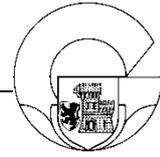


Begründung



„Sondergebiet 8 Einzelhandel Am Hammerwerk“
Ortsteil Stadtmitte

Stadt Grevenbroich

**17. Änderung des Flächennutzungsplans
„Sondergebiet 8 Einzelhandel Am Hammerwerk“**

Erläuterungen zur Planaufstellung

Planungsstand: November 2016

Der 17. Änderung des Flächennutzungsplans "Sondergebiet 8 Einzelhandel Am Hammerwerk" wird gemäß § 5 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, folgende Begründung beigegeben:

1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Vorhandene Situation und Umfeld des Plangebietes.....	3
3	Planerische Rahmenbedingungen.....	3
4	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
5	Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans.....	7
6	Erschließung	9
7	Ver- und Entsorgung	9
8	Immissionsschutz/Störfallschutz.....	9
9	Boden	9
10	Grundwasser	10
11	Altlasten.....	10
12	Belange von Natur und Landschaft	10
13	Kampfmittel	11
14	Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege.....	11
15	Umweltbericht	12
15.1	Einleitung.....	12
15.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	12
15.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für Bebauungspläne von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	12
15.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2(4) S.1 BauGB ermittelt wurden	16
15.2.1	Vorgehensweise.....	16
15.2.2	Schutzgut Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Überplanung menschlicher Nutzungen, verkehrsbedingte Emissionen, sonstige nutzungsbedingte Emissionen, Sonstiges).....	16
15.2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Ortsbild, Biologische Vielfalt, Eingriff in Natur und Landschaft	17

15.2.4	Schutzgut Boden (Bodenversiegelung, Bodenbelastung, Altlasten).....	17
15.2.5	Schutzgut Wasser (Wasserschutzzonen, Oberflächengewässer, Grundwasserstand, Niederschlagswasser, Schadstoffeintrag).....	18
15.2.6	Schutzgut Luft (verkehrsbedingte Emissionen, gewerbliche und sonstige Emissionen)	18
15.2.7	Schutzgut Klima	19
15.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege, Vernichtung wirtschaftlicher Werte).....	19
15.2.9	FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG.....	20
15.2.10	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	20
15.2.11	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	20
15.2.12	Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen	20
15.2.13	Erhalt bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europäischen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind	20
15.2.14	Wechselwirkungen zwischen den Belangen.....	21
15.2.15	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	22
15.3	Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsbilanzierung	22
15.4	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	22
15.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind	22
15.6	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der UP und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben	22
15.7	Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitoring	23
15.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	23
16	Berücksichtigung des Umweltberichtes in der Begründung (Abwägung der verbliebenen beeinträchtigten Belange/erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus dem Umweltbericht und den sonstigen städtebaulichen Zielsetzungen der Planung).....	24
17	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	24
18	Kosten, Finanzierung, Durchführung	29
19	Bilanzierung	29

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Ortsteil Stadtmitte. Es umfasst Grundstücke entlang des Straßenzugs „Am Hammerwerk“.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Elsbach, im Osten durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG, im Süden durch die angrenzenden Flurstücke 397 und 629, Flur 4 in der Gemarkung Laach und im Westen durch die Straße "Am Hammerwerk" begrenzt.

Das ca. 2 ha große Plangebiet ist im Plan schwarz umrandet, unterbrochen dargestellt.

2 Vorhandene Situation und Umfeld des Plangebietes

Der noch vor dreißig Jahren stark gewerblich geprägte Standortbereich Am Hammerwerk hat sich in den letzten beiden Jahrzehnten zu einem ergänzenden Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet entwickelt. Neben Lebensmitteldiscountern (EDEKA, LIDL und ALDI) sind mehrere Fachmärkte mit zentren- und nicht zentrenrelevantem Sortiment präsent. Als Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind FLIESEN MAX, der LAMINAT DISCOUNTER und der FRESSNAPF Tierfutterfachmarkt zu nennen. Fachmärkte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sind z.B. der KIK Textilfachmarkt, das FASHION OULET sowie der Heimtextilienfachmarkt DROSS WOHNKULTUR zu nennen. Darüber hinaus sind dort noch Betriebe des Ladenhandwerks und ein JAQUES WEINDEPOT – Fachmarkt etabliert.

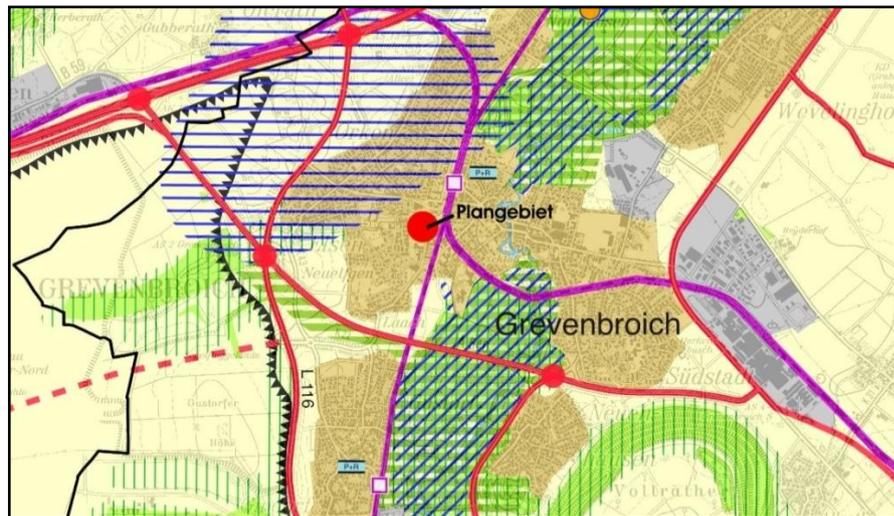
Im konkreten Änderungsgebiet befinden sich ein großflächiger EDEKA-Markt und die Baulichkeiten des ehemaligen PRAKTIKER-Baumarktes, der umgebaut wurde. Die Fläche für die Kundenparkplätze wird nach Norden auf einer ehemals städtischen Grünfläche erweitert. Der Kundenparkplatz macht mit rund 0,7 ha ein Drittel der Gesamtfläche aus. In Teilflächen des leerstehenden PRAKTIKER-Baumarktes wurde der EDEKA Lebensmittel-Vollsortimenter auf insgesamt 2.900 qm Verkaufsfläche erweitert und ein DM-Drogeriemarkt mit 700 qm Verkaufsfläche ist eingezogen. Entsprechende Baugenehmigungen wurden nach Begutachtung durch den für die Stadt tätigen Einzelhandelsgutachter der CIMA erteilt. Im Objekt befinden sich weiterhin u.a. ein Gastronomiebetrieb, ein Sonnenstudio, eine Steuerberater, ein Immobilienmakler, ein Elektrofachgroßhändler, ein Wohnappartement und eine Spielhalle. Gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Grevenbroich sind Vergnügungsstätten im Fachmarktzentrum Am Hammerwerk möglich.

3 Planerische Rahmenbedingungen

Landes- und Regionalplanung (Gebietsentwicklungsplan GEP99)

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt für das Plangebiet und seine Umgebung einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Gemäß Textteile des GEP '99 dürfen Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden. Ein Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesonde-

re mit zentrenrelevanten Sortimenten, sind den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen.



