

Gemeinde Niederkrüchten

Bebauungsplan Elm-131 „Javelin Park Ost“

Vorentwurf, Dezember 2022

Begründung (Teil 1) nach § 2a BauGB



Köln, Dezember 2022



**Geschäftsführende
Gesellschafter:innen:**
Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

**Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH**
Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	2
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Bauleitplanung	2
1.2	Planungs- und Entwicklungskooperationen	2
1.3	Regionalwirtschaftliche Einordnung	4
2	Räumlicher Geltungsbereich, Verfahren, Fachgutachten und -planungen	6
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
2.2	Verfahren	6
2.3	Grenzüberschreitende Beteiligung	6
2.4	Fachgutachten und -planungen	8
3	Planerische Ausgangssituation	9
3.1	Städtebauliche und naturräumliche Ausgangssituation	9
3.2	Maßnahmen zur Baureifmachung und Erschließung, Altlastenbeseitigung	10
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation und planerische Vorgaben	13
4.1	Raumordnung und Landesplanung, Regionalplan	13
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	14
4.3	Landschaftsplan, Schutzgebiete und -objekte, Biotope und Biotopverbundflächen	16
4.4	Baum- und Vegetationsschutz	17
4.5	Klimaschutz	17
4.6	Erdbebenzone	18
4.7	Mobilitätskonzept Gemeinde Niederkrüchten	18
4.8	Einzelhandelskonzept Gemeinde Niederkrüchten	19
5	Städtebauliches Konzept und Bebauungsplanvorentwurf	20
5.1	Masterplan	20
5.2	Bebauungsplanvorentwurf	21
5.3	Äußere verkehrliche Erschließung	25
5.4	Vorbeugender Immissionsschutz	25
5.5	Entwässerung	29
5.6	Kampfmittel	29
5.7	Bodendenkmalpflege	30
5.8	Umweltprüfung/Umweltbericht und Kompensation	30
5.9	Artenschutz	31



1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Bauleitplanung

Nach dem endgültigen Abzug der britischen Streitkräfte von dem ehemaligen Militärstandort im Ortsteil Elmpt und einer teilweisen Zwischennutzung dort vorhandener Wohngebäude zur Unterbringung von Geflüchteten ist die frühere Bundes-Liegenschaft im Jahr 2021 veräußert worden.

Für die insgesamt etwa 170 Hektar umfassende Liegenschaft sieht der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf die Umnutzung als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) mit besonderer Zweckbestimmung vor.

Die künftige gewerblich-industrielle Entwicklung soll sowohl planungsrechtlich als auch erschließungstechnisch und baulich in mehreren Abschnitten erfolgen. Im ersten Teilabschnitt soll eine Fläche von netto etwa 10 Hektar zur Deckung des kommunalen und regionalen Gewerbeflächenbedarfs zur Verfügung gestellt werden, während der größere Flächenanteil zur Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetriebe ab 10 Hektar Flächenbedarf vorgehalten werden soll.

Aufgrund der räumlichen Standortlage, dem Wald-, Gehölz- und Biotopbestand sowie der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgangssituation, zeichnet sich außerdem ab, dass erhebliche Flächenanteile im Plangebiet u. A. dem Erhalt, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft vorgehalten werden müssen. Einen weiteren bedeutenden Anteil am Plangebiet werden voraussichtlich die künftigen Erschließungsflächen einnehmen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Elm-131 „Javelin-Park Ost“ und der Änderung ihres rechtswirksamen Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beabsichtigt die Gemeinde Niederkrüchten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebiets im ersten, östlichen Teil des ehemaligen Militärgeländes in Elmpt zu schaffen.

Sie folgt damit den Zielen und Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie dem Planungsgebot nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Der erste Planungsabschnitt umfasst eine rund 94 ha große Fläche im östlichen Teil des ehemaligen Militärgeländes. Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Niederkrüchten weist den früheren Militärstandort überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf aus.

Die sogenannte Housing-Area im Nordosten der Konversionsfläche (d. h. der Bereich früherer Einfamilienreihen- und -doppelhäuser hochrangiger Militärangehöriger) ist im FNP derzeit als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Am Planstandort liegt aktuell kein verbindliches Planungsrecht durch Bebauungspläne vor. Nach Aufgabe der früheren militärischen Nutzung ist das Plangebiet demnach zurzeit als sogenannter Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zu beurteilen.

Das Planerfordernis ergibt sich somit einerseits aus dem Planungsgebot für die Gemeinden und den übergeordneten planerischen Zielen. Andererseits wäre die beabsichtigte gewerblich-industrielle Nutzung unter den aktuellen planungsrechtlichen Bedingungen nicht zulässig.

1.2 Planungs- und Entwicklungskooperationen

Im Januar 2019 haben die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) und die Entwicklungsgesellschaft „Energie- und Gewerbepark Elmpt“ (EGE) einen Kooperationsvertrag geschlossen.

Gesellschafter der EGE sind die Gemeinde Niederkrüchten, der Kreises Viersen und die Wirtschaftsförderungsgesellschaft (WFG) des Kreises Viersen. Im Vertrag wurde u. A. vereinbart, eine Lenkungsgruppe zu gründen und gemeinsam ein Abbruch- und Erschließungskonzept zu erarbeiten. Die Planungs- und Entscheidungsprozesse auf kommunaler Ebene werden von der EGE abgestimmt.

Im Vorfeld der Grundstücksveräußerung an die heutige Eigentümerin und der Bauleitplanung sind im Rahmen einer Perspektivwerkstatt in Moderation durch die NRW.URBAN GmbH & Co. KG sowie unter Mitwirkung der Nachbargemeinden auf deutscher und niederländischer Seite, des Kreises Vier-



sen, der Bezirksregierung Düsseldorf, verschiedener Landesministerien, IHK und Kamer van Koophandel, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sowie der britischen Streitkräfte, die Eckpfeiler der zivilen Nachfolgenutzung definiert worden:

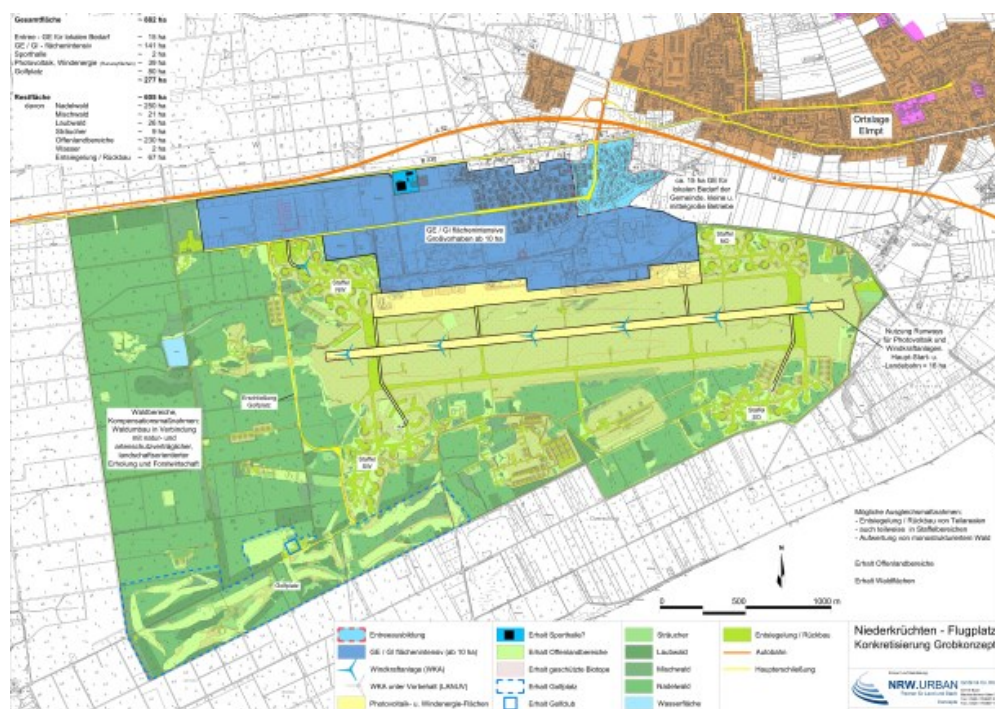
- Eine gewerbliche Entwicklung wird in jeden Fall gewünscht.
- Die Nachnutzung soll mit regenerativen Energien verknüpft werden.
- Grün bleibt Grün!
- Eine Wohnnachnutzung wird nicht verfolgt.
- Auch eine fliegerische Nachnutzung wird nicht verfolgt.

Diese Eckpfeiler beziehen sich auf das gesamte ehemalige Militärgelände und wurden im Rahmen nachfolgender Abstimmungsgespräche weiterentwickelt, so dass schließlich eine Konkretisierung möglicher Nachnutzungen zwischen den verschiedenen Akteur:innen und Entscheidungsträger:innen vereinbart werden konnte:

- Im Norden des Areals sollen etwa 150 ha als Industrie- und Gewerbeflächen entwickelt werden. Dieser Bereich („Housing-Areas“) ist durch eine Vielzahl von Gebäuden und Erschließungsanlagen baulich vorgeprägt.
- Die Einbindung regenerativer Energien soll über die Errichtung von Windenergie- und/oder Photovoltaikanlagen erfolgen. Hierfür bieten sich die versiegelten Flächen der ehemaligen Start- und Landebahn an, die im Regionalplan Düsseldorf als Vorrangfläche für die Windenergie ausgewiesen sind.
- Weite Bereiche des Areals sollen dem Erhalt von Natur und Landschaft dienen. Insbesondere die westlichen und südlichen Teilflächen des Geländes sollen der Natur zugeführt und ökologisch entwickelt werden.
- Teilräume sollen der Entwicklung von naturorientierter Freizeit und Erholung dienen. Hierzu gehört u. A. der Erhalt des vorhandenen Golfplatzes.

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat auf dieser Grundlage in seiner Sitzung am 14. Februar 2012 das Folgenutzungskonzept für den Standort beschlossen.

Abbildung 1: Niederkrüchten – Flugplatz, Konkretisierung Grobkonzept



Quelle: NRW.URBAN GmbH & Co. KG, Bonn (Stand: 2012)



Ausgehend davon wurde mit der Bezirksregierung Düsseldorf vereinbart, dass folgende der gemeinsamen Überlegungen zur zivilen Nachnutzung für den früheren Militärstandort in die seinerzeit anstehende Fortschreibung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf einfließen sollen (und in nunmehr wirksamen Regionalplan entsprechend eingeflossen sind):

a) Darstellung eines Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs (GIB) mit Zweckbindung: ca. 135 ha

Im nördlichen Teilbereich des Areals wird eine Fläche von etwa 135 ha als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt und mit einer Zweckbindung versehen. Die Zweckbindung sieht vor, dass die Fläche als überregional bedeutender Sonderstandort für emittierendes und flächenintensives Gewerbe entwickelt wird. Sie dient somit der Ansiedlung und Standortsicherung von Unternehmen mit besonderen Standortanforderungen (Flächenbedarf der Einzelansiedlung im Regelfall > 10 ha, industrielle Prägung, hohes Emissions- und Verkehrsaufkommen). Es wird darauf hingewiesen, dass eine derart großflächige Ausweisung für industrielle und gewerbliche Nutzungen auch ohne bimodale oder trimodale Erschließungsansätze nur aufgrund der lokalen Besonderheit des Konversionsstandortes möglich ist.

b) gemeindlicher Eigenbedarf: ca. 15 ha

Neben dem vorgenannten Sonderstandort für emittierendes und flächenintensives Gewerbe wird eine weitere Fläche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt. Die Fläche umfasst etwa 15 ha, liegt im nördlichen Eingangsbereich zum Flugplatzgelände und soll vorrangig dem örtlichen Flächenbedarf für Betriebe klassischer gewerblicher Prägung dienen. Der Standort soll zur Adressbildung des Gesamtareals beitragen. Auch aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung sollen sich hier vorrangig emissionsärmere Betriebe ansiedeln.

Die für die gewerblich-industrielle Entwicklung vorgesehenen Grundstücksflächen wurden im Jahr 2021 an die heutige Eigentümerin mit entsprechenden Vorgaben und vertraglichen Vereinbarungen veräußert.

Mit der Schaffung von Planungsrecht für eine gewerblich-industrielle Folgenutzung des ehemaligen Militärstandorts folgt die Gemeinde Niederkrüchten sowohl den vereinbarten planerischen Zielsetzungen als auch den Vorgaben übergeordneter Planungen.

1.3 Regionalwirtschaftliche Einordnung

Die Gemeinde Niederkrüchten hat die regionalwirtschaftliche Einordnung einer gewerblich-industriellen Folgenutzung auf Teilflächen des ehemaligen Militärflugplatzes in Elmpt und vorhandene Potenziale hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen und stadtentwicklungspolitischen Wirkungen untersuchen lassen (*Prognos: Regionalwirtschaftliche Einordnung der gewerblich/industriellen Folgenutzungen auf Teilflächen des ehemaligen Militärflugplatzes in Niederkrüchten Elmpt – Endbericht, Düsseldorf/Bremen, August 2017*).

Regionalwirtschaftlich werden darin für den Kreis Viersen Branchenstärken insbesondere in den Bereichen Ernährungs- und Textilwirtschaft sowie Logistik und Großhandel festgestellt.

