwergfledermaus häufig, der Abendsegler tritt regelmäßig aber in geringer Anzahl auf. Breitflügelfledermaus, Rauhauffledermaus und eine nicht eindeutig bestimmbare Art der Gattung Myotis wurden nur sporadisch festgestellt. Für keine der Arten liegen Hinweise auf eine Nutzung von Quartieren innerhalb des Untersuchungsraums vor. Die Haselmaus konnte an mehreren

³ Artenschutzprüfung, Stufe II (ASP II) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. Gu 38 „Industriepark Elsbachtal“ der Stadt Grevenbroich; Kölner Büro für Faunistik; September 2023
Artenschutzprüfung, Stufe II (ASP II) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 077 „Industriepark Elsbachtal“ der Stadt Jüchen; Kölner Büro für Faunistik; September 2023

Standorten im Vorhabenbereich nachgewiesen werden, es ist davon auszugehen, dass sie auch weitere Gehölzstrukturen des Plangebietes besiedelt. Planungsrelevante Amphibien- oder Reptilienarten konnten ebenso wie der Nachtkerzen-Schwärmer nicht im Untersuchungsraum nachgewiesen werden.

Zum Schutz von Vogelarten, Fledermäusen und Haselmaus werden verschiedene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgegeben, die den Zeitraum für Fäll-, Rodungs- und Räummaßnahmen umfassen, den Umfang der Flächeninanspruchnahme, Schutzmaßnahmen an eventuell geplanten Glasfassaden und die Lichtemissionen. Da auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten von einigen planungsrelevanten Vogelarten und der Haselmaus zerstört werden, sind unterschiedliche funktionserhaltende Maßnahmen notwendig, die in Abschnitt 8.3.2 aufgeführt und in den Artenschutzrechtlichen Prüfungen Stufe II detailliert beschrieben werden.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der funktionserhaltenden Maßnahmen kommt die artenschutzrechtliche Prüfung zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Bebauungspläne keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für artenschutzrechtlich relevante Arten ausgelöst werden.

Die Maßnahmen V1, V3, V4 und V5 werden als Hinweise in die Bebauungspläne aufgenommen. Die Maßnahme V2 wurde durch Festsetzungen zum Erhalt bestehender Gehölze (siehe Abschnitt 8.1.13) in den Bebauungsplänen berücksichtigt.

7.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der Bereich des geplanten Industrieparks 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 zu den Bebauungsplänen wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt und der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf ermittelt. Das mit der Planung einhergehende Defizit wird durch Festsetzungen zur Eingrünung bzw. Begrünung der Industriegebiete sowie der Versickerungs- und Rückhaltebecken in Teilen kompensiert. Weitere Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf Grevenbroicher bzw. Jüchener Stadtgebiet. Das verbleibende Defizit wird über das Ökokonto des Rhein-Kreises Neuss ausgeglichen (siehe Abschnitt 8.3.1).

7.4 Bodenschutz

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 des Industrieparks mit der Option, neue Arbeitsplätze zu schaffen höher gewichtet als der Erhalt der besonders schützenswerten Böden.

7.5 Hochwasser/Starkregen

Der Industriepark Elsbachtal liegt weder in einem Überschwemmungs- noch in einem Hochwassergefahrengelände. 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. 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 Topografie besteht kein Risiko in Bezug auf natürliche Zuflüsse. Im Bereich der größten Wasserhöhen (max. 2,1 m im Bereich des Grünstreifens am südlichen Rand des Industrieparks bzw. max. 3 m unmittelbar südlich der A 46) und somit im Bereich der tiefsten Punkte des Geländes sind keine Baugebiete festgesetzt.

Die Risiken für die Baugebiete 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.

Darüber hinaus ist gemäß Ziel 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 überwiegend 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 Plangebiets des Bebauungsplans Nr. Gu 38 der Stadt Grevenbroich zurückgehalten und versickert. Der Bebauungsplan setzt zu diesem Zweck eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser fest. Durch diese Maßnahme kann die Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen werden.

7.6 Immissionsschutz/Störfallschutz

Gewerbelärm

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). Die Bebauungspläne setzen eine Gliederung der Industriegebiete gemäß Abstandsliste des Abstandserlasses NRW, Anlage 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBl. NRW. 283) fest, so dass Beeinträchtigungen der o.a. Nutzungen – insbesondere der Wohnnutzungen – weitestgehend ausgeschlossen werden können (siehe Abschnitt 8.1.1). Konkrete Nachweise sind in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Straßenverkehrslärm

Durch die Entwicklung des Industrieparks ist mit einer Zunahme der Verkehre – insbesondere auf der Bundesstraße B 59 – zu rechnen. Vor diesem Hintergrund wurden die Auswirkungen der Planung in einem schalltechnischen Gutachten⁴ untersucht.