Nach dem mittlerweile in Kraft getretenen ‚Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel‘ zum LEP NRW vom 12.07.2013 sind als landesplanerische Zielvorgabe für den Standortbereich ‚Am Hammerwerk‘ maßgeblich die Ziele 7 und 8 relevant. Ziel 7 setzt sich mit der planungsrechtlichen Behandlung vorhandener Einzelhandelsstandorte außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen auseinander; Ziel 8 fordert das Entgegenwirken einer Weiterentwicklung von Agglomerationen von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment ein:

ZIEL 7: ÜBERPLANUNG VON VORHANDENEN STANDORTEN

„Abweichend von den Festsetzungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.“

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“

ZIEL 8: EINZELHANDELSAGGLOMERATIONEN

„Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt baurechtlich gesehen im Innenbereich und damit außerhalb des Geltungsbereiches von Landschaftsplänen.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich weist im Änderungsbereich die Darstellung Gewerbegebiet (1,9 ha) und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (0,2 ha) aus. Diese Grünfläche gibt es nicht mehr, da hier der Kundenparkplatz erweitert wurde.

Für den Änderungsbereich wurde die Aufstellung des Bebauungsplans G 189 „Sondergebiet Einzelhandel Am Hammerwerk“ beschlossen. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem derzeitigen FNP entwickeln lässt, soll im Parallelverfahren die vorliegende 17. Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet werden.

Einzelhandelsstandortkonzept der Stadt Grevenbroich

Das Änderungsgebiet ist nach dem Einzelhandelsstandortkonzept der Stadt Grevenbroich aus dem Jahr 2010 (vgl. EINZELHANDELSSTANDORTKONZEPT Stadt Grevenbroich, Fortschreibung 2009, CIMA Beratungs- und Management GmbH 2009) nicht Bestandteil eines Nahversorgungszentrums. Allerdings liegt er inmitten der Fachmarkttagglomeration „Am Hammerwerk“, in welcher über einen längeren Zeitraum zentren – und nahversorgungsrelevante Sortimente angesiedelt wurden. Seit Beschluss des Konzeptes durch den Rat der Stadt Grevenbroich werden die Ziele des Konzeptes konsequent verfolgt. Abweichungen vom Ursprungskonzept sind nur dann möglich, wenn der Einzelhandelsgutachter in ergänzenden Auswirkungsanalysen die Verträglichkeit mit dem Ursprungskonzept nachweist.

Das Standortareal liegt nicht in einem Zentralen Versorgungsbereich und ist in der Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes als bestehende Fachmarkttagglomeration ausgewiesen. Eine Weiterentwicklung mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel wird nicht empfohlen. Eine Weiterentwicklung der Fachmarkttagglomeration sollte lediglich für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen.

Im Entwurf des ‚Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel‘ zum LEP NRW vom 04.06.2013 ist als landesplanerische Zielvorgabe für den Standortbereich ‚Am Hammerwerk‘ maßgeblich Ziele 7 und 8 relevant. Ziel 7 setzt sich mit der planungsrechtlichen Behandlung vorhandener Einzelhandelsstandorte außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen auseinander, Ziel 8 fordert das Entgegenwirken einer Weiterentwicklung von Agglomerationen von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment ein.

In Übereinstimmung mit Ziel 7 und 8 des sachlichen Teilplans soll der Standortbereich überplant werden. Die vorhandenen und genehmigten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe sollen in ihrem Bestand festgeschrieben werden. Darüber hinaus sollen nur nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe zulässig sein.

4 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit der Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes 2010 und der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche sowohl für die zentrenrelevanten Angebote als auch für die örtliche Nahversorgung hat sich ein Steuerungsbedarf für den Fachmarktstandort an der Straße Am Hammerwerk ergeben, ein Bereich in dem über die Jahre auch großflächige Einzelhandelsnutzungen mit Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz angesiedelt wurden, die einerseits dem Kon-

zept widersprechen, andererseits eine gewisse Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete übernehmen und daher im Bestand zu schützen sind. Hierzu zählen ein EDEKA-Markt und auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine LIDL-Filiale.

Bereits vor Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung ist im Bereich des Plangebiets ein früherer Praktiker-Baumarkt geschlossen worden. Hieraus ergaben sich Umstrukturierungsüberlegungen der Immobilieneigentümer. Deren Zulässigkeit bestimmte sich bislang auf der Grundlage des § 34 BauGB. Hiernach waren Einzelhandelsbetriebe aller Art auf dem Vorhabengrundstück mit Blick auf die Vorbildwirkung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten waren (§ 34 Abs. 3 BauGB). Auf dieser Grundlage beabsichtigten die Grundstückseigentümer eine Erweiterung des bereits vorhandenen Lebensmittelvollsortimenters auf 2900 m² Verkaufsfläche und die Umnutzung einer Teilfläche des ehemaligen Baumarktes in eine Drogeriemarktnutzung. Diese Nutzungsabsichten der Eigentümer sind nach § 34 BauGB genehmigt worden, nachdem das Gutachterbüro CIMA sachverständig bestätigt hatte, dass § 34 Abs. 3 BauGB der Genehmigungsfähigkeit der gestellten Bauanträge nicht entgegenstand. Die Nutzungen sind zwischenzeitlich realisiert worden. Der Lebensmittelvollsortimenter und der Drogeriemarkt sind daher als vorhandener Bestand bei der Überplanung zu berücksichtigen.

Um weitere Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne der Ansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen auf der Grundlage des § 34 BauGB zu verhindern, soll nun in Übereinstimmung mit Ziel 7 des sachlichen Teilplans zum LEP eine Überplanung des Standortes als Sondergebiet erfolgen. Dem steht nicht entgegen, dass mit der Zulassung der Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters und der Ansiedlung des Drogeriemarktes den standortbezogenen Empfehlungen des Einzelhandelsstandortkonzeptes nicht gefolgt wurde. Die bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen hätten zwar durch den Einsatz der Instrumente der Bauleitplanung verhindert werden können. Das Unterlassen einer derartigen Planungsentscheidung zu Gunsten der Interessen der Grundstückseigentümer an einer Nachnutzung der aufgegebenen Baumarktfäche darf aber weder landesplanerisch noch städtebaulich dazu führen, dass Einzelhandel auch zukünftig lediglich in den Schranken des § 34 Abs. 3 BauGB beurteilt wird.

Mit Blick auf die raumordnerischen Vorgaben des sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel und zur Umsetzung des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich sollen mit dem Bauleitplan vielmehr die vorhandenen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung im Bestand abgesichert werden. Um weitere Attraktivitätssteigerungen des Standortes zum Nachteil der Entwicklungsperspektiven der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche zu verhindern, sollen über die vorhandenen Betriebe hinaus nur nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sein. Aufgrund der räumlichen Nähe zu Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes werden nur aufgrund des Störgrades nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen. Der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben über den Bestand hinaus dient der Erhaltung und perspektivischen Stärkung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich.

Ein Sondergebiet lässt sich jedoch nicht aus der bisherigen Gewerbegebietsdarstellung des gültigen Flächennutzungsplanes entwickeln. Daher muss der Änderungsbereich und perspektivisch der gesamte Fachmarktstandort Am Hammerwerk zu einem Sondergebiet bzw. Teilson-

dergebieten entwickelt werden, die den Fachmarktstandort abbilden, aber auch in seinen Entwicklungsmöglichkeiten begrenzen und durch die Sortimentswahl die zentralen Versorgungsbe-
reiche der Stadt zu schützen

Zulässig werden bzw. bleiben auch Vergnügungsstätten, da diese im Sinne des vom Rat der Stadt Grevenbroich beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeptes am Fachmarktstandort Hammerwerk zugelassen werden können, da sie dort laut Vergnügungsstättenkonzept hier im Wesentlichen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen haben.