Für den Planstandort in Niederkrüchten werden im Wesentlichen gute bis sehr gute Voraussetzungen für die Umsetzung von zwei Nutzungsszenarien gesehen, und zwar für die Ansiedlung (logistikbezogener) Gewerbe- und Industriebetriebe einerseits und für eine Mischung aus Gewerbe/Industrie und großflächiger Freizeitnutzung andererseits.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden zentralen Aussagen und Ergebnissen:

- Das Bundesland Nordrhein-Westfalen weist ein großes (Investitions-) Potenzial für verschiedene Branchen auf, wobei der Schwerpunkt in Logistik intensivem Gewerbe und Industrie gesehen wird.
- Aus einem Vergleich mit anderen Gewerbe-standorten im Kreisgebiet, die eine ähnliche Lagegunst und räumliche Voraussetzungen aufweisen, wird ein Nachfragepotenzial für flächenintensive Gewerbe- und Industriebetriebe abgeleitet. Innerhalb der Gemeinde Niederkrüchten wird eine hohe Nachfrage nach kleinteiligen Gewerbeflächen für kleine und mittlere Betriebe aus der Region festgestellt.



- Der Planstandort verfügt über eine besondere Lagegunst durch eine sehr gute Verkehrsanbindung, gute Bedingungen für den Mehrschichtbetrieb, eine hohe Einwohnerdichte im regionalen Umfeld sowie günstige, zu erwartende Grundstückspreise – im Vergleich zu anderen Kommunen im Kreisgebiet Viersen. Für das (vollständige) Erreichen der angenommenen regionalwirtschaftlichen Auswirkungen, wie z. B. Arbeitsplatzeffekte, ist der gesamte Entwicklungszeitraum von 15 bis 20 Jahren anzusetzen.
- Arbeitsplatzeffekt direkt (brutto): ca. 5.200 bis 5.500, abhängig von der künftigen Nutzungszusammensetzung
- Arbeitsplatzeffekt gesamt (brutto): ca. 6.900 bis 7.900 Arbeitsplätze.
- Einwohnereffekt (brutto): ca. 8.300 – 9.600 (neue) Einwohner im Kreis Viersen
- Für die Umnutzung sind ein langfristiger Zeithorizont von (mindestens) 10 bis 15 bzw. 20 Jahren anzunehmen.



2 Räumlicher Geltungsbereich, Verfahren, Fachgutachten und -planungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-131 „Javelin Park Ost“ liegt in der Gemarkung Elmpt (053378) und umfasst Flurstücke in den Fluren 34, 35 und 36.

Er hat eine Fläche von rund 94 Hektar und erstreckt sich im Nordosten und Nordwesten von der Roermonder Straße bis zu den früheren Start- und Landebahnen des ehemaligen Militärflughafens im Süden. Die größte Entfernung zwischen der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze beträgt etwa 1,2 km. Zwischen der nördlichen und südlichen Grenze dehnt sich das Plangebiet rund 800 m aus.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-131 leitet sich aus den fachlich qualifizierten Untersuchungen über die Verkehrsverträglichkeit einer Erschließung ab, die im vorhandenen Straßennetz mit vergleichsweise geringem Ertüchtigungsaufwand zu bewältigen ist. Dabei wurde insbesondere die Leistungsfähigkeit der bestehenden Autobahnanschlussstelle Elmpt an der BAB 52 betrachtet und überprüft.

Im Bereich der Autobahnanschlussstelle Elmpt auf der südlichen Seite der BAB 52 und der neuzugestaltenden Plangebietszufahrt wurden die Verkehrsflächen der Roermonder Straße sowie der Autobahnab- und -zufahrt jeweils bis zum geplanten Ausbauende bzw. bis zum Anschluss an die bestehenden Straßenabschnitte in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-131 einbezogen.

2.2 Verfahren

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des ehemaligen Militärstandorts und zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben im Plangebiet zu schaffen, ist die Neuaufstellung von Bebauungsplänen zwingend erforderlich.

Die planerische Entwicklung und die Umsetzung des Planvorhabens sind in mehreren Abschnitten von Osten nach Westen vorgesehen.

Die Bauleitplanung und sämtliche damit im Zusammenhang stehenden Fachgutachten und -planungen bauen inhaltlich auf dem Masterplankonzept der Grundstückseigentümerin und den übergeordneten Planvorgaben auf.

Der Bebauungsplan Elm-131 „Javelin Park Ost“ stellt dabei den ersten von mindestens zwei und bis zu fünf Bebauungsplänen dar. Er wird als sogenannter Angebotsplan im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt, d. h. mit sämtlichen Beteiligungsschritten nach den §§ 3, 4 i. V. m. § 4a BauGB.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Elm-131 „Javelin Park Ost“ führt die Gemeinde Niederkrüchten das Verfahren zur 61. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durch.

2.3 Grenzüberschreitende Beteiligung

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Niederlanden. Gemäß § 4a Abs. 5 BauGB sind die Gemeinden und Behörden des Nachbarstaates bei Bauleitplänen, die erhebliche Auswirkungen auf Nachbarstaaten haben können, nach den Grundsätzen der Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit zu unterrichten.

Bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung an der 61. Flächennutzungsplanänderung im Jahr 2020, ist deutlich geworden, dass seitens der niederländischen Nachbargemeinden erhebliche grenzüberschreitende Umweltauswirkungen - insbesondere durch Stickstoffeinträge, befürchtet werden.

Ist bei Bauleitplänen eine grenzüberschreitende Beteiligung nach § 4a Abs. 5 Satz 2, d. h. eine Beteiligung nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich, ist hierauf bei der Bekanntmachung hinzuweisen.

Für die Anforderungen an die grenzüberschreitende Beteiligung ist zwischen § 4a Abs. 5 S. 1 und S. 2 BauGB zu unterscheiden.

1. Satz 1 statuiert eine Unterrichtungspflicht, die den Grundsätzen der Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit folgt. Der Grundsatz der Gegenseitigkeit enthält vor allem eine formelle Komponente: Er hat vor allem zum Inhalt, dass der jeweilige Nachbarstaat grundsätzlich eben-



falls eine Unterrichtung über von ihm vorgeordnete Bauleitplanungen mit grenzüberschreitenden Auswirkungen vornimmt. Wie die Gegenseitigkeit in der Praxis hergestellt werden soll, überlässt der Gesetzgeber der Ausgestaltung durch die Gemeinden. Im Rahmen von § 4a Abs. 5 S. 1 BauGB gibt es auch im Hinblick auf die Art der Übermittlung und die Frage nach einer Übersetzung der zu übermittelnden Unterlagen keine gesetzliche Regelung.

2. Für die Beteiligung im Rahmen von Bebauungsplänen gilt die speziellere Vorschrift des § 4a Abs. 5 S. 2 BauGB. Die Grundsätze der Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit sind in diesem Fall nicht relevant. Die Vorschrift ist gemeinschaftsrechtlich vorgegeben und verweist insbesondere auf die §§ 54 ff. und 60 f. UVPG. Es ist zwischen der Beteiligung ausländischer Behörden und Gemeinden und der Beteiligung der ausländischen Öffentlichkeit zu unterscheiden.

a) Die Beteiligung der Behörden und Gemeinden erfolgt in zwei Schritten: Der erste Schritt ist die Benachrichtigung der zuständigen Behörden des anderen Staates über das Vorhaben. Der zweite Schritt besteht in der Stellungnahme der ausländischen Behörde(n) sowie deren Berücksichtigung durch die deutsche Behörde im Rahmen der Planaufstellung.

Gem. § 60 Abs. 1 S. 1 UVPG gelten für die grenzüberschreitende Behördenbeteiligung bei Strategischen Umweltprüfungen die Vorschriften über die Benachrichtigung eines anderen Staates nach § 54 und für die grenzüberschreitende Behördenbeteiligung nach § 55 UVPG entsprechend. Nach § 54 Abs. 1 S. 1 UVPG benachrichtigt die zuständige deutsche Behörde frühzeitig die von dem anderen Staat benannte Behörde durch Übersendung geeigneter Unterlagen über das Vorhaben, wenn ein Vorhaben, für das eine UVP-Pflicht besteht, erhebliche grenzüberschreitende Umweltauswirkungen haben kann.

Die Benachrichtigung erfolgt jedenfalls dann frühzeitig, wenn sie von der Gemeinde zeitgleich mit der ersten Information deutschen Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt wird. Zu übermitteln ist gem. § 60 Abs. 1 S. 2 UVPG jedenfalls ein

Exemplar des Planentwurfs und des Umweltberichts. Nach § 60 Abs. 2 S. 1 UVPG übermittelt die zuständige deutsche Behörde den beteiligten Behörden des anderen Staates die Benachrichtigung in einer Amtssprache des anderen Staates. Dies bezieht sich jedoch nur auf die Benachrichtigung selbst, nicht auf die beizufügenden Planunterlagen.

Wird eine weitere Beteiligung gewünscht, hat die zuständige deutsche Behörde gem. § 60 Abs. 2 S. 2 UVPG zumindest folgende Unterlagen in der Amtssprache des anderen Staates zu übermitteln:

- den Inhalt der Bekanntmachung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 42, 19 UVPG,
- die nichttechnische Zusammenfassung des Umweltberichts sowie
- die Teile des Plan- oder Programmentwurfs und des Umweltberichts, die es den beteiligten Behörden und der Öffentlichkeit des anderen Staates ermöglichen, die voraussichtlichen erheblichen nachteiligen grenzüberschreitenden Umweltauswirkungen des Vorhabens einzuschätzen und dazu Stellung zu nehmen oder sich zu äußern.

Die Übersetzung ist Aufgabe der für die Erstellung des Umweltberichts nach § 40 S. 1 UVPG zuständigen Behörde, da der Umweltbericht den Anforderungen des § 60 Abs. 2 S. 2 UVPG entsprechen muss.

Die Stellungnahmen der ausländischen Behörden sind im weiteren Verfahren gem. § 4a Abs. 5 S. 2 BauGB nach den Vorschriften des BauGB und nicht des UVPG zu behandeln. Verwiesen wird so auf die Vorschriften zur Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB.

Die Stellungnahmen sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

b) Für die Öffentlichkeitsbeteiligung gelten §§ 61, 56 UVPG. § 56 Abs. 2 UVPG verlangt, dass die zuständige deutsche Behörde darauf hinwirkt, dass das Vorhaben in dem anderen Staat auf geeignete Weise bekannt gemacht wird. Dabei soll angegeben werden,



- wo, in welcher Form und in welchem Zeitraum die Unterlagen in Deutschland zugänglich gemacht werden,
- welcher Behörde in welcher Form und welcher Frist die Stellungnahmen übermittelt werden können und
- dass nicht fristgerechte Stellungnahmen präkludiert, d. h. von einer späteren Klagemöglichkeit gegen die Planung ausgenommen werden können.

Für die Übersetzung der Unterlagen sollte auf die Regelungen für die Behörden verwiesen werden, da die grenzüberschreitenden Auswirkungen maßgeblich sind.

2.4 Fachgutachten und -planungen

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Elm-131 „Javelin Park Ost“ werden durch entsprechende Ingenieurbüros verschiedene Fachgutachten und -planungen erarbeitet.

Die Gesamtfläche des ehemaligen Militärstandorts, für den eine gewerblich-industrielle Entwicklung vorgesehen ist, soll abschnittsweise erschlossen und realisiert werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-131 nimmt von der Gesamtfläche einen Flächenanteil von rund 94 ha ein. Hierauf beziehen sich die einzelnen Fachgutachten und -planungen, die im Rahmen der Bauleitplanung – im Sinne der gesetzlich gebotenen (vorbeugenden) Konfliktlösung erstellt werden und die in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einfließen.

Gleichwohl haben die beauftragten Ingenieurbüros bei ihren Aufgaben und Leistungen jeweils die gewerblich-industrielle Gesamtentwicklung der Konversionsflächen und absehbare Planvorhaben im Plangebietsumfeld sowie planerische Vorbelastungen im Blick.

Für die Gesamtentwicklung wird die Verlagerung der Anschlussstelle Elmpt an der BAB 52 erforderlich. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür werden in nachfolgenden Planverfahren geschaffen.

Die fachgutachterlichen und -planerischen Aussagen zum aktuellen Planungsstand, d. h. im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplan-

vorentwurfs Elm-131, wurden von den beauftragten Ingenieurbüros in eigenen Text-/Plandokumenten zusammengefasst. Der darin dargestellte Planungsstand ist Grundlage und Bestandteil der politischen Beratung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln

- Bebauungsplanvorentwurf Elm-131 (Planzeichnung und vorliegende Begründung, Teil 1)

Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, Erfstadt

- Umweltprüfung/Umweltbericht zum Bebauungsplan Elm-131, Teil 2
- Artenschutzprüfung, Vorüberlegungen zu Ausgleichskonzeption und CEF-Maßnahmen
- FFH-Verträglichkeitsprüfung
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Vorüberlegungen zur Ausgleichskonzeption einschließlich Waldausgleich

Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum

- Verkehrsuntersuchung
- Planung der äußeren (und inneren) verkehrlichen Erschließung
- Vorüberlegungen zur schalltechnischen Untersuchung und zur Konzeption Lärmimmissionschutzmaßnahmen
- Alternativenprüfung zur Verlegung der Autobahnanschlussstelle (im weiteren Verfahren)

IFEBA Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH, Köln

- Entwässerungsplanung (Niederschlagswasser)

BFT Planung GmbH, Aachen

- Entwässerungsplanung (Schmutzwasser)

ACCON GmbH, Greifenberg

- Lufthygienische Untersuchung

Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln

- Konzeption, Betreuung und Dokumentation der Abbruch- und Entsorgungsmaßnahmen sowie Altlastenbeseitigung



3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche und naturräumliche Ausgangssituation

Das Plangebiet erstreckt sich in Ost-West-Richtung über eine Länge von rund 1,2 km und hat von Norden nach Süden eine Ausdehnung von etwa 800 m. Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten überwiegend leicht ab. Die derzeit noch beschränkte Zufahrt zum früheren Militärstandort mit Pförtner- bzw. Wachgebäuden liegt im Nordosten des Plangebiets. Von hier wurden zunächst die ehemaligen Wohngebäude der höherrangigen Angehörigen der britischen Streitkräfte erschlossen. Es handelt sich um zweigeschossige Reihenhauzeilen und Doppelhäuser der Nachkriegszeit mit Satteldach in Massivbauweise.