Die Einwirkungen durch Straßenverkehrslärm liegen in 5 m Höhe im günstigsten Fall bei unter 55 dB(A) tags (6–22 Uhr) im Süden des Industrieparks, steigen entlang der internen Erschließung auf bis zu 80 dB(A) und im Bereich der B 59 auf bis zu 85 dB(A) an. Die Nachtwerte (22–6 Uhr) liegen im Süden unterhalb von 50 dB(A) und steigen im Bereich der Nord-Südachse auf über 60 dB(A) und im Bereich der Ost-West-Achse auf über 65 dB(A) an. Im Bereich der B 59 werden zur Nachtzeit bis zu 80 dB(A) erreicht.

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen werden tagsüber maximal 72 dB(A) erreicht. Der überwiegende Teil der Flächen liegt im Bereich zwischen 55 und 70 dB(A). Im Nachtzeitraum liegt das Maximum innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bei 70 dB(A). Der überwiegende Teil der Flächen wird mit Lärmpegeln zwischen 50 und 60 dB(A) beaufschlagt.

Für die geplanten Industriegebiete kann gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 kein Orientierungswert angenommen werden. Näherungsweise wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete (Tageszeitraum) von 65 dB(A) herangezogen. Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird dieser Orientierungswert nicht überschritten. Aufgrund der angestrebten Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass für den Nachtzeitraum keine schützenswerten Nutzungen angestrebt werden.

In den Bebauungsplänen wird entsprechend festgesetzt, dass im Rahmen der Genehmigungsplanung Nachweise über ausreichende Schalldämmmaßnahmen für schützenswerte Nutzungen nach den Regelungen der DIN 4109 vorzulegen sind. Zur Bemessung der Anforderungen werden die im Schallgutachten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel als Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Anforderungen an die Schalldämmmaße von Außenbauteilen schützenswerter Nutzungen in die Planzeichnungen übernommen.

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. Den Städten Grevenbroich und Jüchen liegen Karten der Störfallbetriebe der Bezirksregierung Düsseldorf vor. Maßgebliche planerische Hemmnisse, die einer Entwicklung von Industriegebieten entgegenstünden, sind nicht gegeben. Regelungen für die Ansiedlung von Störfallbetrieben werden zu den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

⁴ Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplans „Industriepark Elsachtal“ der Städte Grevenbroich und Jüchen; ACCON Köln GmbH, Oktober 2023

7.7 Klimaschutz/Klimaanpassung

Mit Umsetzung der Bebauungspläne werden erhebliche Auswirkungen des Schutzgutes Klima und Luft entstehen. Zur Minderung dieser Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen im Plangebiet vorgesehen:

- Beschränkung der Versiegelung (siehe Abschnitt 8.1.2),
- Rückhaltung (und Versickerung) von Niederschlagswasser (siehe Abschnitt 8.1.7),
- Festsetzung von Grünflächen (siehe Abschnitt 8.1.8),
- Vorgaben für die Ausführung der Stellplätze (siehe Abschnitt 8.1.9),
- Pflanzmaßnahmen (siehe Abschnitt 8.1.12) und
- Erhalt von Grünstrukturen (siehe Abschnitt 8.1.13).

7.8 Baugrund, Altlasten, Denkmalschutz, Kampfmittel und Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Braunkohletagebaus Garzweiler I und ist von durch Sümpfungsmaßnahmen 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.

8 Planinhalte

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden für das Plangebiet Industriegebiete gem. § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die landes- und regionalplanerischen Vorgaben, die Größe und Zuschnitt des Plangebiets sowie der Abstand zu Siedlungsbereichen ermöglichen die Unterbringung von Gewerbebetrieben, insbesondere solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Die Festsetzung leitet sich aus dem Ziel der Städte Grevenbroich und Jüchen ab, im Industriepark Elsbachtal emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe anzusiedeln.

Um das Plangebiet vorrangig für großflächige, industrielle Nutzungen ausschöpfen zu können, wird das Spektrum der zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Insgesamt bleibt bei den getroffenen Festsetzungen die Zweckbestimmung eines Industriegebiets im Sinne von § 9 BauNVO gewahrt.

Lagerplätze als eigenständige Einrichtungen werden innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen. Durch die Entwicklung des Industrieparks Elsbachtal soll vor dem Hintergrund des Strukturwandels der steigenden Nachfrage nach Flächen für Großvorhaben und emittierende Betriebe Rechnung getragen sowie Arbeitsplätze geschaffen werden. Eigenständige Lagerplätze erfüllen aufgrund ihrer Arbeitsplatz- und Betriebsstruktur dieses Ziel.