5 Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst Flächen von ca. 2,1 ha. Die aufstehen-
den Gebäude sind mit Einzelhandelsnutzungen besetzt, hier sind vor allem der EDEKA-Markt
mit seinem Mallflächen und der DM-Drogeriemarkt zu nennen, der in eine Teilfläche des ehe-
maligen PRAKTIKER-Baumarktes eingezogen ist. In der Immobilie ist zudem eine Spielhalle,
ein Gastronomiebetrieb, ein Elektrofachgroßhandel, ein Bekleidungsgeschäft mit einer geneh-
migten Verkaufsfläche von 130 qm und ein Sonnenstudio verortet. Damit sind die wesentlichen
Flächen im Objekt vermietet.

Die zugehörigen Kundenparkplätze (Gesamtfläche ca. 0,7 ha) sind ebenfalls Bestandteil des
sonstigen Sondergebietes, das im Sinne des § 11 BauNVO die Zweckbestimmung „Einzelhan-
del Am Hammerwerk“ erhält. Das Sondergebiet mit der lfd. Nr. 8 enthält eine Positivliste mit
möglichen Nutzungen, die in Einklang mit den Zielen des städtischen Einzelhandelsstandort-
und Vergnügungsstättenkonzeptes stehen. Die folgenden Verkaufsflächen bilden die Genehmi-
gungssituation ab und lassen in Bezug auf den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzel-
handel keine weiteren Verkaufsflächen zu. Mögliche Nutzungen sind:

- Lebensmittel-Vollsortimenter VK max. 2.900 qm
- Drogeriemarkt VK max. 700 qm

zusätzlich nur:

- nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Vergnügungsstätten

Exkurs zum Thema zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

Zur baurechtlichen Steuerung und Einschränkung des Einzelhandels mit nahversorgungs- und
zentrenrelevanten Sortimente an nicht-integrierten Standorten wurde aus der örtlichen Einzel-
handelsstruktur die "Grevenbroicher Liste" abgeleitet. Die nachfolgend aufgeführte Sortiments-
liste definiert die für die Stadt Grevenbroich typischen Sortimente. Sie ist aus den örtlichen
Standortstrukturen abgeleitet und somit eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage zur örtli-
chen Einzelhandelssteuerung. Sie erfüllt damit die Bedingungen der aktuellen Rechtsprechung
der Oberverwaltungsgerichte.

Nahversorgungsrelevante Sortimente bzw. Betriebe haben den Charakter täglicher bzw. pe-
riodischer Bedarfsdeckung. Nahversorgungsrelevante Sortimente in Grevenbroich sind:

Lebensmittel, Getränke, Reformwaren, Tabakwaren, Drogerieartikel, Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel, Apotheken, Schnittblumen und kleine Topfpflanzen, Zeitschriften und Zeitungen, Allgemeiner Grundbedarf an Schreibwaren (u.a. Schulhefte, Zeichenblöcke, Briefpapier, Schreibgeräte, Blei- und Buntstifte, Malkästen für den Schülerbedarf, nicht spezialisierter Bürobedarf), Tierfutter

Nachversorgungsrelevante Betriebe sollen in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden, um deren Versorgungsfunktion zu erhalten und zu entwickeln.

Im Folgenden wird die abschließende Liste **zentrenrelevanter Sortimente** bzw. Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Grevenbroich aufgeführt. In den benannten Sortimenten liegt in der Stadt Grevenbroich entweder ein signifikantes, teilweise auch vielfältiges Angebotsniveau durch ortsansässigen Facheinzelhandel und Filialisten vor, oder dieses Sortiment wird als strategisch bedeutsam für die weitere Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Grevenbroich gehalten:

Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinder- und Babybekleidung, Wäsche, Heimtextilien, Bettwaren, Meterware für Bekleidung oder Bekleidungszubehör, Kurzwaren/Handarbeitswaren, Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck, Uhren, Schmuck, Modeschmuck, Schul- und Büroartikel, Bücher, Hausrat, Porzellan, Schneidwaren/Bestecke, Feinkeramik/Glaswaren, Geschenkartikel, Rundfunkgeräte, Fernseh- und Phonotechnische Geräte, Video- und DVD-Geräte, Digitalkameras, Optische Geräte (Sehhilfen, Ferngläser, Fotoapparate, Augenoptiker, Fotoartikel, Tonträger, Speichermedien (Disketten, CDs, DVDs), Telefone, PC und Zubehör, Elektrohaushaltsgeräte, Musikinstrumente und Musikalien, Sammlerbriefmarken und Numismatikartikel, Spielwaren, Bastelbedarf, Modellbau, Sportartikel und Sportkleingeräte, Fahrräder und Zubehör, Babyartikel, Sanitätsartikel, Parfümerie und Kosmetikartikel

Unter Berücksichtigung der Angebotsstrukturen in der Stadt Grevenbroich und ihrer Standort- bzw. Entwicklungspotentiale sind folgende Sortimente bzw. Einzelhandelsbetriebe als **nicht zentrenrelevant** einzuordnen (nicht abschließend):

Möbel, Antiquitäten, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche, Farben, Lacke, Baustoffe, Baumarktartikel, Sanitärwaren, Werkzeuge, Eisenwaren, Autozubehör, Reifen, Büromöbel, Gartenartikel, großformatige Pflanzen, Blumen, Sämereien, Campingartikel, Sportgroßgeräte (z.B. Hometrainer, Krafttrainingsgeräte, Boote, etc.), Sperrige Artikel im Segment Babybedarf (Kinderwagen, Bobbycars, etc.; Baby- und Kinderbetten, Wickelkommoden), Zoobedarf (gewerbliche Orientierung, Großgebäude, Spezialbedarfe für Züchter), Elektrogroßgeräte (Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen)

Der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten darf in der Stadt Grevenbroich auch außerhalb der abgegrenzten „Zentralen Versorgungsbereichen“ angesiedelt werden. Empfohlen werden Bereiche für Fachmarktzentren, die bereits durch großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel geprägt sind. Einer dieser empfohlenen Fachmarktzentren ist der Bereich Am Hammerwerk, den es zu festigen und entwickeln gilt.

6 Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Es liegt an der Ortsverbindungsstraße „Am Hammerwerk“ und ist unmittelbar an die B 59 und somit an das überörtliche Straßennetz angebunden. In 2014 wurde die Straße „Am Hammerwerk“ verbreitert und neu ausgebaut. Auch das Leitungsnetz wurde erneuert. Durch die Ausbaumaßnahme werden die Leistungsfähigkeit der Straße und die Nutzungsqualität erheblich verbessert, was zu einer Stärkung des Fachmarktstandortes führen wird.

Über die Straße „Am Hammerwerk“ werden Stadtbuslinien geleitet; weitere Bushaltestellen befinden sich an der B 59 (Rheydter Straße sowie der Bergheimer Straße und der Deutsch-Ritter-Allee). Der Grevenbroicher Bahnhof mit Zuganbindungen nach Neuss, Düsseldorf, Mönchengladbach und Köln ist fußläufig zu erreichen.

7 Ver- und Entsorgung

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße „Am Hammerwerk“ vorhanden. Im Rahmen des Straßenumbaus wurden Teile des Leitungsnetzes erneuert.