Die einfachen Wohngebäude sind von weitläufigen, überwiegend ungegliederten Freiflächen umgeben, die insbesondere in den Vorgartenbereichen bzw. entlang der Erschließungsstraßen einen stattlichen Baumbestand aufweisen.

Abbildung 2: Wohnhäuser (Housing-Area) im Nordosten des Änderungsbereichs



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Februar 2019

Das Erschließungssystem in dieser sogenannten Housing Area orientiert sich am Prinzip des „organischen Städtebaus“ aus der Mitte des 20. Jahrhunderts. Innerhalb des Plangebiets stellt die in Ost-West-Richtung verlaufende Verlängerung der Ellington Road die Haupterschließungsachse im Gebiet dar. Von ihr zweigen auch die Erschließungsstraßen in die Wohnbereiche ab. Die sonstigen Straßen innerhalb der Konversionsfläche, die der Erschließung von Verwaltungsgebäuden, Servicebaracken,

Werkstätten, Infrastruktur- und Sporteinrichtungen usw. dienen, sind namenlos. Die Erschließung ist hier geradlinig und rein funktional angelegt.

Die Fläche mit (Ein-) Familienwohnhäusern sowie der Schule im Norden/Nordosten nimmt rund 41 ha des Bebauungsplangebiets Elm-131 ein.

Abbildung 3: Verwaltungsgebäude im nördlichen Plangebietsteil (Verlängerung Ellington Road)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Februar 2019

Westlich der sogenannten Housing-Area liegen die früheren Mannschaftsunterkünfte, verschiedene Sportanlagen und Verwaltungsgebäude. Die eingeschossigen Unterkunftsgebäude mit jeweils H-förmigem Grundriss werden von Freiflächen mit (inzwischen) dichtem Nadelholzbestand umgeben. Nordwestlich des Bebauungsplangebiets liegt eine Sporthalle, die im Jahr 2006 von den britischen Streitkräften errichtet wurde und die ab dem Jahr 2015 – ebenso wie einige Wohngebäude im Bebauungsplangebiet – zeitweise Bestandteil der zentralen Unterbringungseinrichtung für Geflüchtete in Niederkrüchten war. Die Halle ist von der Roermonder Straße aus erreichbar.

Abbildung 4: (Ehemalige) Sporthalle



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Februar 2019



Abbildung 5: Ehemalige Mannschaftsunterkünfte am nördlichen Rand des Änderungsbereichs



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Februar 2019

Westlich und südlich der Wohnbereiche schließen sich die Nutzflächen des ehemaligen Militärstandorts an. Hier befinden bzw. befanden sich die überwiegend eingeschossigen Verwaltungsgebäude, Servicebaracken, Hallen und Werkstätten, Tanklager, Infrastruktur- und weitere Sportanlagen sowie ein Abfluggebäude und ein Bunker mit zugeordnetem Hangar. Das ehemalige Offizierskasino im Südosten des Plangebiets liegt innerhalb einer größeren zusammenhängenden Waldfläche.

Abbildung 6: Ehemaliger (Atomwaffen-) Bunker im Südosten des Änderungsbereichs



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Februar 2019

Ehemals vorhandene Gleisanlagen im Plangebiet wurden bereits weitestgehend zurückgebaut.

Die verkehrliche Erschließung des gesamten Geländes erfolgt derzeit ausschließlich über eine Zufahrt von der Roermonder Straße. Die Anschlussstelle Elmpt der BAB 52 befindet sich in ca. 250 m Entfernung zur heutigen Gebietszufahrt. Im Nordwesten verläuft die Autobahn 52 in Tieflage parallel zur Roermonder Straße, die wiederum die nordöstliche

und die nordwestliche Grenze des Bebauungsplangebiets bildet. Die nördliche Plangebietsgrenze wird im Übrigen durch die rückwärtigen Grenzen der südlich der Roermonder Straße gelegenen Grundstücke gebildet. Diese Grundstücke sind mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie gemischt genutzten Gebäuden und Nebengebäuden locker bebaut. Auf der Roermonder Straße verkehrt die Buslinie 073 der Verkehrsgesellschaft Kreis Viersen GmbH (VRV) bis zur heutigen Endstation „Altes Zollamt“.

Das Plangebietsumfeld ist im Westen und Süden durch Waldgebiete gekennzeichnet, die sich bis zur Landesgrenze der Bundesrepublik Deutschland erstrecken. Nördlich der BAB 52 liegt der Ortsteil Elmpt, die nächstgelegenen Wohnbauflächen befinden sich hier in etwa 150 m – 300 m Entfernung zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-131. Das Gewerbegebiet im Westen von Elmpt ist etwa 400 m vom Plangebiet entfernt. Unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle Elmpt befindet sich ein Systemgastronomiebetrieb (McDonalds Drive-in).

Nordöstlich und östlich des Plangebiets liegen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldflächen. Weitere Wohngebäude und landwirtschaftliche Anwesen liegen etwa 100 m östlich des Plangebiets im Weiler Weyenhof.

3.2 Maßnahmen zur Baureifmachung und Erschließung, Altlastenbeseitigung

Im Januar 2019 haben die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) und die EGE, d. h. die Entwicklungsgesellschaft „Energie- und Gewerbepark Elmpt“ der Gemeinde Niederkrüchten, des Kreises Viersen und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft (WFG) des Kreises Viersen, einen Kooperationsvertrag geschlossen. Darin wurde u. a. vereinbart, eine Lenkungsgruppe zu gründen und gemeinsam ein Abbruch- und Erschließungskonzept erarbeiten bzw. die Ergebnisse der seinerzeit bereits vorliegenden Untersuchungen bündeln und vertiefen zu lassen.

Die Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln hat in Abstimmung mit der Gemeinde Niederkrüchten, der EGE, der Grundstückseigentümerin ein (vorläufiges) Konzept für die geplanten Abbruchmaßnahmen in mehreren Phasen und Unterphasen erstellt.



Sie betreut außerdem die Durchführung der Maßnahmen vor Ort, die von einem niederländischen Unternehmen ausgeführt werden und koordiniert notwendige Abstimmungen mit den Fachbehörden des Kreises Viersen.

Abbildung 7: Site plan Demolition Phase II development plan I



Quelle: Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln (September 2022)

Rückbau und Flächenentsiegelung

Im Rahmen der angestrebten Neuentwicklung ist ein vollständiger Rückbau vorhandener Gebäude und Erschließungsanlagen geplant. Nachdem im Herbst 2022 die Abbruchphase I abgeschlossen wurde (im Übersichtsplan – Abb. 7 – Rot markierte Gebäude sind bereits abgebrochen), ist in der Phase II der Abbruch von 300 weiteren Gebäuden vorgesehen, die im räumlichen Geltungsbereich des ersten Bebauungsplans Elm-131 „Javelin Park Ost“ für das Konversionsgelände liegen.

Teilweise bleiben Gebäude für eine Nachnutzung erhalten. So wurde z. B. der „Atombunker“ an der südlichen Plangebietsgrenze entkernt und soll als möglicher Wasserspeicher für Brauchwasser genutzt werden.

Abbruchmaterial wird so getrennt, dass es für Straßen- und Gebäudeunterbau genutzt werden kann. Dabei wird bereits die ab 1. August 2023 geltende Ersatzstoffverordnung als neues Regelwerk angewendet.

Geotechnik

Erste geotechnische Untersuchungen wurden durchgeführt. Die Prüfung der allgemeinen Baugrundverhältnisse beinhaltet die Untersuchung der Tragfähigkeit des Untergrunds, Versickerungsversu-

che sowie chemische Untersuchungen der anstehenden oberflächennahen Sedimente.

Die Baugrundverhältnisse im Plangebiet sind demnach prinzipiell unkritisch, jedoch sind die geotechnischen Auswirkungen bei Überbauung von Altlastenverdachtsflächen zu beachten. Die Beachtung der Altlastenverdachtsflächen gilt auch für die Versickerung von Niederschlagswasser, die im Plangebiet grundsätzlich möglich ist.

Altlasten

Im Plangebiet liegen mehrere bekannte Kontaminationsflächen und weitere potenzielle Verdachtsflächen. Belastungen mit Sanierungsrelevanz des Bodens und des Grundwassers sind nicht vollflächig, sondern punktuell verteilt. Aktuell werden einige Schadensbereiche noch fortlaufend durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) bearbeitet.

Ökologische Baubegleitung (Artenschutz)

Bei der ökologischen Baubegleitung zum Artenschutz wurden die Bestandsgebäude auf Quartiere von Tieren, im Wesentlichen Vögel und Fledermäuse, untersucht. Dabei wurden Lebensräume in und an mehreren Gebäuden entdeckt. Zur Umsiedlung der Tiere wurden Nistkästen in der Umgebung in-



stalliert. Vor Abbruch der Gebäude wurden die bekannten Quartiere noch einmal untersucht und bei Bedarf Tiere geborgen. Danach wurden die Gebäude zum Abbruch freigegeben.

Im weiteren Verfahren sollen zusätzliche Ersatz-Lebensräume für die Tiere geschaffen werden und die Ergebnisse zu den Ansprüchen der Fledermäuse und planungsrelevanten Vogelarten werden entsprechend in den Bebauungsplan einfließen.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation und planerische Vorgaben

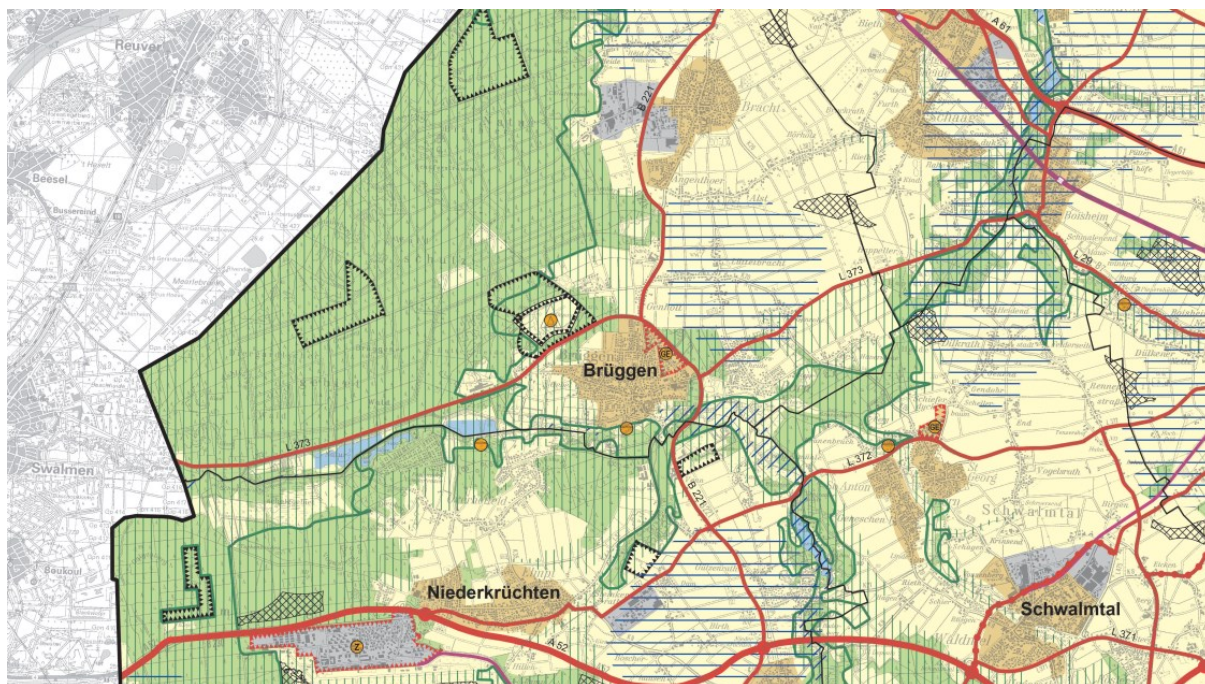
4.1 Raumordnung und Landesplanung, Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Plangebiet als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) mit dem Ziel 2 (Z2) bzw. der Zweckbindung „Standort für flächenintensive Vorhaben und Industrie“ dargestellt. Für Teile des ehemaligen Flughafens in Niederkrüchten-Elmpt gilt außerdem Ziel 3 (Z3), d. h. „GIB mit der Zweckbindung überregional bedeutsame Standorte für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung“. Aufgrund ihrer be-

sonderen Standortbedingungen wird diesen GIB eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der angrenzenden Teilräume beige-messen. Die Belegenheitskommune bzw. die beteiligten Kommunen haben dementsprechend frühzeitig betroffene Akteure in der Region über die Planungsziele für den Standort zu informieren.

Die unmittelbar an den Plangebietsbereich angrenzenden ehemaligen Start- und Landebahnen sind im Regionalplan als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen, überlagert von den Darstellungen als „Windenergiebereich“ und „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“.

Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Blätter 17, 22)



Quelle: Internetportal der Bezirksregierung Düsseldorf

Der Regionalplan gibt den Gemeinden als Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung vor, die GIB-Z als Standorte für flächenintensive Vorhaben (mit einem Flächenbedarf ab 10 ha) und erheblich belastende Gewerbebetriebe umzusetzen.

Die GIB sind mittels Bauleitplanung entsprechend zu parzellieren und in Bauabschnitten zu entwickeln.

Als Ergebnis der schutzgutübergreifenden Gesamtbewertung des Standorts bzw. von dessen Darstellung als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) mit dem Ziel 2 (Z2) bzw. der Zweckbindung „Standort für flächenintensive Vorhaben und Industrie“ wird bereits auf Regionalplanebenen festgestellt, dass schutzgutübergreifend erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sein werden.