Mit dem Industriepark Elsbachtal wird ein Standort entwickelt, der sich vom (Wohn-) Siedlungszusammenhang der Städte Grevenbroich und Jüchen absetzt, um flächenintensive und aus der Sicht des Immissionsschutzes problematische Nutzungen unterzubringen. Für öffentlich zugängliche Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden in den Stadtgebieten anderweitige Standorte vorgehalten. Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO entsprechen nicht der angestrebten Nutzungsstruktur eines Industrieparks. Eine Ansiedlung der aufgeführten Nutzungen wird im Plangebiet entsprechend ausgeschlossen. Industriegebiete (GI) können ihre beabsichtigte Funktion – die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die vorwiegend in anderen Baugebieten unzulässig sind – nicht erfüllen, wenn die Flächen durch andere, wie die oben aufgeführten Nutzungen belegt werden.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben als bestimmter Anlagentyp der Gewerbebetriebe aller Art werden die städtebaulichen Ziele des Einzelhandelsstandortkonzepts (Fortbeschreibung 2018) der Stadt Grevenbroich sowie der Teilfortbeschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Jüchen in die Bauleitplanung integriert und umgesetzt. Gemäß dem Einzelhandelsstandortkonzept der Stadt Grevenbroich (Abschnitt V, Ziffer 4.2.2) handelt es sich bei einem Industriegebiet außerhalb der dort ermittelten zentralen Versorgungsbereiche und außerhalb der Sonderstandorte des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels um eine sonstige städtebaulich nicht integrierte Lage. Diese sollen ihrer primären Funktion entsprechend als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe dienen, so dass ein genereller Einzelhandelsausschluss geboten ist. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Jüchen (Abschnitt 6.4) wird ebenfalls ein planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten (und somit auch Industriegebieten) empfohlen. Die Bebauungspläne berücksichtigen somit die Ergebnisse der von den jeweiligen Städten Grevenbroich und Jüchen beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

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

Der Industriepark befindet sich außerhalb des Siedlungszusammenhangs der Städte Grevenbroich und Jüchen. Freiraumbereiche und für Wohnnutzungen erforderliche Infrastruktur stehen im Nahbereich des Industrieparks nicht zur Verfügung. Der Straßenraum wird durch Anlieferungsverkehr – z.T. in Form von Lastzügen – in Anspruch genommen. Die angestrebte Nutzungsstruktur des Industrieparks bietet insofern keinerlei Umfeld, in dem gesunde Wohnverhältnisse – selbst für Wohnungen im betrieblichen Zusammenhang – gewährleistet werden können. Darüber hinaus ist in Anbetracht der technischen Möglichkeiten zur Protokollierung und Überwachung von Betriebsabläufen die ständige Anwesenheit von Personal nicht mehr erforderlich. Ebenso kann der Gefahr von Einbrüchen und Sachbeschädigungen durch andere Sicherungsmaßnahmen begegnet werden. Aus diesen Gründen sind die in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

Neben dem Ausschluss des o.g. Nutzungsspektrums wird das Industriegebiet auch hinsichtlich seines Emissionsverhaltens bzw. hinsichtlich der Zulässigkeit von anzusiedelnden Betriebstypen planerisch gesteuert. Dies geschieht durch die Gliederung des Plangebiets in unterschiedliche Teilflächen.

Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes und damit der Berücksichtigung schutzbedürftiger Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets werden in Teilen der Industriegebiete (GI 1 (J), GI 3 (J), GI 5 (J), GI 1 (G) bis GI 3 (G) und GI 5 (G)) Anlagen der Abstandsklasse I und in den übrigen Industriegebieten (GI 2 (J), GI 4 (J), GI 4 (G) und GI 6 (G)) Anlagen der Abstandsklassen I bis II der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW, Anlage 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBl. NRW. 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten ausgeschlossen. Durch den Ausschluss dieser Anlagen ist gewährleistet, dass Anlagen, für die ein Schutzabstand von mehr als 1.500 m als notwendig erachtet wird, im Plangebiet nicht zulässig sind und Anlagen, für die ein Schutzabstand von mehr als 1.000 m als notwendig erachtet wird, nur in Teilen des Plangebiets zulässig sind. Die einschränkende Festsetzung resultiert aus der Entfernung zu den nächstgelegenen Siedlungsstrukturen. Dabei handelt es sich um die Ortslage Gubberath auf Jüchener Stadtgebiet sowie die Ortslage Elsen und Fürth/Fürther Berg im Stadtgebiet Grevenbroich. Die für die Bemessung der Abstände maßgeblichen Wohnnutzungen liegen im Bereich von in Bebauungsplänen festgesetzten reinen Wohngebieten. Bei Einhaltung des festgesetzten Schutzabstands, der das gesamte Emissionsverhalten der Betriebe und Anlagen berücksichtigt, ist in der Regel ein ausreichender Schutz der Wohnbevölkerung vor Immissionen i.S. der Vermeidung von Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch den Betrieb einer Anlage sichergestellt, wenn die in der Abstandsliste aufgeführten Anlagen dem Stand der Technik entsprechen. Dies berücksichtigt sowohl den Lärmschutz als auch die Luftreinhaltung. Der festgesetzte Ausschluss von Anlagen der Abstandsklassen I und II wird ergänzt durch eine Ausnahmeregelung für Anlagearten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste (Abstandsklasse II). Eine Ansiedlung dieser Betriebe innerhalb der Industriegebiete GI 2 (J), GI 4 (J), GI 4 (G) und GI 6 (G) ist unbedenklich, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