8 Immissionsschutz/Störfallschutz

Immissionsschutz

Die Flächennutzungsplanänderung lässt keine neuen Immissionskonflikte erwarten. Bestehende Einzelhandelsflächen werden umgenutzt, der Kundenparkplatz aufgrund des Straßenumbaus „Am Hammerwerk“ neuorganisiert. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder in konkreten Baugenehmigungsverfahren ist die Thematik erneut aufzugreifen.

Störfallschutz

Der Stadt Grevenbroich liegt eine Karte der Störfallbetriebe der Bezirksregierung Düsseldorf vor. Das Plangebiet liegt jedoch viele Kilometer außerhalb eines planungsrelevanten Achtungsabstandes.

9 Boden

Im Rahmen der Erstellung der Digitalen Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss wurden im Umfeld der betreffenden Fläche keinerlei Überschreitungen der Vorsorgewerte nach Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) im Bereich der Schwermetallgehalte und hinsichtlich organischer Belastungen festgestellt.

Gemäß „stadtökologischem Fachbeitrag“ zum neuen Flächennutzungsplan befinden sich im Änderungsgebiet ertragreiche Parabraunerden, wurden jedoch mittlerweile in ihrer natürlichen Lagerung anthropogen überformt: im Zuge von Bautätigkeiten wurden naturnahe Bodenschichten abgetragen, aufgeschüttet, überschüttet, überbaut oder versiegelt.

Obwohl es sich dabei um allgemein schutzwürdige Böden mit gutem Entwicklungspotential und um nährstoff- und ertragreiche Böden handelt, ist darauf hinzuweisen, dass sie im Stadtgebiet

weit verbreitet sind. Es ist kaum eine Erweiterung baulicher Nutzungen möglich, ohne diese sehr hochwertigen Böden zu beanspruchen.

Es sind bei künftigen Baumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen.

Der Änderungsbereich liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Auf diesen Sachverhalt wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren hingewiesen.

Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 2 sowie in der Untergrundklasse T. Die Standsicherheit ist daher für den Lastfall „Erdbeben“ nachzuweisen und die Ausführungshinweise nach DIN 4149:2005 zu berücksichtigen.

10 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Grundwasserabsenkungen für den rheinischen Braunkohlebergbau. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Änderungsbereich in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

11 Altlasten

Im Änderungsbereich befinden sich der Altstandort Gr 205 sowie die Altablagerungen Gr 383 und Gr 384. Die einzelnen Standorte sind im Altlasten- und Altstandortkataster des Kreises Neuss verzeichnet und wurden teilweise bereits in der Vergangenheit einer Gefährdungsabschätzung unterzogen bzw. saniert. Da keine Neubauten im Planbereich erfolgen werden – bestehende Hochbauten werden umgenutzt - ist davon auszugehen, dass eine Beeinflussung durch die Altlast-/Altstandortverdachtsflächen nicht gegeben ist.

Die Altablagerungen und Altstandorte werden künftig im verbindlichen Bauleitplan gekennzeichnet.

12 Belange von Natur und Landschaft

Beim vorliegenden Planbereich handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich. Durch die Neuorganisation des ruhenden Verkehrs wurde eine ehemals städtische Grünfläche (Rasenfläche) in Anspruch genommen. Die Eigentümer des Einzelhandelsstandorts erhielten diese im

Tausch gegen für den Ausbau der Straße „Am Hammerwerk“ benötigtes Straßenland. Der Parkplatz ist als Bestand anzusehen, er wurde im Sinne des § 34 BauGB genehmigt.

Durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, die der Steuerung des Einzelhandelsbesatzes im Plangebiet dient, wird der Lebensraum für Flora und Fauna nicht verändert. Von einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird daher aufgrund der zu erwartenden gleichbleibenden ökologischen Wertigkeit Abstand genommen.

Es bleibt festzustellen, dass sich an der grundsätzlichen Charakteristik des Plangebietes und dessen Umgebung als „unwirtlichen“ Lebensraum für Pflanzen und Tiere keine wesentliche Änderung ergeben wird.

13 Kampfmittel

Baugrundstücke müssen in Hinblick auf ihre Kampfmittelfreiheit für bauliche Anlagen geeignet sein (§16 BauO NRW). Dieses ist insbesondere von Bedeutung bei Bauvorhaben auf Grundstücken, die in Bombenabwurfgebieten oder in ehemaligen Kampfgebieten des Zweiten Weltkrieges liegen und bei denen nicht unerhebliche Erdeingriffe vorgenommen werden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst geht davon aus, dass im fast vollständig bebauten Änderungsbereich keine nicht unerheblichen Erdeingriffe anstehen werden und sieht daher keine Veranlassung für konkretere Untersuchungen. Bei konkreten Bauvorhaben mit nicht unerheblichen Erdeingriffen soll der Kampfmittelbeseitigungsdienst erneut zu beteiligen.

14 Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege

Im näheren Umfeld befinden sich keine Bodendenkmäler. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials im Plangebiet bisher noch nicht durchgeführt wurden und die im Archiv des rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege vorliegenden Daten überwiegend auf zufälligen Beobachtungen beruhen. Eine Existenz von Bodendenkmälern kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Von daher wird auf die §§ 15, 16 DSchG NW verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Entsprechende Hinweise wird jedoch erst der verbindliche Bauleitplan enthalten.

Als Baudenkmal gelistet ist das Denkmal Nr. 192 „ehemaliges Walzwerk, Werkzeugmaschinenfabrik, Eisengießerei“ auf der gegenüberliegenden Straßenseite „Am Hammerwerk“. Es sind jedoch durch die Nutzungssteuerung im Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf das Baudenkmal zu erwarten.

15 Umweltbericht

Gem. § 5 (5) BauGB ist der Flächennutzungsplanänderung eine Begründung mit den Angaben des § 2a BauGB beizufügen.

15.1 Einleitung

15.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst Flächen von ca. 2,1 ha. Die aufstehenden Gebäude sind mit Einzelhandelsnutzungen besetzt, hier sind vor allem der EDEKA-Markt mit seinem Mallflächen und der DM-Drogeriemarkt zu nennen, der in eine Teilfläche des ehemaligen PRAKTIKER-Baumarktes eingezogen ist. In der Immobilie ist zudem eine Spielhalle, ein Gastronomiebetrieb, ein Elektrofachgroßhandel, ein Bekleidungsgeschäft mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 130 qm und ein Sonnenstudio verortet. Damit sind die wesentlichen Flächen im Objekt vermietet.

Das Sondergebiet mit der lfd. Nr. 8 enthält eine Positivliste mit möglichen Nutzungen, die in Einklang mit den Zielen des städtischen Einzelhandelsstandort- und Vergnügungsbereichskonzept stehen. Mögliche Nutzungen sind:

- Lebensmittel-Vollsortimenter VK max. 2.900 qm
- Drogeriemarkt VK max. 700 qm

zusätzlich nur:

- nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Vergnügungsbetriebe

Diese Darstellung und Zweckbestimmung entspricht den bestehenden und geplanten Nutzungen und zielt auf die Stärkung des Fachmarktstandortes Hammerwerk und den Schutz bzw. die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Grevenbroicher Stadtgebiet.