Begründet wird die Darstellung mit der besonderen Bedeutung des Standorts für die gewerbliche Ent-

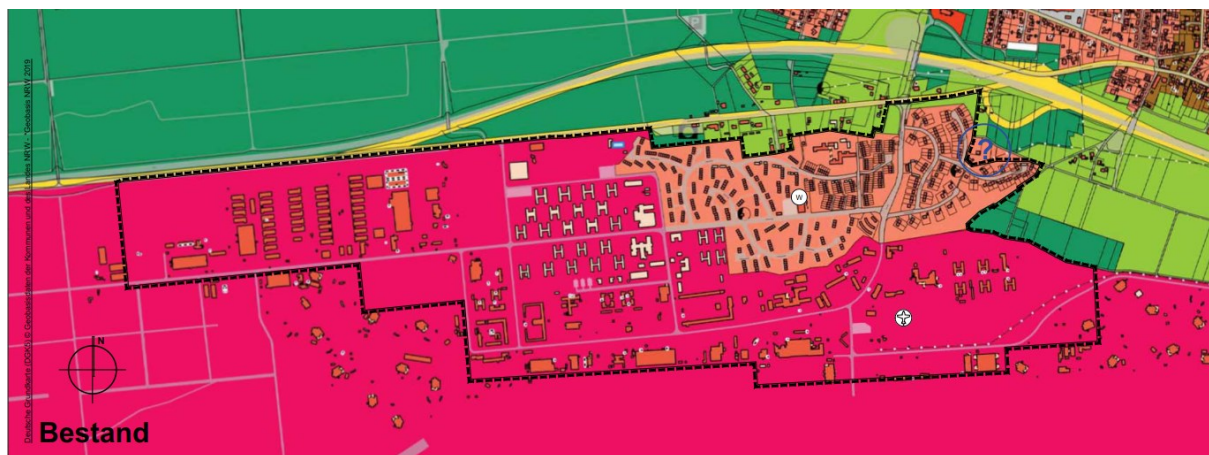
wicklung in der Planungsregion Düsseldorf und damit, dass es sich um eine bereits bebaute Fläche handelt, die wieder genutzt werden soll. Insbesondere stelle die Konversionsfläche aufgrund ihrer Standortvoraussetzungen ein seltenes Flächenpotential mit hoher Lagegunst in der Region dar und zudem den einzigen Standort im Raum, der für die Ansiedlung flächenintensiver Betriebe > 10 ha vorgehalten werden soll.

Die Bauleitplanung steht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Niederkrüchten aus dem Jahre 1981 stellt für den Bereich der früheren Einfamilienwohnhäuser für ranghohe Angehörige der britischen Streitkräfte (Housing-Area) Wohnbauflächen (W) dar. Das eigentliche Flugplatzgelände mit den früheren Start- und Landebahnen und daran angrenzenden (Wald-) Flächen ist insgesamt als Fläche für den Luftverkehr dargestellt.

Abbildung 9: Darstellungen des aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplans



Quelle: Gemeinde Niederkrüchten

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die Darstellungen des rechtswirksamen FNP nicht mit den ihren aktuellen Planungszielen für den ehemaligen Militärstandort übereinstimmen, führt die Gemeinde Niederkrüchten mit der Aufstellung des Bebauungsplans Elm-131 „Javelin Park Ost“ das Verfahren zur 61. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durch. Dabei wurde die frühzeitige Beteiligung für die 61. Flächennutzungsplanänderung im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

Mit Abschluss der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans Elm-131 „Javelin Park Ost“ wird die 61. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB weitergeführt.

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Niederkrüchten hat in seiner Sitzung am 4. März 2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, das FNP-Änderungsverfahren durchzuführen.

Im März/April 2020 wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 4a BauGB frühzeitig am Vorentwurf der 61. FNP-Änderung beteiligt.

Der räumliche Geltungsbereich der 61. FNP-Änderung erstreckte sich im Vorentwurf auf die bebauten und versiegelten Flächen im Norden des ehemaligen Militärgeländes.

Abbildung 10: Räumlicher Geltungsbereich der 61. FNP-Änderung (Aufstellungsbeschluss vom 4. März 2015)



Quelle: Gemeinde Niederkrüchten/Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die früheren Start- und Landebahnen, die weitläufigen Waldflächen mit einzelnen Gebäuden, Infrastruktureinrichtungen und einem Golfplatz im Süd-

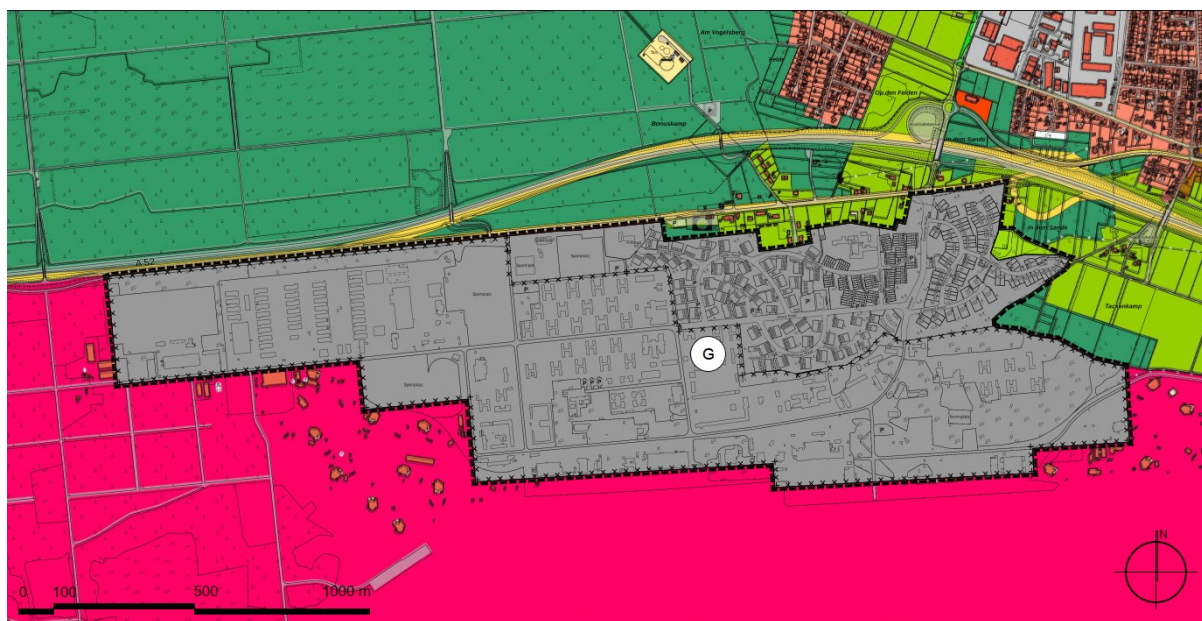
den und Osten des ehemaligen Militärgeländes werden durch die 61. FNP-Änderung nicht erfasst.

In den Änderungsbereich einbezogen ist dagegen eine bisher als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche von rund 8.700 m², die unmittelbar an die sogenannte Housing-Area im Nordosten des ehemaligen Militärstandorts angrenzt. Die Teilfläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederkrüchten ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

Zentrale Inhalte der 61. Änderung des Flächennutzungsplans sind die Darstellung von

- gewerblichen Bauflächen (G) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO und
- In Teilen Fläche für die Landwirtschaft sowie
- die Kennzeichnung des Altstandorts.

Abbildung 11: Darstellung nach der 61. Flächennutzungsplanänderung – Gewerbliche Bauflächen (G)



Quelle: FNP der Gemeinde Niederkrüchten, Darstellung der Änderungsinhalte Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln (Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung, März 2020)

Der südliche Teil des Änderungsbereichs ist im Altlastenkataster des Kreises Viersen als Altstandort (AS) 290_043 „Ehemaliger Militärflugplatz“ eingetragen. Der betreffende Teil des im Altlastenkataster eingetragenen Altstandorts wird in der zeichnerischen Darstellung der 61. FNP-Änderung gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB als für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen gekennzeichnet, deren Böden

erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücksbereichen anfallendes kontaminiertes, bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial sowie schadstoffbelastetes Baumaterial aus Abrissmaßnahmen ist ordnungsgemäß zu entsorgen.



Der Planungsprozess, der mit der Veräußerung der Grundstücksflächen und dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Elm-131 für den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich begonnen hat, hat gezeigt, dass es sich empfiehlt, auch die 61. FNP-Änderung in (räumlichen) Teilabschnitten durchzuführen. Nachdem die frühzeitige Beteiligung für einen Änderungsbereich durchgeführt wurde, der die insgesamt rund 170 ha umfassende Konversionsfläche beinhaltet, soll sich der räumliche Geltungsbereich der 61. FNP-Änderung im Entwurf nunmehr im Wesentlichen am räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-131 orientieren.

Damit wird der, aus Sicht der Gemeinde und der Grundstückseigentümerin, für die Gesamtentwicklung des ehemaligen Militärstandorts, zwingend notwendigen Verlagerung der Autobahnanschlussstelle Elmpt Rechnung getragen. Die Verlagerung der Autobahnanschlussstelle setzt einerseits einen förmlichen Antrag an die Autobahn GmbH als Straßenbaulastträgerin mit Alternativenprüfung voraus, der durch einen intensiven Abstimmungsprozess zu begleiten ist. Die Genehmigungs- und Umsetzungsfähigkeit der Verlagerung bzw. des Neubaus der Autobahnanschlussstelle setzt wiederum die Aufstellung eines sog. Planfeststellung ersetzenden Bebauungsplans voraus.

Die Gemeinde Niederkrüchten als Antragstellerin hat, in Zusammenarbeit mit der Grundstückseigentümerin, die notwendigen Planungsüberlegungen und die Alternativenprüfung nach Vorgaben der Autobahn GmbH veranlasst und ist Anfang des Jahres 2022 in den Abstimmungsprozess mit der Autobahn GmbH eingetreten.

Der Planfeststellung ersetzende Bebauungsplan für die Verlagerung der Autobahnanschlussstelle (und angrenzender Flächen im künftigen Plangeltungsbereich) wird das Ergebnis dieses Abstimmungsprozesses und der Antragstellung sowie der weiteren Verkehrsplanungen in seinen planungsrechtlichen Festlegungen zu berücksichtigen haben. Dasselbe gilt für die zu ändernden Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Zielsetzung der Gemeinde Niederkrüchten ist es, die im weiteren Planungsprozess abzustimmende räumliche Lage und Flächenausdehnung der verla-

gerten Autobahnanschlussstelle im Flächennutzungsplan (als Fläche für den überörtlichen Verkehr) darzustellen und den FNP im Parallelverfahren zur Aufstellung des Planfeststellung ersetzenden Bebauungsplans zu ändern. Hierzu sollen die konkrete Verkehrsplanung und die Ergebnisse der Antragstellung abgewartet werden.

4.3 Landschaftsplan, Schutzgebiete und -objekte, Biotope und Biotopverbundflächen

Bei der Landschaftsplanung des Kreises Viersen sind die Darstellungen und Festlegungen des bestehenden Landschaftsplans Nr. 3 „Elmpter Wald“ und des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans Nr. 2 „Grenzwald/Schwalm“ zu betrachten.

Der bestehende Landschaftsplan Nr. 3 „Elmpter Wald“ trifft keine Festsetzungen für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 131. Nördlich der Roermonder Straße setzt dieser (für Flächen außerhalb des Bebauungsplangebiets) das Landschaftsschutzgebiet „Elmpter Wald“ (2.2.1) fest, das im Nordwesten teilweise an das Plangebiet angrenzt.

Im Einfahrtsbereich zum ehemaligen Militärgelände ist ein Naturdenkmal in der topographischen Karte des Landschaftsplans gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um eine Winterlinde, die auch in der Liste der Naturdenkmale des Kreises Viersen erfasst ist.

Das Bebauungsplangebiet liegt entlang seiner südlichen Grenze auf einer Breite von ca. 50-120 m im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans Nr. 2 „Grenzwald/Schwalm“ des Kreises Viersen mit Stand September 2020.

Für die südlich an das Plangebiet angrenzenden Freiflächen einschließlich des ehemaligen Rollfeldes des Militärflugplatzes ist zukünftig die Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes (LSG) vorgesehen, das im Süden teilweise den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-131 überlagert. Für das LSG ist das Entwicklungsziel 03 „Erhaltung und Entwicklung von Magerstandorten“ vorgesehen.

Für die weiter südlich und westlich, in etwa 500 - 1000 m Entfernung zum Plangebiet gelegenen



Waldflächen ist gemäß Entwurf der Festsetzungskarte Süd des Landschaftsplans die Ausweisung eines Naturschutzgebietes mit dem Entwicklungsziel 02 „Erhaltung und Optimierung besonders schutzwürdiger Lebensräume“ geplant.

Die im Plangebiet angetroffenen Biotoptypen sind nach ihren Flächenanteilen in der Tabelle 2 des Umweltberichts zum Bebauungsplanvorentwurf aufgeführt.

Anhand einer Datenabfrage im Landschaftsinformationssystem (LINFOS) und im Fundortkatasters des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) sowie des Topographischen Informationsmanagements (TIM-Online) der Bezirksregierung Köln Abteilung Geobasis NRW (Abrufdatum: 02.11.2022) wurde im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, ob innerhalb des Vorhabenbereichs und in seiner unmittelbaren Umgebung bis in etwa einem Kilometer Entfernung weitere gesetzlich geschützte oder besonders schützenswerte Gebiete (insb. Nationalparks, Naturparks, geschützte Alleen, Biotopverbundflächen) liegen. Die in diesem Zusammenhang betroffenen Flächen und Belange werden ebenfalls im Umweltbericht zum Bebauungsplan Elm-131 dargelegt.