Durch die Festsetzungen werden – bezogen auf das gesamte Plangebiet – lediglich vier Anlagentypen der Abstandsklasse I planungsrechtlich unzulässig. Dabei handelt es sich nur um einen untergeordneten Anteil der Anlagen, die in der Abstandsliste berücksichtigt werden. Die Baugebiete werden insofern aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht in solchem Maße eingeschränkt, dass die Festsetzung als Industriegebiete infrage zu stellen ist. Bereits in den Abstandsklassen II bis IV sind ausschließlich und in der Abstandsklasse V überwiegend sogenannte „erheblich belästigende“ Anlagen und Betriebsformen aufgeführt. Insgesamt wird mit den getroffenen Festsetzungen der Trennungsgrundsatz im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes und der daraus abgeleiteten Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Umfeld des Plangebiets beachtet.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Für die überbaubaren Grundstücksflächen werden maximal zulässige Höhen der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 festgesetzt. Die Festsetzung bezieht sich auf den höchsten Punkt baulicher Anlagen (z.B. Oberkante First bzw. Attika oder Oberkante eines Werbepylons). Das Gelände im Plangebiet liegt im Bereich zwischen etwa 75,3 m und 90,6 m über NHN. Die Festsetzungen erlauben somit für Gewerbebetriebe an jeder Stelle im Plangebiet eine Höhe von mindestens 25 m, aufgrund der Zonierung der Höhenfestsetzungen in kleineren Bereichen bis zu 30,5 m. Die festgesetzten Höhen ermöglichen eine Ansiedlung industrieller Nutzungen und berücksichtigen das zu diesem Zweck erforderliche Bauvolumen.

8.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um eine größtmögliche Flexibilität im Industriegebiet gewährleisten zu können, wird auf die Festsetzung einer Bauweise gemäß § 22 BauNVO verzichtet. Gleichwohl gelten die Abstandsflächenregelungen der BauO NRW.

Die Lage der Baugrenzen orientiert sich in der Regel an den Abmessungen des Industriegebietes. Dabei werden die Baugrenzen im Sinne eines Angebotsbebauungsplans möglichst flexibel und großflächig angelegt. Dies ist erforderlich, da die konkrete Gebäudeanordnung künftiger Industriebetriebe heute noch nicht feststeht und gerade flächenintensive Betriebe entsprechende Spielräume benötigen.

Bereiche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind, werden von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen. Hierbei handelt es sich um unterirdisch verlaufende Wasser- und Elektrizitätsleitungen, die durch die Betreiber der Leitungen, die sogenannten Leitungsträger (siehe Abschnitt 8.1.10) für Wartungsarbeiten jederzeit erreichbar sein müssen. Eine Überbauung der Flächen mit Hochbauten ist insofern nicht möglich.

Im Bereich der Anbindung an die B 59 und der in Richtung Westen anschließenden internen Erschließung sind Flächen von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen. Hierbei handelt es sich um Flächen, die ggf. zu einem späteren Zeitpunkt für die Erschließung der östlich der B 59 gelegenen im Regionalplan festgelegten Erweiterung des Industrieparks Elsbachtal erforderlich würden (siehe Abschnitte 4.1 und 6.1). Da die Umsetzung der Vorgaben des Regionalplans erst langfristig erfolgen wird, ist die Planung des Erschließungssystems noch nicht hinreichend konkret, um im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt werden zu können. Gleichwohl soll sichergestellt werden, dass die für den Ausbau der Erschließung voraussichtlich erforderlichen Flächen nicht durch bauliche Anlagen dauerhaft in Anspruch genommen werden.

8.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Für die Industriegebiete wird festgesetzt, dass selbstständige Stellplätze und Garagen (z.B. gewerblich betriebene Garagenhöfe) unzulässig sind. Der Industriepark Elsbachtal soll als Standort für Großvorhaben und emittierende Betriebe entwickelt werden. Selbstständige Stellplatzanlagen und Garagen stellen zwar eine in einem Industriegebiet planungsrechtlich grundsätzlich zulässige Nutzung dar, entsprechen in ihrer Ausrichtung jedoch nicht den Zielen der Städte Grevenbroich und Jüchen für die Entwicklung des Industrieparks. Insbesondere vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Rheinischen Revier ist es von Bedeutung, Flächen vorzuhalten, die durch gewerblich-industrielle Nutzungen die wegfallenden Arbeitsplätze im Energiesektor kompensieren können.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Begrenzung von Stellplätzen in Baugebieten oder in Teilen von diesen entbinden die betroffenen Grundstücksnutzer nicht von der gemäß Bauordnung NRW bestehenden Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen in ausreichendem Umfang. Festsetzungen nach § 12 Abs. 6 BauNVO reduzieren also nicht die bauordnungsrechtliche Stellplatzpflicht, sondern nehmen allein Einfluss auf die Art ihrer Erfüllung.

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass gewerblich betriebene Stellplätze und Garagen im Plangebiet ausgeschlossen werden und somit die Fläche für andere industriell-gewerbliche, vorzugsweise arbeitsplatzintensive Nutzungen zur Verfügung steht. Stellplätze und Garagen, die bauordnungsrechtlich für eine gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück erforderlich sind, werden durch diese Festsetzung – wie bereits aufgeführt – nicht tangiert. So wird sichergestellt, dass weiterhin die Möglichkeit besteht, bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen und zugleich die Attraktivität für industriell-gewerbliche Ansiedlungen nicht gemindert wird.