15.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für Bebauungspläne von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Folgende Zielaussagen sind im vorliegenden Planfall relevant:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

	<p>BauNVO</p> <p>Abstandsliste NRW</p> <p>Bundesimmissionschutzgesetz incl. Verordnungen</p>	<p>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.</p> <p>Weitere Belange nach §1 BauGB</p> <p>Festsetzungsmöglichkeiten zum Immissionsschutz gem. § 9</p> <p>Nutzungsbezogene Gliederung, eigenschaftsbezogene Gliederung von Baugebieten.</p> <p>In Kombination mit BauNVO Feingliederung nach Betriebsart. (Abstandserlass 2007)</p> <p>Das Immissionsschutzrecht gibt den Schutz vor Gefahren, erheblichen Beeinträchtigungen und erheblichen Belästigungen vor. Zugleich eröffnet es Möglichkeiten auf den vorbeugenden Immissionsschutz. Das Immissionsschutzrecht wirkt nicht mit verbindlichen Vorgaben unmittelbar auf die Bauleitplanung. Seine rechtlichen Grundlagen greifen auf der Ebene der Anlagenzulassung. Allerdings muss dem Immissionsschutzrecht insoweit Rechnung getragen werden, dass der Bauleitplan vollzugsfähig ist, von daher gilt:</p> <p>Die Einhaltung bindender Werte bei der Planumsetzung muss gewährleistet sein. Der Plan wäre unwirksam, wenn seine Umsetzung an immissionsschutzrechtlichen Hindernissen scheitern würde.</p> <p>Nicht bindende Orientierungswerte können im Einzelnen überschritten werden. Bei Einhaltung der Grenz- und Richtwerte sind Interessen der Ermittenten und der Immissionsbetroffenen gegeneinander abzuwägen. Im Interesse des vorbeugenden Emissionsschutzes kann den Ermittenten die Ausnutzung von Grenz- und Richtwerten verwehrt werden.</p>
	<p>Insbesondere 16.BImSchV</p> <p>18.BImSchV</p> <p>§ 50 BImSchG</p> <p>Freizeitlärm Richtlinie</p> <p>TA Lärm</p> <p>DIN 4109 Schallschutz im Hochbau</p>	<p>Bindende Grenzwerte bei Errichtung oder wesentlicher Änderung von Straßen und Schienenwegen, bindend auch für die Bauleitplanung (Lärm).</p> <p>Weitgehend bindende Richtwerte für Sportanlagen, Prüfung der Verträglichkeit geplanter Sportanlagen (Lärm).</p> <p>Räumliche Trennung von Gebieten mit emissionsträchtiger Nutzung und immissionsempfindlicher Nutzung als Abwägungsdirektive (kein Etikettenschwindel bei Gebietsausweisung).</p> <p>Hinweise zur Beurteilung von durch Freizeitanlagen verursachten Geräuschen</p> <p>Richtwerte für die Zulassung von Anlagen die § 5 und § 22 BImSchG unterliegen, Anwendung auf gewerbliche Anlagen bei zulässigen Grenzwertfestsetzungen, Grundlage für die Ermittlung des IFSP und von Emissionskontingenten nach der DIN 45691 (Lärm).</p> <p>Angabe von Schalldämmmaßen zum Schallschutz an Gebäuden</p>
	<p>DIN 45691 Geräuschkontingentierung</p>	<p>Grundlage für die Berechnung und Festlegung von Emissionskontingenten mit dem Ziel, dass an der jeweiligen schutzwürdigen Nutzung die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Möglichkeit der Festlegung gerichteter Emissionskontingente.</p>
	<p>DIN 18005</p> <p>VDI-Richtlinien bzgl. Geruch</p> <p>VDI 3471</p> <p>VDI 3472</p> <p>VDI 3473 (Entwurf)</p> <p>GIRL</p> <p>22.BImSchV</p> <p>LAI-Hinweise, Runderlass Lichtimmissionen NRW</p>	<p>Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Lärm), anzustrebende Werte von Verkehrs- und Gewerbelärm bei der Ausweisung von Baugebieten, deren Überschreitung abwägend zu rechtfertigen ist.</p> <p>Schweinehaltung</p> <p>Hühnerhaltung</p> <p>Rinderhaltung</p> <p>Abschätzung ausreichender Abstände zwischen emittierenden Betrieben und Wohnbebauung, Sonderbeurteilung bei Abstandsunterschreitungen oder im Nahbereich unter 100m erforderlich.</p> <p>Geruchsimmissionsschutzrichtlinie, konzipiert für Genehmigungen und Überwachungen (Riechprobe oder Ausbreitungsrechnung) Prüfung nach GIRL möglich bei Planungen schützenswerter Bebauung im Einwirkungsbereich von störenden Anlagen, Rechtsprechung steht z.T. kritisch zur GIRL als ein Kriterium jedoch nicht abschließend, Würdigung des Einzelfalls.</p> <p>Grenzwerte, Toleranzschwellen und Alarmwerte bestimmter Luftschadstoffe, Vorgaben für Bestandsaufnahme und Gebietseinstufung bzgl. Luftschadstoffen in der Bauleitplanung Berücksichtigung als abwägungsrelevanter Belang im Umweltbericht.</p> <p>zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen dienen als Orientierungshilfe, in der Bauleitplanung ggf. Abschätzung erforderlich, erkennbare Nichteinhaltung der Zumutbarkeitsschwelle führt zur Unwirksamkeit des Planes.</p>
	<p>DIN 4109 Schallschutz im Hochbau</p>	<p>Angabe von Schalldämmmaßen zum Schallschutz an Gebäuden</p>

	DIN 45691 Geräuschkontingentierung	Grundlage für die Berechnung und Festlegung von Emissionskontingenten mit dem Ziel, dass an der jeweiligen schutzwürdigen Nutzung die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Möglichkeit der Festlegung gerichteter Emissionskontingente.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/Landschaftsgesetz NW BauGB	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Berücksichtigung Natur- und Landschaftsschutzgebiete, gesetzlicher Biotopschutz, FFH- und Vogelschutzgebiete. Besondere Eingriffsregelung bzgl. Natur auf Zeit. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1(7) Nr.7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung), die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Eingriffsregelung gem. BauGB, abwägende Prüfung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Festsetzungen zum Naturschutz
Biotop- und Artenschutz	LSG nach Festlegung des § 30 BNatSchG	Normative Festlegung der Biotoptypen durch LSG Schutz kraft Gesetz bei Vorliegen der Merkmale des Biotoptypes, Eintragung in Listen, Kartierungen hat jeweils nur deklaratorische Wirkung, Handhabung von Ausnahmen und Befreiungen muss Grundsatz der Verhältnismäßigkeit beachten. Bei Überplanung von Biotopen: Beeinträchtigende Überplanung führt regelmäßig zur Unwirksamkeit der Festsetzung, in Einzelfällen Überplanung zulässig bei Vorliegen einer Ausnahme- oder Befreiungslage. Artenschutz: in Einzelfällen kann bereits die Bauleitplanung mit Verboten unvereinbar sein, keine Vollzugsunfähigkeit bei Vorliegen einer Befreiungslage.
FFH und Vogelschutzgebiete	Vogelschutzrichtlinie (V-RL) FFH RL	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume. Alle Vogelarten des Anhangs I der V-RL, alle regelmäßig auftretenden Zugvogelarten, Sicherstellung von Überleben und Vermehrung im Verbreitungsgebiet auch Mauser und Überwinterungsgebiete von Zugvogelarten im Wanderungsgebiet, Gebiet muss nach ornithologischen Kriterien zu den für die Erhaltung der Arten zahlen- und flächenmäßig geeigneten Gebieten gehören, Pflicht der Mitgliedsstaaten zur Ausweisung entsprechender Schutzgebiete bei Erfüllung der Voraussetzung Art. 4 (1,2) der VRL. Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebender Tiere und Pflanzen Natürliche Lebensraumtypen, Habitate der Arten, prioritäre Lebensraumtypen und Arten je nach Anhang der FFH - RL, Meldung der Gebiete durch Mitgliedsstaaten, Erstellung einer Liste der EU-Kommission (1998), Ausweisung besonderer Schutzgebiete durch die Mitgliedsstaaten binnen 6 Jahren, Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG wäre auf der bauleitplanerischen Ebene abzuarbeiten (u.a. Prüfung von Alternativlösungen, zwingende Gründe öffentlichen Interesses, die überwiegen).
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind <ul style="list-style-type: none"> • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, • insbesondere als • Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen

	Baugesetzbuch	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, • Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) • Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, • Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen • Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachte Gewässerverunreinigungen. <p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Außerdem dürfen landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden.</p>
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit, § 51a LWG Thema der Versickerung und ortsnahe Einleitung in ein Gewässer
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz	Das Immissionsschutzrecht gibt den Schutz vor Gefahren, erheblichen Beeinträchtigungen und erheblichen Belästigungen vor. Zugleich eröffnet es Möglichkeiten auf den vorbeugenden Immissionsschutz. Das Immissionsschutzrecht wirkt nicht mit verbindlichen Vorgaben unmittelbar auf die Bauleitplanung. Seine rechtlichen Grundlagen greifen auf der Ebene der Anlagenzulassung. Allerdings muss dem Immissionsschutzrecht insoweit Rechnung getragen werden, dass der Bauleitplan vollzugsfähig ist, von daher gilt:
	incl. Verordnungen	Die Einhaltung bindender Werte bei der Planumsetzung muss gewährleistet sein. Der Plan wäre unwirksam, wenn seine Umsetzung an immissionsschutzrechtlichen Hindernissen scheitern würde.
	22.BImSchV	Nicht bindende Orientierungswerte können im Einzelnen überschritten werden. Bei Einhaltung der Grenz- und Richtwerte sind Interessen der Emittenten und der Immissionsbetroffenen gegeneinander abzuwägen. Im Interesse des vorbeugenden Emissionsschutzes kann den Emittenten die Ausnutzung von Grenz- und Richtwerten verwehrt werden.
	23.BImSchV	Grenzwerte, Toleranzmargen und Alarmschwellen für bestimmte Luftschadstoffe, Vorgaben für Bestandsaufnahmen und Gebietseinstufungen, bei der Bauleitplanung Berücksichtigung der Vorgaben als abwägungsbeachtlicher Belang im Umweltbericht.
	33.BImSchV	Kfz-bedingte Schadstoffe wurde mit der 33. BImSchV aufgehoben bietet jedoch „Faustformeln“ für die Abschätzung der Belastung.
	TA Luft	Programm zur Vermeidung von Ozonkonzentrationen und zur Einhaltung von Emissionshöchstgrenzen (Schwefeldioxid, Stickstoffoxiden, flüchtigen organischen Verbindungen und Ammoniak) ist von der Bundesregierung aufzustellen, dieses Programm kann ggf. abwägungsrelevanter Belang sein.
	BauGB	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.
Klima	Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (u. damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen u. Grundlage für seine Erholung.
	BauGB	Berücksichtigung der Verantwortung für den Klimaschutz sowie Darstellung klimarelevanter Instrumente.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie

	Landschaftspläne Rhein-Kreis-Neuss BauGB	des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Keine Überplanung mit verbotenen Nutzungen (führte zur Unwirksamkeit Bauleitplan), in Einzelfällen Überplanung möglich, wenn Konfliktlösung durch Befreiung möglich, Schutzausweisung ist vor Überplanung aufzuheben. Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.
Kultur- und Sachgüter	BauGB Bundesnaturschutzgesetz	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen. Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Für das Umfeld des Plangebietes sind keine relevanten Ziele von Fachplänen, die die Umwelt betreffen bekannt.

15.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2(4) S.1 BauGB ermittelt wurden

15.2.1 Vorgehensweise

Im Folgenden sollen die Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt werden, beschrieben und bewertet werden. Hierzu wird je Schutzgut folgendes angegeben:

Bestand: Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Nullvariante und Planung: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bei Schutzgütern, die von der Flächennutzungsplanänderung vollständig unberührt bleiben, wird auf die Untergliederung nach Bestand/Nullvariante und Prognose verzichtet.

15.2.2 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Überplanung menschlicher Nutzungen, verkehrsbedingte Emissionen, sonstige nutzungsbedingte Emissionen, Sonstiges)

Bestand/Nullvariante:

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um einen bestehenden Einzelhandelsstandort. Da dort derzeit kein Bebauungsplan vorliegt, könnte über den § 34 BauGB in den Leerstand - aber auch in den genutzten Bestand – weiterer nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel einsickern, der auch großflächig sein könnte. Dies könnte zu einer innenstadtunverträglichen Stärkung des geplanten Fachmarktstandortes „Am Hammerwerk“ führen und die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Bahnhofsviertel schwächen. Dies wiederum könnte zu einem erhöhtem Verkehrsaufkommen führen, da evtl. Geschäfte nicht mehr fußläufig erreichbar sein könnten. Erhöhtes Verkehrsaufkommen bedeutet auch eine Erhöhung der verkehrsbedingten Emissionen.

Planung, Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 S. 5 BauGB).

15.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Ortsbild, Biologische Vielfalt, Eingriff in Natur und Landschaft

Beim vorliegenden Planbereich handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich. Durch die Neuorganisation des ruhenden Verkehrs wurde eine ehemals städtische Grünfläche (Rasenfläche) in Anspruch genommen. Die Eigentümer des Einzelhandelsstandorts erhielten diese im Tausch gegen für den Ausbau der Straße „Am Hammerwerk“ benötigtes Straßenland. Der Parkplatz ist als Bestand anzusehen, er wurde im Sinne des § 34 BauGB genehmigt.

Durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, die der Steuerung des Einzelhandelsbesatzes im Plangebiet dient, wird der Lebensraum für Flora und Fauna nicht verändert. Von einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird daher aufgrund der zu erwartenden gleichbleibenden ökologischen Wertigkeit Abstand genommen.

Die ‚Artenschutzrechtliche Prüfung‘ (siehe auch Kapitel 18) kommt zu dem Schluss, dass in dem Plangebiet Planungsrelevante Arten nicht nachgewiesen werden können.

Es bleibt festzustellen, dass sich an der grundsätzlichen Charakteristik des Plangebietes und dessen Umgebung als „unwirtlichen“ Lebensraum für Pflanzen und Tiere keine wesentliche Änderung ergeben wird.

15.2.4 Schutzgut Boden (Bodenversiegelung, Bodenbelastung, Altlasten)

Durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, die der Steuerung des Einzelhandelsbesatzes im Plangebiet dient, bleibt der ohnehin schon anthropogen überformte Boden unbeeinflusst.

Gemäß „stadtökologischem Fachbeitrag“ zum neuen Flächennutzungsplan befinden sich im Änderungsgebiet ertragreiche Parabraunerden, wurden jedoch mittlerweile in ihrer natürlichen Lagerung anthropogen überformt: im Zuge von Bautätigkeiten wurden naturnahe Bodenschichten abgetragen, aufgeschüttet, überschüttet, überbaut oder versiegelt.