Schutzgebiete des Europäischen Netzes „Natura 2000“ (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nach derzeitiger Rechtslage noch nicht vorhanden. Es ist jedoch geplant, das südlich angrenzende Rollfeld in Teilen als Vogelschutzgebiet auszuweisen. Das nächstgelegene, bestehende Vogelschutzgebiet (VSG) „Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg“ (DE-4603-401) befindet sich derzeit noch in einer Entfernung von mindestens 1,9 km nördlich und westlich des Plangebietes.

Im vergangenen Jahr 2021 wurden weitere Bereiche als Erweiterungsfläche für das VSG an die Europäische Union gemeldet. Hierdurch wird das VSG im Süden künftig bis auf ca. 250 m an das Plangebiet heranrücken.

4.4 Baum- und Vegetationsschutz

Eine im nordöstlichen Plangebietsteil vorhandene Winterlinde ist im Sinne von § 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Naturdenkmal festge-

setzt. Naturdenkmäler sind in der Regel landschaftsprägende Einzelgehölze, die aufgrund wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher oder landeskundlicher Gründe oder aufgrund ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit einen besonderen Schutz genießen.

Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestands entsprechend der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

4.5 Klimaschutz

Der Kreis Viersen, die Städte Tönisvorst und Viersen sowie die Gemeinden Grefrath, Niederkrüchten, Brüggen und Schwalmthal haben gemeinsam ein Integriertes Klimaschutzkonzept (IKK) erarbeitet und schrittweise in die politische Beratung aller teilnehmenden Städten und Gemeinden eingebracht.

Übergeordnetes Ziel ist die Orientierung am 1,5 Grad-Ziel des Pariser Klimaschutzabkommens. Gemeinsam mit den teilnehmenden sechs kreisangehörigen Städten und Gemeinden Kommunen, Expertinnen und Experten des Beratungsbüros energienker projects GmbH und unter Beteiligung der Bevölkerung wurden 25 Maßnahmen für den Klimaschutz entwickelt, die dazu beitragen sollen, die Treibhausgasemissionen der teilnehmenden Städte und Gemeinden zu reduzieren. Darüber hinaus sollen auch Privathaushalte und Unternehmen unterstützt werden, mehr für den Klimaschutz zu tun.

Das IKK ist in die fünf Themenfelder Entwicklungsplanung und Raumordnung, Kommunale Gebäude und Anlagen, Bildung und Kommunikation, Mobilität sowie Wirtschaft aufgeteilt. Die Maßnahmen orientieren sich dabei zusätzlich an den Möglichkeiten und Grenzen, die die Kommunen bei der Mitwirkung am Klimaschutz haben. So soll beispielsweise neben der Sanierung und Modernisierung der eigenen Gebäude mit Vorbildwirkung der Ausbau der Erneuerbaren Energien unterstützt werden. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Information und Aktivierung der Bürgerinnen und Bürger und Unternehmen im Kreisgebiet vorgesehen. Zusätzlich ist daher etwa ein Förderprogramm in Planung, welches den privaten Klimaschutz unterstützen will.



Durch die Kooperation zwischen dem Kreis Viersen und den beteiligten Städten und Gemeinden sollen die Kompetenzen gebündelt werden und, wo möglich, Maßnahmen gemeinsam vorbereitet und umgesetzt werden. Das Konzept und der Maßnahmenkatalog bilden dabei den gemeinsamen Handlungsrahmen. Dies schließt mit ein, dass bei der örtlichen Umsetzung in den einzelnen Partnerkommunen lokale Besonderheiten berücksichtigt oder Schwerpunktsetzungen in den Maßnahmen getroffen werden können.

Die Gemeinde Niederkrüchten sieht das Konzept als wichtigen Baustein für die Zukunft Niederkrüchtens, wobei mit der Entwicklung des ehemaligen Flughafengeländes, dem gesamtgemeindlichen Mobilitätskonzept sowie verschiedenen Baumaßnahmen die Zielsetzungen des Klimaschutzkonzeptes schon heute in die Entwicklung der Gemeinde einfließen.

Dem Aspekt des Klimaschutzes soll im Rahmen der Bauleitplanung für das ehemalige Militärgelände in Elmpt bzw. im Zuge der Umsetzung besonders durch die Nutzung regenerativer Energiequellen, ein flächensparendes Erschließungssystem und eine Kreislauf orientierte Niederschlagswasserbewirtschaftung innerhalb des Planbereichs Rechnung getragen werden. Geplante Maßnahmen sollen dabei, soweit planerisch und gesetzlich geboten, planungsrechtlich und/oder vertraglich mit der Grundstückseigentümerin gesichert werden.

4.6 Erdbebenzone

Nach der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen, herausgegeben vom Geologischen Dienst NRW (2006), liegt das geplante Erschließungsgebiet in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse F.

Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“, Ausgabe 2005-04, sind zu berücksichtigen.

4.7 Mobilitätskonzept Gemeinde Niederkrüchten

Die Gemeinde Niederkrüchten hat ein Mobilitätskonzept (*IGS Ingenieurgesellschaft STOLZ mbH, Neuss: Gemeinde Niederkrüchten, Gesamtgemeindliches Mobilitätskonzept (1. Dezember 2022)*) erarbeiten lassen, das

im Dezember 2022 politisch beraten werden soll. Im Mobilitätskonzept werden u. a. die Bestandssituation hinsichtlich Verkehr und Mobilität im Gemeindegebiet erfasst und bewertet sowie planerische Zielsetzungen und Maßnahmen diesbezüglich formuliert.

Alle Gewerbegebiete der Gemeinde Niederkrüchten, einschließlich des geplanten Gewerbe- und Industriestandorts auf dem ehemaligen Militärgelände, sind im Gemeindegebiet demnach mit dem Fahrrad innerhalb von 30 Minuten Fahrzeit erschlossen.

Bezogen auf die Roermonder Straße und den Planbereich des ehemaligen Militärstandorts wird dargestellt, dass der Radverkehr nördlich des Plangebiets auf der Roermonder Straße aktuell über gemeinsame Geh- und Radwege in Zweirichtungsverkehr geführt wird. Auf der Roermonder Straße nördlich der BAB 52 verläuft der Radwanderweg „Rundlauf Niederkrüchten“.

Das Radverkehrskonzept des Kreises Viersen aus dem Jahr 2019 sieht als Maßnahme die Einrichtung einer Fahrradstraße auf der Roermonder Straße vor, die die niederländische Stadt Roermond mit dem Ortsteil Elmpt und von dort aus mit weiteren Ortsteilen verbinden soll. Auf Höhe des ehemaligen Zollamts soll diese Fahrradstraße laut Radverkehrskonzept der Gemeinde Niederkrüchten (2018) straßenbegleitend geführt werden.

Insbesondere das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die Arbeitskräfte soll, nach den Darstellungen des Mobilitätskonzepts für die Gemeinde Niederkrüchten, soweit wie möglich durch umweltfreundliche Alternativen abgedeckt werden. Dazu gehört neben dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) auch die Radverbindung.

Ziel ist die Reduzierung der Anreise mit privaten Kfz. Dazu soll der bereits bestehende, jedoch nicht durchgängig vorhandene Geh- und Radweg entlang der Roermonder Straße verlängert werden. Der dieser Weg aktuell nicht die Qualitätsstandards einer Rad-Hauptverbindung aufweist, wird eine entsprechende Erneuerung vorgeschlagen.



4.8 Einzelhandelskonzept Gemeinde Niederkrüchten

Das (fortgeschriebene) Einzelhandelskonzept der Gemeinde Niederkrüchten (*Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln: Gemeinde Niederkrüchten, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, Oktober 2016*) wurde vom Gemeinderat am 22. November 2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist somit bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Für die räumliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende Ziele für die Gemeinde Niederkrüchten formuliert:

- Stärkung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums Niederkrüchten
- Konzentration der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsentwicklung auf das Nahversorgungszentrum Niederkrüchten und die integrierte Ortslage Elmpt
- Sicherung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung
- Vermeidung der Stärkung bestehender großflächiger Einzelhandelsstandorte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Nahversorgungszentrums Niederkrüchten sowie der integrierten Ortslage Elmpt.

Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet zieht im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung für Gewerbe- und insbesondere für Industriegebiete in der Regel den Ausschluss bzw. mindestens eine Regulierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach sich.



5 Städtebauliches Konzept und Bebauungsplanvorentwurf

5.1 Masterplan

Grundlage für den Masterplan ist das Ziel, auf dem insgesamt ca. 170 Hektar großen ehemaligen Militärflughafen der Royal Air Force (RAF) Brüggen, den früheren Javelin Barracks, in den kommenden zehn bis 15 Jahren einen modernen und energieeffizienten Industrie- und Gewerbepark zu entwickeln.

Wichtigste Standortvoraussetzung ist die unmittelbare Anbindung an das deutsche und europäische Fernstraßennetz und die Nähe zu wichtigen Drehkreuzen der Mobilitätsinfrastruktur (Schienenverkehr sowie See- und Binnenhäfen in den Niederlanden sowie in Duisburg). Der Standort ist damit für groß- und mittelständische Produktionsunternehmen und Logistiker geeignet, aber auch für „kleinteiliges“ Gewerbe. Vorgesehen ist die Mischung von kleinen, mittleren und großen Unternehmen für lokale Gewerbebetriebe, Mittelständler, Produktionsunternehmen sowie Logistikfirmen und Unternehmen der Konfektionierung.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung von 94 ha geschaffen. Davon sind im östlichen Plangebietsteil ca. 15 ha für kleinteiliges und eher lokal orientiertes Gewerbe vorgesehen. Mit einer Belegung dieser Flächen der ersten Stufe können zwischen 3.000 und 5.000 neue Arbeitsplätze entstehen.

Insgesamt dokumentiert der Masterplan hohe Umweltstandards:

- Photovoltaik bzw. Solarthermie werden auf allen Dächern möglich sein
- Die erneuerbare Energie, die auf dem direkt benachbarten Gelände des „Energie- und Ge-

werbepark Elmpt“ (Windpark) erzeugt wird, soll auf den Flächen konsequent eingesetzt werden (autarke Energieversorgung)

- Eine konsequente Regenwasserbewirtschaftung wird eine ressourcenschonenden Umgang mit dem Umweltgut Wasser belegen.
- Über die Herstellung von grünem Wasserstoff auf Basis regenerativer Energiequellen werden alternative Energieträger disponiert.

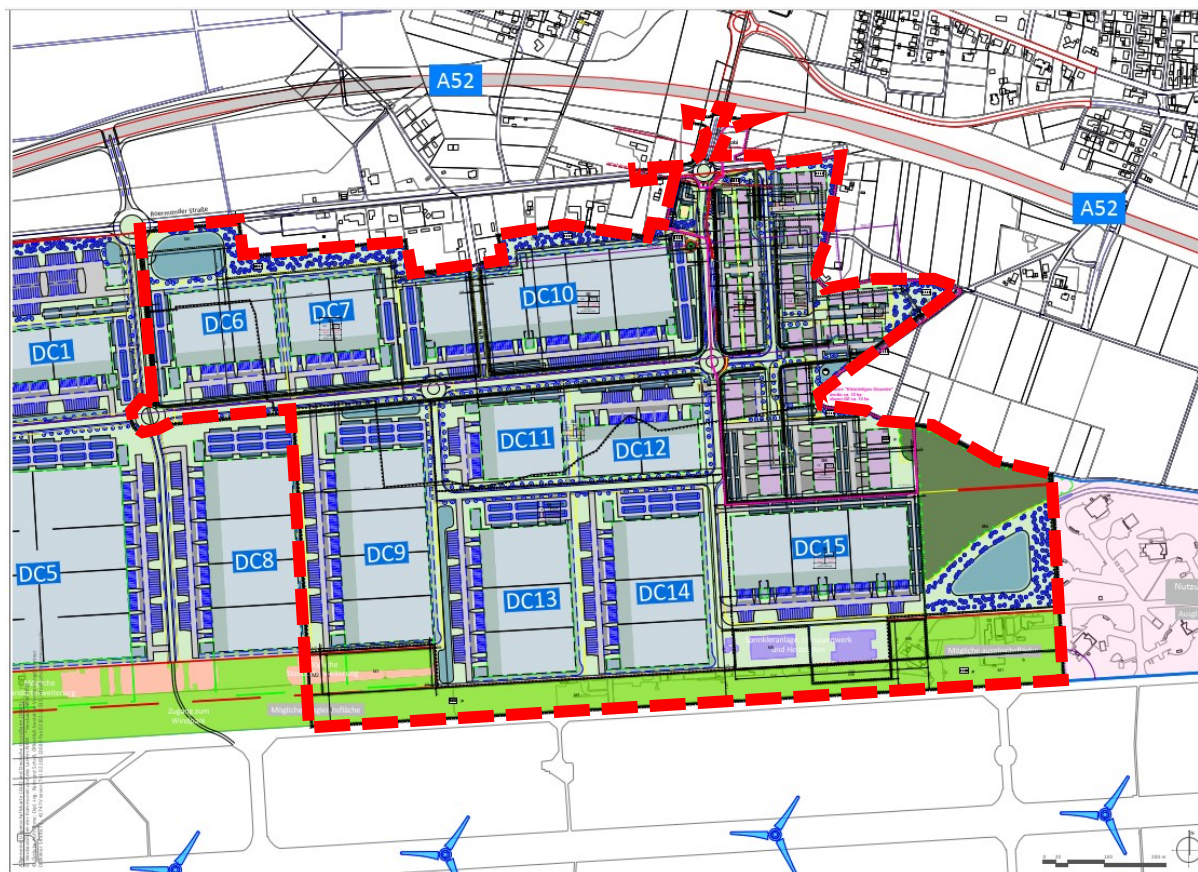
Ausgehend vom Anschluss an die BAB 52 folgt die Erschließung einem einfachen und flächensparenden sowie flexiblen Raster, d. h. vorgesehen ist eine Haupteerschließung und wenige Erschließungsstränge, die im Ergebnis ausreichend große und auch weiter unterteilbare Baufelder erschließen. Damit verbleibt für die spätere Belegung ausreichend Flexibilität, auf die individuellen Anforderungen einzelner Betriebe und Unternehmen reagieren zu können.