8.1.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die innere Erschließung und den Anschluss an die Bundesstraße 59 an das Straßennetz der Städte Grevenbroich und Jüchen angebunden. Dieses Haupterschließungssystem wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Anschluss an die Bundesstraße 59 erfolgt rund 500 m südöstlich der Anschlussstelle Jüchen auf Jüchener Stadtgebiet. Der Anschlusspunkt wird planfrei mittels einer Unterführung der Bundesstraße ausgeführt. Die Rampen westlich der Bundesstraße sind als sogenannte Trompete, die Rampen östlich als Anbindungsohr vorgesehen. Vom Anschlusspunkt aus verläuft die Anbindung an die innere Erschließung in südwestlicher Richtung und quert den Industriepark bis zu dessen Grenze (sogenannte Ost-West-Achse). Der Anschlusspunkt sowie die Querung des Industrieparks liegen im Stadtgebiet Jüchen. Die Ost-West-Achse ist weitestgehend vierspurig geplant. Begleitende Fuß- und Radwege sind nicht vorgesehen, da die Fuß- und Radwegeanbindung nicht über die B 59 verläuft. Außen und mittig verlaufen 2 m breite Grünstreifen als Teil der festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

Entlang der südwestlichen Grenze des Industrieparks verläuft ein rund 250 m langer Stich nach Norden und ein rund 400 m langer Stich nach Süden (sogenannte Nord-Süd-Achse), die

der unmittelbaren Erschließung der Baugrundstücke dienen. Der südliche Stich folgt dem Versprung der Grenze des Plangebiets im Norden des auf Grevenbroicher Stadtgebiets liegenden Teils des Geltungsbereichs. Beide Stiche enden in Wendeanlagen, die für die Nutzung durch Lastzüge ausreichend dimensioniert sind. Für die Fahrspuren ist jeweils eine Breite von 3,5 m vorgesehen. Die Nord-Süd-Achse ist zweispurig geplant. Auf der östlichen Seite ist ein 2 m breiter Gehweg vorgesehen, der durch einen 2 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn abgesetzt ist. Auf der westlichen Seite ist – außerhalb des Kreuzungsbereichs, der Wendeschleifen und des Versprungs – ein 3 m breiter Parkstreifen vorgesehen.

Entlang der südwestlichen und -östlichen Grenzen des Industrieparks – z.T. zwischen der Haupteinschließung und der Plangebietsgrenze – verlaufen bestehende Wirtschaftswege. Diese sind darüber hinaus Teil des Fuß- und Radwegenetzes der Städte Grevenbroich und Jüchen und werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Sofern sie unmittelbar an die Haupteinschließung angrenzen, ist ein mindestens 2 m breiter Grünstreifen als Puffer vorgesehen. Der Weg nördlich der Ost-West-Achse wird mit der Zweckbestimmung Geh-/Fahrrad und Wirtschaftsweg festgesetzt. Nördlich der Wendeschleife dient er darüber hinaus als Notausfahrt. Nach entsprechendem Ausbau auf mindestens 8,5 m bietet er eine Anbindung an die nördlich des Industrieparks verlaufende Grubenrandstraße und dient als zweiter Rettungsweg im Bedarfsfall. Es ist vorgesehen, die Zugänglichkeit für den motorisierten Verkehr durch das Aufstellen von Pollern o.ä. zu unterbinden. Die Zweckbestimmung wird für diesen Bereich entsprechend erweitert. Der Weg südlich der Ost-West-Achse trifft am südlichen Rand des Industrieparks auf einen bestehenden Wirtschaftsweg, der neben der Fuß- und Radwegeverbindung der Erschließung der weiteren technischen Infrastruktur des Plangebiets dient. Dieser Weg wird insofern ebenfalls als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Geh-/Fahrrad und Wirtschaftsweg festgesetzt.

Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets verläuft ein Wirtschaftsweg, der die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen in diesem Bereich sicherstellt. Durch die Entwicklung des Industrieparks entfällt dieser Zweck, darüber hinaus wird der Weg durch die Haupteinschließung unterbrochen. Aufgrund der Topografie des Geländes ist in diesem Bereich die technische Infrastruktur der Entwässerung vorgesehen. Die beiden verbliebenen Teilflächen des Wirtschaftsweges bleiben insofern erhalten, um die technische Infrastruktur aufzunehmen und die Zugänglichkeit zu gewährleisten. Sie enden jeweils im Bereich der Haupteinschließung in einer Wendeanlage, die für ein dreiaxsiges Fahrzeug dimensioniert ist. Da die Flächen nicht der öffentlichen Erschließung dienen, werden sie als private Verkehrsflächen festgesetzt und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger belastet (siehe Abschnitt 8.1.10).