Zur Erschließung sind weiterhin die Verkehrsarten im Umweltverbund sowie neue Mobilitätsformen vorgesehen. Grundsätzlich ist ein Mobilitäts-Hub geplant und jede Einheit soll über die erforderliche Infrastruktur zum Aufladen von Elektrofahrzeugen verfügen. Auch sollen Möglichkeiten der ÖPNV-Anbindung geschaffen werden. ggf. über die Führung der bestehenden Buslinie 073 ins Gebiet sowie zusätzlich eine Schnellbusverbindung in Richtung Roermond.

Grundtenor für die geplante Gebäudekubatur ist eine konsequente Staffelung der Gebäudehöhen in Richtung Süden. D.h. auf der vom Siedlungsraum abgewandten Seite nach Süden können höhere Gebäude entstehen, als in Richtung der Roermonder Straße. Hier sind die künftigen Gebäude so orientiert und ausgerichtet, dass sie eine maximale Abschirmwirkung in Richtung der baulichen Nutzungen entlang der Roermonder Straße ermöglichen.



Abbildung 12: Masterplan (Nutzungskonzept) mit Abgrenzung des Bebauungsplangebiets Elm-131



Quelle: aja architects llp, Coventry für Verdion GmbH, Düsseldorf (Oktober 2021), Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-131 (in rot überlagernd) : Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln (Dezember 2022)

5.2 Bebauungsplanvorentwurf

Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplanvorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3, 4 BauGB geben den aktuellen Stand der verkehrs- und straßenbautechnischen sowie der städtebaulichen und grünordnerischen Planungsüberlegungen wider. Den Inhalten des Bebauungsplanvorentwurfs sowie sämtlichen Fachplanungen und -gutachten liegen die planerischen Ziele und Nutzungsabsichten zugrunde, die die Gemeinde Niederkrüchten gemeinsam mit der EGE und der Grundstückseigentümerin im Zusammenhang mit der Konversion des ehemaligen Militärgeländes (hier: erster Planungsabschnitt) verfolgen und die in der Masterplankonzeption abgebildet sind. Dabei werden die Vorgaben übergeordneter Planungen und gesetzliche Festlegungen berücksichtigt.

Die Bebauungsplaninhalte werden im weiteren Verfahren inhaltlich vertieft und die zeichnerischen Festlegungen durch textliche Festsetzungen, z. B. zu den im Einzelnen zulässigen Nutzungen in den Baugebieten, ergänzt. Grundlagen dafür werden sein:

- die konkretisierten Fachgutachten und -planungen, wie z. B. straßen- und tiefbautechnische Planungen, schalltechnische Untersuchung, Konzeption der Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen usw.
- die Abstimmungsergebnisse mit Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie
- Hinweise und Vorgaben aus Stellungnahmen, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eingehen.

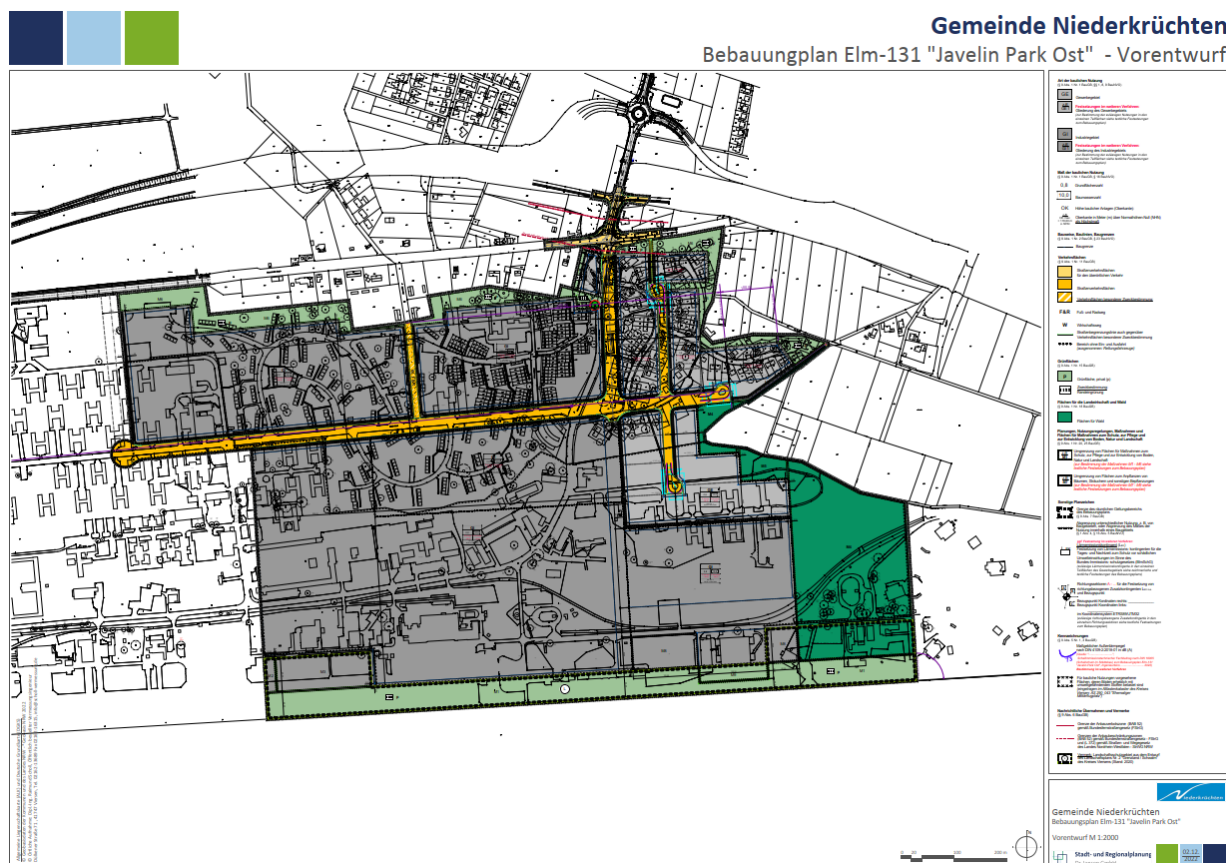
Der Bebauungsplan enthält im Wesentlichen die zeichnerische Festsetzung von Industriegebieten, Gewerbegebieten, zum Maß der baulichen Nutzung,



zu den überbaubaren Flächen in den Baugebieten, den Verkehrsflächen, (privaten) Grünflächen, Waldflächen und Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und die im Altlastenkataster des Kreises Viersen: AS 290_043 "Ehemaliger Militärflugplatz" eingetragen sind werden im Bebauungsplanvorentwurf gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet.

Abbildung 13: Bebauungsplanvorentwurf mit Flächenbilanz



Quelle: Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln (Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung, Dezember 2022)



Nutzung	Fläche in m ² ca.	Flächenanteil am Plangebiet in %	* GRZ 0,8
GE	3.295		
GE	20.793		
davon zugleich Fläche zum Anpflanzen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (M7)	1.952		
GE	5.084		
davon zugleich Fläche zum Anpflanzen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (M7)	279		
GE	25.216		
davon zugleich Fläche zum Anpflanzen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (M7)	2.078		
GE	46.492		
davon zugleich Fläche zum Anpflanzen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (M7)	3.829		
Gewerbegebietsflächen, gesamt	100.880	10,7%	80.704,00
davon zugleich Fläche zum Anpflanzen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (M7)	8.138		
GI	69.064		
davon zugleich Fläche zum Anpflanzen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (M7)	3.446		
GI	111.279		
davon zugleich Fläche zum Anpflanzen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (M7)	4.765		
GI	74.977		
davon zugleich Fläche zum Anpflanzen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (M7)	2.209		
GI	255.514		
davon zugleich Fläche zum Anpflanzen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (M7)	1.125		
davon zugleich Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (M2)	1.300		
davon zugleich Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (M3)	11.700		
GI	85.056		
davon zugleich Fläche zum Anpflanzen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (M8)	12.026		
Industriegebietsflächen, gesamt	595.890	63,5%	476.712,00
davon zugleich Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (M2)	13.000		
davon zugleich Fläche zum Anpflanzen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (M8)	23.571		
Öffentliche Straßenverkehrsflächen (für den überörtlichen Verkehr)	7.625		
Verkehrsflächen (Innere Haupteerschließung)	45.504		
Öffentliche Straßenverkehrsflächen, gesamt	53.129	5,7%	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung F&R (Nordosten)	249		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung F&R/Wirtschaftsweg (Osten)	657		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung F&R/Wirtschaftsweg (Westen, Verlängerung Kiefernweg)	2.097		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, gesamt	3.003	0,3%	
Waldfläche	4.453		
zugleich Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (M5)	4.453		
Waldflächen	77.304		
zugleich Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (M4)	77.304		
Flächen für Wald	81.757	8,7%	
zugleich Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, gesamt	81.757		
Grünfläche*, privat	17.458		
zugleich Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (M6)	17.458		
Grünfläche*, privat	10.049		
davon zugleich Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (M6)	8.845		
davon zugleich Fläche zum Anpflanzen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (M7)	1.204		
Grünfläche*, privat	1.399		
zugleich Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (M6)	1.399		
Grünfläche*, privat	14.061		
zugleich Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (M6)	14.061		
Grünfläche*, privat	61.468		
davon zugleich Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (M1)	57.568		
davon zugleich Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (M9)	3.900		
Grünflächen, privat, Zweckbestimmung Randeingrünung	104.435	11,1%	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (überlagernd festgesetzt), M1 - M6 u. M9 gesamt	197.988	21,1%	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (überlagernd festgesetzt): Landschaftsschutzgebiet	92.637	9,9%	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (überlagernd festgesetzt), M7-M8, gesamt	32.913	3,5%	
Räumlicher Geltungsbereich, gesamt (ca. 94 ha)	939.094	100,0%	557.416,00

Quelle: Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln (Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung, Dezember 2022)



Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Daher sind die Grenzen der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen der BAB 52 sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB (mit Hinweis auf die einzuhaltenen Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes – FStrG) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Grenze des geplanten Landschaftsschutzgebiets, von der Teilflächen im Süden des Plangebiets erfasst werden, ist vermerkt.

Planungsrechtliche Darstellungen/Inhalte

Entsprechend der Planzielsetzungen setzt der Bebauungsplan im Nordosten/Osten des Plangebiets eine etwa 10 ha große Fläche (netto) als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, die der Deckung des gemeindlichen und regionalen Gewerbeflächenbedarfs dienen soll. Bei der Fläche von 10 ha handelt es sich um die festgesetzte Baugebietsfläche, während das Gebiet für die Ansiedlung sog. kleinteiligen Gewerbes einschließlich von Verkehrsflächen sowie Grün- und Maßnahmenflächen insgesamt eine Fläche von rund 15 ha umfasst.

Den größten Flächenanteil am Plangebiet nehmen die gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebietsflächen (GI) mit insgesamt 59,5 ha bzw. 63,5 % ein. Dagegen ist der Flächenanteil der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radwege/Wirtschaftswege) für einen Gewerbe- und Industriestandort der vorliegenden Größenordnung mit rund 5,6 ha bzw. 6 % vergleichsweise gering. Der Festsetzung der Verkehrsflächen liegen verkehrsplanerischen Überlegungen zur Querschnittsgestaltung der in Ost-West- und in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Haupterschließungsstraßen zugrunde. Grundsätzlich wird hier von einem jeweils beidseitig angeordneten, kombinierten Geh-/Radweg, einem Pflanzstreifen sowie Entwässerungsmulden im öffentlichen Straßenraum ausgegangen. Die Fahrstreifen pro Fahrtrichtung sind mit einer Breite von jeweils 3,50 m vorgesehen. Die Ost-

West-Erschließungsachse erhält im Industriegebiet zusätzlich einen 3,50 m breiten „Multifunktionsstreifen“, durch die ein sicherer Verkehrsfluss bei Abbiegevorgänge gesichert werden soll.

Das Mobilitätskonzept der Gemeinde Niederkrüchten schlägt entlang der Roermonder Straße die Herstellung einer Fahrradstraße, auch für den überörtlichen Radverkehr, vor. Der Bebauungsplanvorentwurf sieht im Nordosten, Osten und im zentralen Westen (Verlängerung Kiefernweg) des Plangebiets Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ (F&R), teilweise ergänzt durch die Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ (W) vor. Durch diese Flächen soll eine sichere, möglichst „Umgeweg-arme“ Anbindung an das bestehende (und geplante) Straßen- und Wegenetz im Umfeld erreicht werden. Durch die ergänzende Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ (W) wird die Funktion der Wege erweitert, so dass z. B. eine Nutzung für Fahrzeuge zur Bewirtschaftung von Wald- und Grünflächen im Plangebiet ermöglicht werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten durch die Festsetzung zulässiger Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) in Kombination mit Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl ist durch die vorgegebenen oberen Orientierungswerte für Gewerbe- und Industriegebiete begrenzt. Dies dient einerseits dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, andererseits berücksichtigt es aber auch die betriebstechnischen Anforderungen in Gewerbe- und Industriegebieten, in den üblicherweise ein Großteil der Fläche als befestigte Flächen für Pkw und Lkw gestaltet werden muss.

Die differenzierte Festsetzung baulicher Höhen über NHN erfolgt, weil im Gewerbebau die Geschosshöhen stark differieren können und daher über die Zahl der Geschosse die Baumasse nur unzureichend gesteuert werden kann. Die festgesetzten baulichen Höhen berücksichtigen dabei die betrieblichen Anforderungen an eine industriell-gewerbliche Nutzung sowie der notwendigen städtebaulichen Eingliederung der Gebäude.



Mit den festgesetzten Höhen wird eine notwendige hohe Flexibilität für die Gebäudekonzeption gewährleistet, um so ein breites Spektrum an gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen. Durch Staffelung der baulichen Höhen von etwa 15 m im Norden und Osten bis rund 25 m über heutigem Geländeniveau im südlichen Plangebietsteil werden die Nutzungen im Umfeld des Plangebietes berücksichtigt und z. B. eine unzumutbare Verschattung von Wohngebäuden an der Roermonder Straße vermieden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden in der Plandarstellung zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sind entsprechend der zu erwartenden Nutzung ausreichend dimensioniert, sodass genügende Flexibilität zur Anordnung der Betriebsgebäude und -anlagen verbleibt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu festgesetzten Pflanz- und Schutzmaßnahmen im Plangebiet halten die Baugrenzen dabei einen Abstand von mindestens 5,00 m ein.

Die grünordnerische Plankonzeption für den Bebauungsplan Elm-131 sieht im nördlichen, östlichen und südlichen Randbereich des geplanten Gewerbe- und Industrieparks die Entwicklung eines durchgehenden Grünzugs mit einer Breite von 20 - 50 m vor. Vorhandene Waldflächen und gesetzlich geschützte Offenlandbiotope werden hier erhalten und durch gezielte Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergänzt. Diese Bereiche, die u. A. der Randeingrünung des Plangebiets dienen, werden im Bebauungsplanvorentwurf überwiegend als private Grünflächen festgesetzt, mit der überlagernden Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Schutz, Pflege und Entwicklung) oder teilweise der überlagernden Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Anpflanzen). Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind am Südrand teilweise auch überlagernd auf Industriegebietsflächen festgesetzt.

Die zusammenhängenden Waldflächen im Südosten des Plangebiets werden als ebensolche im Bebauungsplanvorentwurf festgesetzt.

5.3 Äußere verkehrliche Erschließung

Die Größe und der Umgriff des vorliegenden Vorentwurfs der Bauleitplanung bemisst sich danach, wie viele Verkehre über den bestehenden Anschlusspunkt 2 „Elmpt“ an die BAB 52 noch abgewickelt werden können. Zur Optimierung der äußeren Erschließung ist für den Knotenpunkt Roermonder Straße die Herstellung eines Kreisverkehrsplatzes erforderlich.

Im Zuge der weiteren Entwicklung über die vorliegende Bauleitplanung hinausgehend, wird es erforderlich sein, den Anschlusspunkt 2 „Elmpt“ in Richtung Westen zu verlagern, da ein Ausbau des bestehenden Knotenpunktes aufgrund räumlicher Restriktionen, nach aktuellen Verkehrsuntersuchungen, nicht umsetzbar. Der Abstimmungsprozess mit der Autobahn GmbH als Straßenbaulastträgerin ist eingeleitet. Erste Planungsüberlegungen, u. A. zur räumlichen Verortung einer verlagerten Autobahnanschlussstelle und für einen leistungsfähigen, künftigen Anschluss des gesamten, geplanten Industrie- und Gewerbebestands mit 170 ha werden derzeit vertieft.

Die erforderliche Alternativenprüfung hinsichtlich der Möglichkeiten zur äußeren Verkehrserschließung wird dem Antrag zur Verlagerung der Autobahnanschlussstelle Elmpt beigelegt.

5.4 Vorbeugender Immissionsschutz Gewerbelärm

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes, d. h. auch der Immissionsschutz und damit der Schallschutz zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, den Schallschutz soweit wie möglich zu berücksichtigen. Sie räumen ihm gegenüber anderen Belangen einen hohen Rang, jedoch keinen Vorrang ein.



Bei allen Neuplanungen einschließlich der „heranrückenden Bebauung“ sowie bei Überplanungen von Gebieten ohne wesentliche Vorbelastungen ist ein vorbeugender Schallschutz anzustreben. Bei Überplanungen von Gebieten mit Vorbelastungen gilt es, die vorhandene Situation zu verbessern und bestehende schädliche Schalleinwirkungen soweit wie möglich zu verringern bzw. zusätzliche nicht entstehen zu lassen.

Erste Stufe einer sachgerechten Schallschutzplanung ist die schalltechnische Bestandsaufnahme bzw. Prognose. Hierfür gibt es verschiedene Verfahren mit unterschiedlichen Richtlinien für verschiedene Anwendungsbereiche. Nach Maßgabe des Erlasses zur Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau (*RdErl. d. Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr v. 21.7.1988 - I A 3 - 16.21-2 (am 01.01.2003: MSWKS)*) kann bei der städtebaulichen Planung für den Schallschutz die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil I - (Anhang 2) angewendet werden. Die in der Norm enthaltenen Belastungsannahmen und Beurteilungsverfahren sind mit anderen Normen und Richtlinien - beispielsweise des Straßenbaues – abgestimmt.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet liegen mehrere Wohnhäuser, teilweise mit integrierten, (nicht störenden) gewerblichen Nutzungen sowie landwirtschaftlich genutzte Anwesen und ein Gewerbegrundstück (Containerdienst und Metallhandel, Roermonder Straße/Nollesweg).

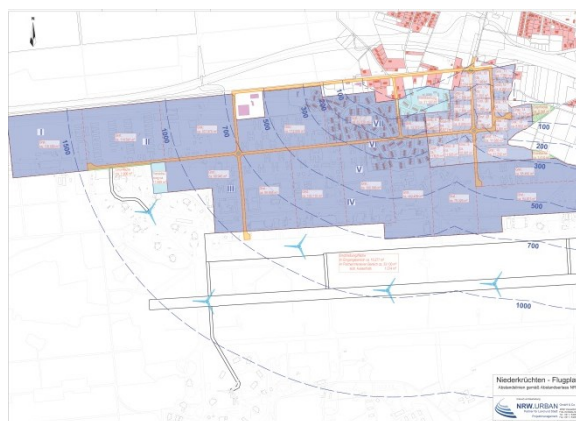
Die nächstgelegene Wohnbebauung im Ortsteil Elmpt befindet sich nördlich der Autobahn 52 in etwa 150 m, teilweise in etwa 300 m Entfernung. Die betroffenen Grundstücksflächen an Roermonder Straße, Waldstraße und Op dem Felde im Norden und den Straßen Im Sande und Weyenhof im Osten des Plangebiets werden planungsrechtlich voraussichtlich teilweise als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets (MI) und teilweise nach ihrer Realnutzung zu bewerten sein.

Im ersten Schritt erfolgt zur Lösung des potenziellen Nutzungskonflikts zwischen dem geplanten Gewerbe- und Industriestandort (gewerbliche Baufläche) und angrenzenden schutzwürdigen (Wohn-) Nutzungen eine schalltechnische Einschätzung bzw. Prognose, wobei die Eingangsvorgaben mit der

Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Viersen abgestimmt werden. Die Genehmigungslage (Baugenehmigungen für betroffene Gebäude/Nutzungen) und die planungsrechtliche Ausgangslage (vorhandene Bebauungspläne im Ortsteil Elmpt, unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB oder Außenbereich nach § 35 BauGB) wird fachgutachterlich geprüft und bewertet.

In Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Viersen sind im weiteren Verfahren die maßgeblichen Immissionsorte (IP) und deren Schutzanspruch in Bezug auf die zu erwartenden Lärmemissionen einer „heranrückenden“ gewerblich-industriellen Nutzung festgelegt und die anzusetzenden Planwerte für die einzelnen IP zu bestimmen. Abstände zu nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen wurden bereits im Zusammenhang mit der Erarbeitung des städtebaulichen Grobkonzepts für den künftigen Gewerbe- und Industriestandort dargestellt:

Abbildung 14: Niederkrüchten – Flugplatz, Abstandslinien gemäß Abstandserlass NRW



Quelle: NRW.URBAN GmbH & Co. KG, Bonn (Stand: 2017)

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, mögliche Nutzungskonflikte zu erkennen und im planerisch gebotenen Umfang zu ihrer Lösung beizutragen. Dabei geht es jedoch nicht darum, sämtliche Fragestellungen bereits auf der bauleitplanerischen Ebene abschließend zu lösen, insbesondere jene, die sich auf der zeitlich nachfolgenden Genehmigungsebene nach anderen gesetzlichen Bestimmungen regeln und für deren Prüfung detaillierte Angaben zu einem Vorhaben vorzulegen sind.



Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird zur planerisch gebotenen Konfliktbewältigung sowohl eine umfassende schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf die zu erwartenden Lärmimmissionen durch den geplanten Gewerbe- und Industriestandort erstellt als auch die Verkehrslärmemissionen betrachtet.

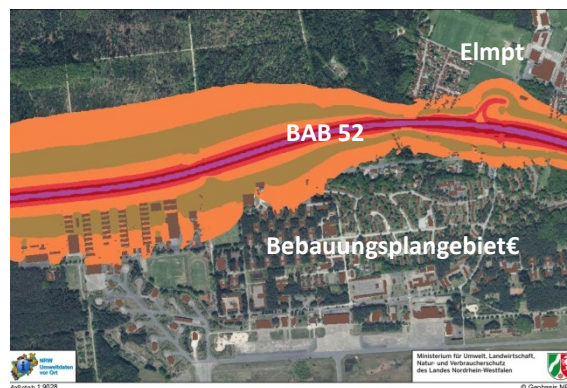
Die Untersuchungsergebnisse fließen in die Umweltprüfung ein und daraus resultierende Maßnahmen werden bei den planungsrechtlichen Festsetzungen in den künftigen, rechtsverbindlichen Bebauungsplänen berücksichtigt, z. B. durch Gliederung des Gewerbe bzw. Industriegebiets mit Festsetzung von Lärmemissionskontingenten nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ und ggf. dem Ausschluss bestimmter Anlagen und Betriebe nach dem Abstandserlass für das Land Nordrhein-Westfalen Anhangs 1 zum Abstandserlass (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW - V-3 – 8804.25.1 vom 06.06.2007).

Zielsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen, die zum Bebauungsplanentwurf erarbeitet werden, ist es, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den maßgeblichen Immissionsorten (und im Plangebiet) zu gewährleisten und unzumutbare Beeinträchtigungen durch Gewerbelärmimmissionen zu vermeiden.

Verkehrslärm

Neben den zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen besteht eine umweltrelevante Vorbelastung des Plangebiets und des Ortsteils Elmpt durch Verkehrslärmemissionen, insbesondere durch die in geringer räumlicher Entfernung zum Plangebiet verlaufende BAB 52.

Abbildung 15: Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Umweltdaten vor Ort) – Verkehrslärmbelastung (Stand: 2022)



Quelle: © NRW, © Geobasis.NRW, © BKG, © Planet Observer) - orange = Nachtpegel bis 60 dB(A)

Im Rahmen der Aufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen zur Umnutzung des ehemaligen Militärgeländes wird die tatsächliche Belastung des jeweiligen Plangebiets durch Verkehrslärmemissionen auf Grundlage der (dann) aktuellen Verkehrszahlen fachlich qualifiziert ermittelt und ggf. durch sogenannte Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Soweit sich hieraus planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt, z. B. hinsichtlich von Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen (passive Schallschutzmaßnahmen), so werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen getroffen.

Lufthygiene

Zur Beurteilung potenzieller Beeinträchtigungen angrenzender schutzwürdiger (Wohn-) Nutzungen und des FFH Gebiets DE-4802-301 „Lüsekamp und Boschbeek“ wurde die Auswirkung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen erhoben, prognostiziert und beurteilt (ACCON Environmental Consultants: Lufthygienischer Untersuchungsbericht im Rahmen der Bauleitplanung (B-Plan Elm-131 - Javelin Park Ost) für die Umnutzung des ehemaligen Militärflughafens in Niederkrüchten-Elmpt im Auftrag der Verdion GmbH, Bericht-Nr.: ACB-1122-226260-02_rev01 (November 2022)).

Als Grundlage dienen die in der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Elm-131 ermittelten künftigen Verkehrszahlen, die mit der Umsetzung



dieses Bebauungsplans mit rund 94 ha Fläche zu erwarten sind. Die lufthygienischen Auswirkungen der Gesamtentwicklung mit rund 170 ha Fläche werden – entsprechend der einzelnen, mittelfristig aufzustellenden Bebauungspläne für die Konversionsfläche und der damit in Zusammenhang zu sehenden Verkehrszahlen – erhoben, prognostiziert und beurteilt werden.

Als Beurteilungsgrundlage für die FFH-Verträglichkeitsprüfung bzw. für eine mögliche Betroffenheit naturschutzrechtlicher Belange wurde außerdem die vom Vorhaben ausgehende verkehrsbedingte Zusatzbelastung der Stickstoffdeposition geprüft.

In einer lufthygienischen Untersuchung war die Immissionssituation für Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) zu prognostizieren und hinsichtlich der Grenzwertfestlegung gemäß der 39. Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu bewerten. Die Ausbreitungsrechnungen wurden mit der Software LASAT V3-4-24 gemäß TA Luft durchgeführt. Die Emissionsdaten wurden aus dem Handbuch für Emissionsfaktoren (HBEFA 4.2) für den Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall 1 jeweils für das Bezugsjahr 2030 entnommen. Die untersuchten Prognosefälle unterscheiden sich hinsichtlich der Verkehrsmenge und -qualität auf den Straßen im Untersuchungsgebiet. Die berechneten Gesamtimmissionsbelastungen stellen eine Überlagerung der Hintergrundbelastung und der Zusatzbelastung aus dem lokalen Verkehr dar.