Der durch das Anbindungsohr auf der östlichen Seite der B 59 unterbrochene Wirtschaftsweg wird entlang der dort verlaufenden Plangebietsgrenze verlegt. Er wird mit einer Breite von 5 m als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Wirtschaftsweg festgesetzt und stellt die Erreichbarkeit der außerhalb des Industrieparks gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen sicher.

8.1.6 Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

Die Ost-West-Achse dient der Anbindung der Haupteinschließung an den Anschlusspunkt der B 59. Sie übernimmt selbst keine unmittelbare Erschließungsfunktion für die Baugrundstücke.

Aus Gründen der Verkehrssicherung sind keine Zufahrten in diesem Bereich zulässig. Insofern wird entlang der Ost-West-Achse ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die Erschließung der Baugrundstücke ist über die Nord-Süd-Achse sichergestellt.

Die Anzahl und Breite von Zufahrten je Baugrundstück wird begrenzt. Es sind maximal drei Zufahrten mit einer höchstzulässigen Breite von insgesamt höchstens 40 m je Baugrundstück zulässig. Die Baugrundstücke sollen entlang der Verkehrsfläche eingegrünt werden (siehe Abschnitt 8.1.12). Die Festsetzung verhindert eine übermäßige Inanspruchnahme der Eingrünung durch Zufahrten auf die Baugrundstücke. Drei Zufahrten mit einer durchschnittlichen Breite von je rund 13 m ermöglichen eine angemessene Erschließung der Baugrundstücke, die auch durch Lastzüge ohne Einschränkung zu nutzen ist.

8.1.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers wurde im Rahmen einer Entwässerungsstudie untersucht. Mit der Studie wurde aufgezeigt, dass eine regelkonforme Ableitung für das Schmutz- und Niederschlagswasser grundsätzlich möglich ist. Es wurde festgestellt, dass die für den gesamten Industriepark Elsbachtal (und damit aus beiden Stadtgebieten) zu erwartenden Schmutzwassermengen aufgrund der topographischen Gegebenheiten in Richtung Südosten über das bestehende Kanalsystem der Stadt Grevenbroich abgeleitet werden können.

Zu diesem Zweck sind Rückhaltebecken im Osten (innerhalb der Anbindung an die B 59) sowie im Südosten des Industrieparks vorgesehen. Die Flächen werden in den Bebauungsplänen als Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Fläche innerhalb der Anbindung an die B 59 hat einen Durchmesser von rund 75 m. Die Fläche im Südosten hat eine Länge von rund 240 m und eine Breite von rund 50 m. Die Ableitung erfolgt gedrosselt in die Vorflut (Elsbach). Es ist vorgesehen, die Anlagen so zu modellieren, dass Niederschlagswasser auch versickern kann.

8.1.8 Grünflächen

Bestehende Grünstrukturen entlang der A 46 und der südlichen Grenze des Industrieparks werden als Grünflächen (mit der überlagernden Festsetzung zum Erhalt bestehender Gehölze, siehe Abschnitt 8.1.13) festgesetzt.

Darüber hinaus werden die umgebenden Flächen der Anbindung an die B 59 als Grünfläche festgesetzt. Diese Flächen sind künftig der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und dienen der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen (siehe Abschnitt 8.1.12).

Die Flächen werden auf Basis der Festsetzung künftig überwiegend mit Gehölzen bepflanzt sein, eine Zugänglichkeit für die Allgemeinheit ist nicht vorgesehen. Insofern werden sie als private Grünfläche festgesetzt.

8.1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zu einem Gewerbe- bzw. Industriebetrieb gehören i.d.R. meist großflächige Stellplatzanlagen, sowohl für die Beschäftigten als auch für den Anlieferverkehr. Zur Minimierung der Bodenversiegelung und zugunsten eines ortsnahe Regenwasserabflusses sollen Stellplatzanlagen wasserdurchlässig hergestellt werden.

8.1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Industrieparks verlaufen diverse bestehende unterirdische Versorgungsleitungen. Dabei handelt es sich um Wasser- und Abwasserleitungen sowie Elektrizitätsleitungen.

Die Schutzstreifen dieser Leitungen werden in den Bebauungsplänen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger gesichert. Für Wasser- und Abwasserleitungen beträgt der Schutzabstand beidseits je 5 m, für Elektrizitätsleitungen beidseits je 3 m.

Die für die Entwässerung des Plangebiets erforderlichen Leitungen verlaufen in der Regel im Bereich der Verkehrsflächen. Die privaten Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung südlich der Nord-Süd-Achse weisen jedoch keine ausreichenden Querschnitte für den Flächenbedarf der Entsorgungsleitungen auf. Insofern wird parallel zu den aufgeführten Verkehrsflächen ein zusätzliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 2 m festgesetzt.

Die mit expliziten Rechten belasteten Flächen befinden sich bislang im Eigentum des Entwicklungsträgers. Ein möglicher Verkauf der Baugrundstücke wird unter Berücksichtigung der durch diese Belastungen bedingten Restriktionen erfolgen. Eine nicht hinnehmbare Einschränkung der künftigen Grundstücksbesitzer kann dadurch vermieden werden.