Immissionskonzentrationen

Die Immissionswerte an den Beurteilungsorten für Stickstoffdioxid (NO₂) liegen in den Prognosefällen zwischen 19 µg/m³ bis zu 21 µg/m³. Für Feinstaub in beiden Fraktionen gelten ähnliche Zusammenhänge. Die Immissionswerte liegen in beiden Prognosefällen zwischen 17 µg/m³ bis zu 18 µg/m³ (PM₁₀) bzw. zwischen 9 µg/m³ bis zu 10 µg/m³ (PM_{2,5}).

Die in der 39. BImSchV festgelegten Grenzwerte an den Bebauungen im Untersuchungsgebiet werden in beiden Prognosefällen sicher eingehalten. Der Schutz der menschlichen Gesundheit ist gewährleistet und wird durch das Planvorhaben nicht gefährdet.

Stickstoffdeposition

Die Berechnungen zur Stickstoffdeposition zeigen, dass im angrenzenden FFH-Gebiet „Lüsekamp und Boschbeek“ sowie den weiter entfernten FFH-Gebieten verkehrsbedingte Stickstoffeinträge weniger als 0,3 kg N/(ha*a) in beiden Prognosefällen auftreten.

Aus den Berechnungsergebnissen geht weiterhin hervor, dass durch die Umnutzung des ehemaligen Militärflughafens in Niederkrüchten-Elmpt das Abschneidekriterium von 0,3 kg N/(ha*a) innerhalb der FFH-Gebiete und 5 kg N/(ha*a) für die gesetzlich geschützten Biotope eingehalten wird. Damit kommt es durch die Umnutzung des ehemaligen Militärflughafens zu keiner erheblichen Beeinträchtigung durch Stickstoffeintrag.

Maßnahmen zur Schadensbegrenzung sind demnach nicht durchzuführen.

Soweit sich aus der geplanten Erweiterung des Vogelschutzgebiets "Schwalm-Nette-Platte", von der Flächen westlich und südlich des Plangebiets betroffen sind, weiterer Untersuchungsbedarf ergeben sollte, wird dies im weiteren Aufstellungsverfahren berücksichtigt.

Gefahrenstoffe

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sollen im Rahmen und mit Mitteln der Bauleitplanung die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen (sog. „Dennoch-Störfälle“, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können) im Sinne des Art. 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU – Seveso-III-Richtlinie auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

Ob und inwieweit diesbezüglich (textliche) Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf Elm-131 zu treffen sind, wird im weiteren Aufstellungsverfahren geklärt.



Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Ob und ggf. welche planungsrechtlichen Festsetzung hinsichtlich von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) im Bebauungsplan erforderlich sind, wird ebenfalls im weiteren Verfahren geklärt.

Dies kann beispielsweise notwendige Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen oder besondere Maßnahmen/Auflagen zur Altlastenbeseitigung oder zur Bodenabdichtung usw. betreffen.

5.5 Entwässerung

Niederschlagswasser

Nach bisher vorliegenden Unterlagen und Abstimmungen mit den Fachbehörden sowie ausgehend von bereits erfolgten hydrogeologischen Untersuchungen im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplangebiets, ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Sinne von § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) und § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) möglich.

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll über dezentrale Mulden und Seitengräben erfolgen. Die Reinigung des Regenwassers erfolgt dabei über die belebte Bodenzone.

Die im Bereich der (öffentlichen) Verkehrsflächen geplanten Mulden erfassen weitgehend auch Stark- und Extremregen. Zusätzlich sind hierzu ggf. Überläufe in unter der Mulde verlaufende Rigolenstränge denkbar. Im Bereich der Gewerbe- und Industrieflächen ist die Niederschlagswasserbeseitigung auf den einzelnen Grundstücken vorzusehen. Eine Kombination der Entwässerungsanlagen mit Rückhaltesystemen zur Feuerlöschversorgung ist denkbar.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung für die Erschließung und Bebauung einzelner Grundstücke sind hinsichtlich der Niederschlagsbeseitigung vorhabenbezogen konkrete Berechnungen erforderlich. Hierbei sind die Gefällelage des jeweiligen Grundstücks, die Art und Abmessung, die Nutzung und Aufteilung, die Bebauung sowie die entsprechenden Bodenkennwerte von Bedeutung.

Schmutzwasser

Das im Bebauungsplangebiet anfallende Schmutzwasser soll der Kläranlage Niederkrüchten zugeführt werden.

Die Möglichkeiten und Voraussetzungen, die Maßgaben für die Berechnung der letztlich zugrunde zulegenden Schmutzwasserfracht sowie rechtliche Belange und Fragestellungen für eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung werden derzeit mit den zuständigen Fachbehörden und Entsorgungsbetrieben geklärt.

5.6 Kampfmittel

Die Gemeinde Niederkrüchten hat im Rahmen der Bauleitplanung und im Vorfeld der Veräußerung der Grundstücksflächen im Plangebiet an die heutige Eigentümerin eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdiensts (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf für den Planbereich angefragt.

Aufgrund der Ergebnisse dieser Luftbildauswertung haben die BImA (als Grundstücksveräußerin) und die Bezirksregierung Düsseldorf eine Vereinbarung zu weiteren Maßnahmen getroffen. Demnach hat die heutige Grundstückseigentümerin die BImA vor dem Beginn von Erschließungs- und Abbruchmaßnahmen zu informieren, so dass diese die Bezirksregierung Düsseldorf vereinbarungsgemäß beteiligen kann:

Durch Auskunft der Gemeinde Niederkrüchten vom 8. Juli 2019 verbunden mit den Luftbildauswertungen vom 5. und 21. Juni 2019 wurden Kampfmittelverdachtspunkte festgestellt, mit deren Untersuchung die BImA durch Verwaltungsvereinbarung vom 7. August 2019 die Bezirksregierung Düsseldorf - Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst - beauftragt hat (siehe § 6 Abs. 1 Ziffer 1.2 des Grundstückskaufvertrags). Die Beauftragung umfasst die Detektion, die Räumung und die Entschärfung bzw. den Abtransport der dort aufgefundenen Kampfmittel.

Baufeldräumungen und Abbrüche in den betroffenen Bereichen sind vorab abzustimmen.



5.7 Bodendenkmalpflege

Belange der Bodendenkmalpflege werden in der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Elm-131 der Gemeinde Niederkrüchten (Schutzgut Sach- und Kulturgüter) abgearbeitet. Auf die Möglichkeit von Einschränkungen für die (bauliche) Nutzung des Plangebiets im Sinne von § 1 Abs. 3 sowie §§ 4, 9, 11 und 29 DSchG NRW wird hingewiesen.

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebiets archäologische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in Bonn bzw. der Unteren Denkmalbehörde – nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Hinweise auf Bodendenkmale geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

5.8 Umweltprüfung/Umweltbericht und Kompensation

Umweltprüfung/Umweltbericht

Aufgabe der Bauleitplanung ist es u. a. dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern. Daher sind bei der Bauleitplanung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Elm-131 gelten die §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB, nach denen eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt werden muss, die zu einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB als Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans führt. Darin werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt.

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB stellt der Umweltbericht einen gesonderten Teil (Teil 2) der Begründung zum Bebauungsplan dar. Hierin werden die verfügbaren umweltbezogenen Informationen zum Standort berücksichtigt sowie bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen in einer der Planungsebene angemessenen Tiefe dokumentiert. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 bezieht sich

die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Der Umweltbericht (*SMEETS LANDSCHAFTSARCHITECTEN Planungsgesellschaft mbH, Erfstadt: Gemeinde Niederkrüchten Bebauungsplan Elm-131 „Javelin Park Ost“, Umweltbericht, Überschlägige Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB (November 2022)*) beinhaltet die Umweltauswirkungen, die zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung absehbar sind.

Bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter ist voraussichtlich nicht von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen.

Für die örtlichen Lebensraumfunktionen, streng geschützten Tierarten, Schutzgebiete und gesetzlich geschützten Biotop sowie die Inanspruchnahme von Waldflächen und die Erhöhung des Versiegelungsgrads innerhalb der Bauflächen ist die Betroffenheit im weiteren Verfahren noch vertiefend zu untersuchen. Dabei werden auch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich der Auswirkungen aufgestellt.

Die Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter werden als voraussichtlich abwägungserheblich eingestuft. Nach erster umweltfachlicher Einschätzung sind jedoch keine verfahrenskritischen Umweltbelange zu erkennen, die der Planung entgegenstehen könnten. Die Planung wird nachzeitigem Stand als umweltverträglich eingestuft.

Eingriffsregelung

Durch die Bauleitplanung werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet, die gemäß § 1a BauGB auszugleichen sind. Die genaue Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im weiteren Verfahren auf Grundlage der Offenlagfassung des Bebauungsplanentwurfs. Für die Kompensationsberechnung werden dabei (in NRW) allgemein anerkannte Methoden genutzt.



Teilweise werden Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs im Bebauungsplangebiet selbst vorgesehen. Da der Kompensationsbedarf jedoch voraussichtlich nicht vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-131 gedeckt werden kann, werden zusätzlich Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erfolgen müssen.

Die Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für den Bebauungsplan werden im weiteren Planverfahren abgearbeitet. Neben dem grundsätzlichen Ansatz, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und zu mindern, erfolgt hierbei auch eine Gegenüberstellung der Bestandsnutzung und der Planung in numerischen Werteinheiten (sog. LANUV-Modell7), um auf Grundlage der unvermeidbaren Auswirkungen des Planvorhabens den kompensatorischen Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Insgesamt sieht das grünordnerische Planungskonzept für den Bebauungsplan Elm-131 vor, dass im nördlichen, östlichen und südlichen Randbereich des geplanten Gewerbe- und Industrieparks ein durchgehender Grünzug mit einer Breite von mindestens 20 - 50 m entwickelt wird. Vorhandene Waldflächen und gesetzlich geschützte Offenlandbiotop werden hier erhalten und durch gezielte Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergänzt.

Bei der Konzeption von Ausgleichsmaßnahmen wird der planerische Ansatz verfolgt, dass der ebenfalls erforderliche forstrechtliche Ausgleich für die Waldanspruchnahme im Plangebiet, den naturschutzrechtlichen Ausgleich teilweise mit abdecken soll.

5.9 Artenschutz

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (*Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist*) die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz umgesetzt, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben. Dabei hat er die Spielräume, die die Europäische Kommission bei der

Interpretation der artenschutzrechtlichen Vorschriften zulässt, rechtlich abgesichert.

Bauleitpläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen; möglich ist dies jedoch durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb sind generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans Aussagen zu potenziellen artenschutzrechtlichen Konflikten sowie zu möglichen Vermeidungsmaßnahmen zu machen. Damit soll sichergestellt werden, dass aus artenschutzfachlicher Sicht keine rechtlichen Hindernisse für den Vollzug des Bebauungsplans verbleiben. Deshalb ist generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

Bauleitpläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen; möglich ist dies jedoch durch die Umsetzung von Bauvorhaben und z. B. durch Maßnahmen der Baureifmachung. Deshalb sind generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans Aussagen zu potenziellen artenschutzrechtlichen Konflikten sowie zu möglichen Vermeidungsmaßnahmen zu treffen. Damit soll sichergestellt werden, dass aus artenschutzfachlicher Sicht keine rechtlichen Hindernisse für den Vollzug eines Bebauungsplans verbleiben.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung erfolgt zunächst die Artenschutzprüfung Stufe I (AS I). Soweit erforderlich schließen sich hieran vertiefenden Art-für-Art-Betrachtungen (Stufe II und III) an.

Die Ergebnisse der bereits durchgeführten Bestandsaufnahme im Planbereich basieren im Wesentlichen auf aktuellen faunistischen und floristischen Untersuchungen im Rahmen der geplanten Entwicklung des Energie- und Gewerbeparks Elmpt. In diesem Zusammenhang wurde im Frühjahr und Sommer 2022 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung nach LANUV 20086 und im Zeitraum März bis Juli 2022 eine Brutvogelkartierung nach SÜDBECK et. al. (2005) durchgeführt. Ergänzend wurden Reptilien- und Amphibienvorkommen erfasst. Eine Fledermaus-Kartierung wird derzeit noch durchgeführt.



Abbildungen

Abbildung 1: Niederkrüchten – Flugplatz, Konkretisierung Grobkonzept	3
Abbildung 2: Wohnhäuser (Housing-Area) im Nordosten des Änderungsbereichs	9
Abbildung 3: Verwaltungsgebäude im nördlichen Plangebietsteil (Verlängerung Ellington Road)	9
Abbildung 4: Sporthalle	9
Abbildung 5: Ehemalige Mannschaftsunterkünfte am nördlichen Rand des Änderungsbereichs	10
Abbildung 6: Ehemaliger (Atomwaffen-) Bunker im Südosten des Änderungsbereichs	10
Abbildung 7: Site plan Demolition Phase II development plan I	11
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Blätter 17, 22)	13
Abbildung 9: Darstellungen des aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplans	14
Abbildung 10: Räumlicher Geltungsbereich der 61. FNP-Änderung (Aufstellungsbeschluss vom 4. März 2015)	15
Abbildung 11: Darstellung nach der 61. Flächennutzungsplanänderung – Gewerbliche Bauflächen (G)	15
Abbildung 12: Masterplan (Nutzungskonzept) mit Abgrenzung des Bebauungsplangebiets Elm-131	21
Abbildung 13: Bebauungsplanvorentwurf mit Flächenbilanz	22
Abbildung 14: Niederkrüchten – Flugplatz, Abstandslinien gemäß Abstandserlass NRW	26
Abbildung 15: Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Umweltdaten vor Ort) – Verkehrslärmbelastung (Stand: 2022)	27