8.1.11 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der Autobahn A 46, der Bundesstraße B 59, der Bahntrasse zwischen Mönchengladbach und Grevenbroich sowie der internen Erschließung belastet. Zur Abschätzung der Auswirkungen auf das Gesamtgebiet und als Grundlage für mögliche Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (siehe Abschnitt 7.6).⁵ Für geplante Industriegebiete kann gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 kein Orientierungswert angenommen werden. Näherungsweise wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete. Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird der Orientierungswert von 65 dB(A) für den Tageszeitraum nicht überschritten. Aufgrund des Ausschlusses stöempfindlicher Nutzungen (siehe Abschnitt 8.1.1) kann davon ausgegangen werden, dass im Nachtzeitraum keine Konflikte entstehen.

Es werden Festsetzungen für die Mindestwerte der Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit der in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel getroffen. Die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet sind damit ausreichend vor Verkehrslärm geschützt.

⁵ Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplans „Industriepark Elsachtal“ der Städte Grevenbroich und Jüchen; ACCON Köln GmbH; Oktober 2023

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

Die Baugrundstücke sollen gegenüber der internen Erschließung eingegrünt werden. Neben der räumlichen Gliederung und der optischen Abgrenzung des Industriegebiets zu seinem Umfeld wird damit sichergestellt, dass dem industriell bedingten hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet unversiegelte Bereiche mit Gehölzpflanzungen entgegenstehen. Die Pflanzflächen entlang der Nord-Süd-Achse dürfen für Zuwegungen unterbrochen werden (siehe Abschnitt 8.1.6).

Entlang der privaten Verkehrsflächen ist auf den Baugrundstücken ein 6 m breiter Blühstreifen vorgesehen. Dieser Bereich liegt aufgrund der dort erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (siehe Abschnitt 8.1.10) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Eine Bepflanzung mit Gehölzen ist insofern nicht möglich. Trotzdem können durch die Leitungstrassen nicht beeinträchtigende Pflanzmaßnahmen ebenfalls nicht versiegelte Bereiche mit einer gewissen ökologischen Wertigkeit entwickelt werden.

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

Für die Regenrückhalteanlagen werden Festsetzungen zur Einsaat getroffen. Durch diese wird sichergestellt, dass die Anlagen möglichst naturnah und nicht lediglich als technische Bauwerke ausgeführt werden und sich somit in die Umgebung einpassen.

Die östlich der B 59 gelegene Anbindung des Plangebiets ist von einer Grünfläche umgeben. Diese ist für die Entwicklung eines Gehölzsaums vorgesehen, der das Erschließungsbauwerk gegenüber dem umgebenden Landschaftsraum eingrünt.

Die Baugrundstücke können auf Basis der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu 80 % durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden. Im Umkehrschluss sind damit 20 % der Grundstücksfläche der Ausnutzung durch bauliche Anlagen entzogen. Durch eine Festsetzung zur Begrünung dieser Fläche wird eine Mindestqualität für die Gestaltung der Freiflächen innerhalb des Industrieparks sichergestellt.

8.1.13 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich des geplanten Industrieparks bestehen Gehölzstrukturen entlang der Grubenrandstraße und entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Wirtschaftswege. Soweit diese nicht durch die Entwicklung in Anspruch genommen werden, sind sie im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Durch die Gehölzstrukturen wird das Plangebiet gegenüber anderen Nutzungen (z.B. Geh- und Radwege) eingegrünt und in das Landschaftsbild eingebunden.

8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Werbeanlagen

Die Höhe und Gestaltung von Werbeanlagen im Plangebiet werden durch eine entsprechende Festsetzung gesteuert. Durch die Festsetzung soll eine angemessene Eigenwerbung ermöglicht und zugleich eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hinsichtlich Höhe und Belichtung vermieden werden.

8.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

8.3.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt (siehe Umweltberichte als Teil 2 der vorliegenden Begründung). Die Bilanzierung erfolgt nach dem Verfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008).

Stadt Grevenbroich

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. Gu 38 wird ein Defizit von 185.854 Biotopwertpunkten ermittelt. Im Bereich der Flurstücke Gemarkung Elfgen, Flur 12, Flurstücke 27, 29, 47, 52, 56, 64 sowie Flur 13, Flurstück 15 befinden sich derzeit intensiv genutzte Ackerflächen. Es ist vorgesehen, diese mit Gehölzen zu bepflanzen, um so die vorhandenen linearen Gehölzbestände nördlich dieser Fläche bis zum Gehölzbestand an der L 116 zu ergänzen und so einen Verbund herzustellen. Den Heckenstrukturen vorlagert wird in Teilbereichen ein Blühstreifen zur Erhöhung des Nahrungsangebotes für Gebüschbrüter und zur Erhöhung der biologischen Vielfalt. Über die Kompensationsmaßnahme werden 171.258 Biotoppunkte erzeugt. Für die restlichen 14.596 Biotopwertpunkte ist die Inanspruchnahme des Ökokontos des Rhein-Kreises Neuss vorgesehen.

Stadt Jüchen

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 077 wird ein Defizit von 295.456 Biotopwertpunkten ermittelt. Der Ausgleich ist multifunktional auf Flächen, die für die Feldlerche optimiert werden, vorgesehen. Die Maßnahmenbeschreibung ergibt sich aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung.⁶ Es handelt sich um intensiv genutzte Ackerflächen, auf denen eine Kombination von Blühstreifen und Schwarzbrachen entstehen soll. Es handelt sich um folgende acht Kompensationsmaßnahmen:

- Gemarkung Bedburdyck, Flur 1, Flurstück 269 (2.983 m²)
- Gemarkung Bedburdyck, Flur 5, Flurstück 8 (2.897 m²)
- Gemarkung Bedburdyck, Flur 6, Flurstück 315 (16.632 m²)
- Gemarkung Kelzenberg, Flur 1, Flurstück 31 (2.182 m²)
- Gemarkung Kelzenberg, Flur 1, Flurstück 32 (979 m²)
- Gemarkung Kelzenberg, Flur 5, Flurstück 25 (7.939 m²)

⁶ Artenschutzprüfung Stufe II (ASP II) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 077 „Industriepark Elsachtal“ der Stadt Jüchen; Kölner Büro für Faunistik; September 2023

- Gemarkung Kelzenberg, Flur 5, Flurstück 204 (7.659 m²)
- Gemarkung Kelzenberg, Flur 5, Flurstück 241 (14.293 m²)

Über die Kompensationsmaßnahme werden 166.692 Biotoppunkte erzeugt. Für die restlichen 128.764 Biotopwertpunkte ist die Inanspruchnahme des Ökokontos des Rhein-Kreises Neuss vorgesehen.

8.3.2 Funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Aufgrund der Inanspruchnahme von essenziellen Teilebensräumen einiger im Untersuchungsraum vorkommender planungsrelevanter Vogelarten werden vorgezogen durchzuführende funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig. Entsprechende Maßnahmen sind für Feldlerche, Rebhuhn, Bluthänfling und Turmfalke durchzuführen, da sie unmittelbar Revierzentren und damit Fortpflanzungsstätten verlieren. Dementsprechend sind gemäß Leitfaden des MULNV & FÖA⁷ die folgenden zum Funktionserhalt geeigneten Maßnahmen zu berücksichtigen:

- 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

Nähere Ausführungen zu den Maßnahmenflächen sind der Artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.⁶

8.4 Nachrichtliche Übernahmen

Anbaubestimmungen entlang der A 46 und der B 59

Entlang der Autobahn 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 Bundesautobahnen und 20 m bei Bundesstraßen, jeweils 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 Bundesautobahnen und 40 m bei Bundesstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) dürfen gem. § 9 Abs. 2 FStrG bauliche Anlagen nur mit Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und Autobahnkreuze.

⁷ Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in NRW – Bestandserfassung, Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen und Monitoring, Aktualisierung 2020. Forschungsprojekt des MKULNV Nordrhein-Westfalen. (Az.: III-4 - 615.17.03.15). Bearb. FÖA Landschaftsplanung GmbH (Trier)

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.

8.5 Kennzeichnungen

Im Norden – auf Jüchener Stadtgebiet – verläuft die ehemalige Abbaukante des Braunkohlentagebaus Garzweiler I. Im überwiegenden Teil des Plangebietes steht als Baugrund aufgeschütteter Boden an. Eine Überbauung der Abbaukante ist zu vermeiden. Der Bereich wird gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

8.6 Hinweise

Die Bebauungspläne enthalten Hinweise zu den folgenden Themen:

- Gesetze sowie untergesetzliche Normen
- Artenschutz
- Erdbebenzone
- Starkregengefährdung
- Pflegemaßnahmen
- Versickerungsanlagen
- Gründungsmaßnahmen

Die Hinweise dienen den potenziellen Bauherren in diesem Plangebiet als Informationsquelle zu verschiedenen relevanten Themengebieten und bieten die Möglichkeit, je nach Betroffenheit weitergehende Recherchen einzuholen.

9 Planungsstatistik

Bebauungsplan	Nr. Gu 38 (Grevenbroich)	Nr. 077 (Jüchen)	gesamt
Industriegebiete	21,5 ha	18,0 ha	39,5 ha
Straßenverkehrsflächen	1,1 ha	4,3 ha	5,4 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,5 ha	0,7 ha	1,2 ha
Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	1,2 ha	0,5 ha	1,7 ha
Grünflächen	0,6 ha	1,2 ha	1,8 ha
gesamt	24,9 ha	24,7 ha	49,6 ha

10 Kosten, Bodenordnung

Den Städten Grevenbroich und Jüchen entstehen durch die Aufstellung der Bebauungspläne keine Kosten. Im Bereich der Plangebiete ist ein Flurbereinigungsverfahren außerhalb der Bauleitplanverfahren durchgeführt worden. Bodenordnende Maßnahmen in Sinne des BauGB sind insofern nicht mehr erforderlich.