Obwohl es sich dabei um allgemein schutzwürdige Böden mit gutem Entwicklungspotential und um nährstoff- und ertragreiche Böden handelt, ist darauf hinzuweisen, dass sie im Stadtgebiet weit verbreitet sind. Es ist kaum eine Erweiterung baulicher Nutzungen möglich, ohne diese sehr hochwertigen Böden zu beanspruchen.

Im Rahmen der Erstellung der Digitalen Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss wurden im Umfeld der betreffenden Fläche keinerlei Überschreitungen der Vorsorgewerte nach Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) im Bereich der Schwermetallgehalte und hinsichtlich organischer Belastungen festgestellt.

Es sind bei künftigen Baumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen.

Der Änderungsbereich liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck um im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Auf diesen Sachverhalt wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren hingewiesen.

Im Änderungsbereich befinden sich der Altstandort Gr 205 sowie die Altablagerungen Gr 383 und Gr 384. Die einzelnen Standorte sind im Altlasten- und Altstandortkataster des Kreises

Neuss verzeichnet und wurden teilweise bereits in der Vergangenheit einer Gefährdungsabschätzung unterzogen bzw. saniert. Da keine Neubauten im Planbereich erfolgen werden – bestehende Hochbauten werden umgenutzt - ist davon auszugehen, dass eine Beeinflussung durch die Altlast-/Altstandortverdachtsflächen nicht gegeben ist.

Die Altablagerungen und Altstandorte werden künftig im verbindlichen Bauleitplan gekennzeichnet.

15.2.5 Schutzgut Wasser (Wasserschutzzonen, Oberflächengewässer, Grundwasserstand, Niederschlagswasser, Schadstoffeintrag)

Durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, die der Steuerung des Einzelhandelsbesatzes im Plangebiet dient, bleibt das Schutzgut Wasser unberührt. Die Niederschlagswässer des nahezu vollständig versiegelten Änderungsbereichs werden in den Regenwasserkanal im Hammerwerk eingeleitet.

Durch eine ordnungsgemäße Parkplatzentwässerung wird ein Eintrag von Schadstoffen (z.B. Reifenabrieb, Ruß, Staub, Streusalz) ins Grundwasser vermieden. Bei sachgemäßer Handhabung sollte es durch die private Kraftverkehrsbenutzung nicht zu Öleinträgen kommen. Einträge durch Unfälle sind allerdings nicht auszuschließen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Grundwasserabsenkungen für den rheinischen Braunkohlebergbau. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Änderungsbereich in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwideranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Eine Wasserschutzzone besteht in dem Bereich des Plangebietes nicht.

15.2.6 Schutzgut Luft (verkehrsbedingte Emissionen, gewerbliche und sonstige Emissionen)

Bestand:

Verkehrsbedingte Emissionen

Es liegen keine Erhebungen zu Schadstoffeinträgen in die Luft durch verkehrsbedingte Emissionen vor. Es ist davon auszugehen, dass die „üblichen“ Schadstoffe für Kfz-Emissionen wie z.B. Kohlenwasserstoff, Stickoxyde, Schwefeldioxid, Bleiverbindungen, Kohlenmonoxyd, sowie Ozon (Folgeverbindung von Kohlenwasserstoff und Stickoxyde), Ruß und Staub vorliegen. Der Parkplatz wird künftig ähnlich frequentiert sein.

Unter dem Punkt „Schutzgut Mensch“ wurden die Auswirkungen durch eine mögliche Erhöhung der verkehrsbedingten Emissionen erörtert. Bei einer „Nichtplanung“ - also Zulassungsvoraussetzungen im Sinne des § 34 BauGB – könnte es zu einer vermehrten Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nährversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel am Hammerwerk führen. Diese Attraktivitätssteigerung könnte zu einem Schwund an Einzelhandelseinrichtungen

in den zentralen Versorgungsbereichen führen, ein Umstand der motorisierte Fahrbewegungen an nicht integrierte Lagen erhöhen könnte.

Gewerbliche Emissionen

Besondere Emissionen bzgl. der Luft sind nicht zu erwarten. Abwärme und Abgase durch Hausbrand sind bezogen auf Einzelhandelsnutzungen in der Regel branchenunabhängig.

Diese dürften durch die Planung keine Änderung erfahren.

15.2.7 Schutzgut Klima

Die Beschreibung des Klimas erfolgt in Anlehnung an den Klimaatlas Nordrhein-Westfalen. Da das Planungsgebiet für eine eigene detaillierte Klimawertmessung zu kleinräumlich ist, muss auf Daten benachbarter Messstationen zurückgegriffen werden.

Das Untersuchungsgebiet gehört zum nordwestlichen Klimabereich und unterliegt größtenteils atlantischen Einflüssen. Maritime Lufteinflüsse mit ausgeglichenen Temperaturen, somit milde feuchte Winter und mäßig warme Sommer, kennzeichnen das Klima. Im Jahresmittel liegen die Temperaturen bei 10°C.

Die mittlere Niederschlagsmenge liegt in den niederschlagsarmen Herbst- und Frühjahrsmonaten unter 50mm, in den Sommermonaten werden mit über 80mm Niederschlagsmaxima erreicht. Das Jahresmittel liegt bei ca. 750mm.

Der Wind weht überwiegend aus südwestl.- bzw. nordwestlicher Richtung.

Das Plangebiet liegt im Bereich der eigentlichen Erftniederung, jedoch nicht in der eigentlichen Erfttaue. Die Erftniederung muss mit ihrem eigenen Mikroklima besonders erwähnt werden. Sie stellt geomorphologisch gesehen eine Rinne dar, die in das Gesamtgelände eingesenkt ist. In klaren Winternächten kann sich hier die von den höher gelegenen Lößplatten absinkende Kaltluft sammeln, so dass die Gefahr von Frostschäden besteht. Durch die hohe Wasserdampfsättigung der bodennahen Luftschichten ist dieses Gebiet dann in erhöhtem Maße nebelgefährdet.

Durch den hohen Grad an Versiegelung nicht nur innerhalb des Plangebietes, sondern auch in den umgebenden Gewerbegebiets-, Sondergebiets und Kerngebietsflächen und dem damit verbundenen geringen Anteil an Vegetationsflächen ist mit einer Erhöhung der Temperatur (Aufheizung der versiegelten Flächen) und einer Verringerung der Luftfeuchtigkeit zu rechnen. Die vorhandene Situation wird durch die Nutzungsbeschränkungen im SO 8 nicht verändert. So ändert sich auch nicht der Versiegelungsgrad. Im verbindlichen Bauleitplan sollten Baumstandort auf dem Parkplatz festgesetzt werden. Diese übernehmen Funktionen der Staubbindung und der Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, wobei das allerdings im Verhältnis zu den versiegelten Flächen nur von relativ geringer Wirkung sein kann.

Aufgrund des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades werden für das Plangebiet und sein Umfeld keine wesentlichen Veränderungen der kleinklimatischen Situation erwartet.

15.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege, Vernichtung wirtschaftlicher Werte)

Angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich das Denkmal Nr. 192 „ehemaliges Walzwerk, Werkzeugmaschinenfabrik, Eisengießerei“. Das Denkmal wird von der künftigen Bauleitplanung zur Steuerung des Einzelhandels nicht berührt. Auswirkungen auf den Bereich des Denkmalschutzes werden nicht gesehen.

Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht zu erwarten.

Grundsätzlich wird auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die §§ 15 und 16 („Entdeckung von Bodendenkmälern“ bzw. „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) im künftigen verbindlichen Bauleitplan hingewiesen. So sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/SGV. NW 224)) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

15.2.9 FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG

Im Stadtgebiet von Grevenbroich gibt es keine FFH oder europäischen Vogelschutzgebiete. Von daher ist keine Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

15.2.10 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es treten verkehrsbedingte Emissionen auf. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Lärm und Luftschadstoffe sowie Stäube durch Verkehre und Hausbrand. Die Frequentierung des Hammerwerks kann durch die Attraktivität des Standortes steigen. Durch eine gezielte Ansiedlungspolitik gemäß Einzelhandelsstandortkonzept der Stadt Grevenbroich können die zentralen Versorgungsbereich an Stabilität gewinnen und ihre Versorgungsqualität für die ansässige Bevölkerung erhalten.

Die Straßenentwässerung stellt eine geordnete Entwässerung der Straßenwässer – welche durch Reifenabrieb und Stäube belastet sind – sicher.

Auch das Müllaufkommen wird sich erhöhen. Die Abfälle werden jedoch ordnungsgemäß entsorgt.

Im Rahmen der Baumaßnahme sollen Emissionen auf das verträgliche Maß reduziert werden.

15.2.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Hierzu können auf Flächennutzungsplanebene keine Aussagen getroffen werden.

15.2.12 Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

Der Landschaftsplan trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Festsetzungen, da das Plangebiet innerhalb des Bebauungszusammenhanges des Ortsteiles Stadtmitte liegt.

15.2.13 Erhalt bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europäischen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind

Bestand, Nullvariante, Planung, Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Bezüglich Feinstaub liegen für den Änderungsbereich keine Daten vor. Allgemein ist die Hintergrundbelastung in der Region aufgrund der Lage in einer Ballungsrandzone bereits erhöht. Da aber selbst in Gustorf/Gindorf, wo es eine Zusatzbelastung durch den Kohlebunker und die Bandanlagen gab, die Jahresmittelwerte nicht überschritten waren, es allerdings dort zu einer

häufigen Überschreitung der Tagesmittelwerte kam, ist davon auszugehen, dass die Werte Am Hammerwerk eingehalten werden.

15.2.14 Wechselwirkungen zwischen den Belangen

Aufgrund komplexer Wirkzusammenhänge im Naturhaushalt verursachen Beeinträchtigungen eines Schutzgutes in der Regel Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern.

In folgender Tabelle wird versucht, die Wechselwirkungen der Schutzgüter darzulegen:

	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft
Mensch	Emissionen vorhandener menschlicher Nutzungen wirken auf das Plangebiet ein. Emissionen des Plangebietes werden so begrenzt, dass sie zu umgebenden menschlichen Nutzungen verträglich sind.		Lebens- und Siedlungsraum, Gründungsprobleme sind zu berücksichtigen	Grund und Oberflächenwasser als Brauch- und ggf. Trinkwasserlieferant, Oberflächenwasser als Erholungsraum Wiederanstieg des Grundwassers ist zu berücksichtigen	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas, Belüftung der angrenzenden Siedlungsbereiche, Beeinflussung des Wohlbefindens des Wohn- und Arbeitsumfeldes	Erholungs- und Lebensraum, Kulturlandschaft als Erwerbsgrundlage,
Tiere/ Pflanzen	Störung/ Verdrängung von Arten durch neue Nutzung, Trittbelastung, Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort und Standortfaktor für Pflanzen und Standort und Lebensmedium für höhere Tiere und Bodenlebewesen	Standort und Standortfaktor für Pflanzen und Standort und Lebensmedium für höhere Tiere und Bodenlebewesen	Luftqualität als Standortfaktor für Tier- und Pflanzenwelt	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope
Boden	Trittbelastung, Verdichtung, Versiegelung, Strukturveränderung, sowie Veränderung der Bodeneigenschaften und Schadstoffeintrag,	Zusammensetzung des Edaphon (Bodenlebewelt), Einfluss auf die Bodengenese		Einflussfaktor für die Bodengenese	Einflussfaktor auf die Bodengenese	Grundstruktur für unterschiedliche Böden
Wasser	Eutrophierung und Stoffeintrag, Gefährdung durch Verschmutzung, Grundwasserabsenkung, Überformung von Retentionsflächen (Hochwasserschutz)	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und Wasserspeicher		Steuerung der Grundwasserneubildung	
Klima/ Luft	Einträge in die Luft durch Emissionen (Pkw, Hausbrand, Gewerbe), Veränderung des Mikroklimas und Be-	Steuerung des Mikroklimas durch z.B. Beschattung, Veränderung der Belüpfungsfunktion durch Begrünung	Einfluss auf das Mikroklima, durch u.a. Oberflächenart, Versiegelungsgrad,	Einflussfaktor auf die Verdunstungsrate		Einflussfaktor für die Ausbildung des auf das Mikroklima, sowie auf den Luftaustausch

	lüftung					
Landschaft	Veränderung der Eigenart der Landschaft durch Bebauungs- und Begrünungsstrukturen und Nutzungsänderungen	Vegetation als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief z.B. Terrassenkanten	Entstehung der Geomorphologie (z.B. Flusstäler, Auenlandschaft), Oberflächenwasser als landschaftsbildendes Element	Landschaftsbildend über Akkumulation und Erosion	

Im konkreten Planungsfall sind keine Wechselwirkungen besonders relevant.

15.2.15 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Gemäß §1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Änderungsbereich ist nahezu vollständig versiegelt und überplant ein bereits bestehendes Gewerbegebiet. Es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Auch hierdurch kann eine Erweiterung in den baulichen Außenbereich verhindert werden.

15.3 Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Hochbauten und Kundenparkplätze vollständig versiegelt. Die anstehenden Bauleitpläne dienen der Steuerung des Einzelhandels am Standort Hammerwerk und ändern nichts am Versiegelungsgrad. Eine Eingriffs- u. Ausgleichsbilanzierung ist nicht vollziehbar.

15.4 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 S. 5 BauGB).

15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind

Der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes überplant ein bereits bestehendes und fast vollständig bebautes Gewerbegebiet und stellt künftig ein Sondergebiet dar. Es handelt sich um das Sondergebiet 8 „Einzelhandel Am Hammerwerk“, welches künftig Nutzungsarten und Verkaufsflächen im Sinne des vom Rat der Stadt Grevenbroich beschlossenen Einzelhandelsstandortkonzepts regelt. Diese Darstellung und Zweckbestimmung entspricht den bestehenden und geplanten Nutzungen und zielt auf die Stärkung des Fachmarktstandortes Hammerwerk und den Schutz bzw. die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Grevenbroicher Stadtgebiet. Planungsalternativen sind nicht realistisch.

15.6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der UP und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Informationen für den Umweltbericht wurde auf bei der Stadt vorliegende Informationen und Daten zurückgegriffen.

Im Folgenden werden Hinweise auf Schwierigkeiten benannt, die bei der Zusammenstellung der Angaben auftraten:

- Für Teilbereiche des Plangebietes liegen keine aktuellen nutzungs- bzw. entsorgungsbezogenen Altlastenuntersuchungen vor.
- Es liegen keine aktuellen lufthygienischen Messungen für das Plangebiet vor.
- Es liegen keine Daten zur stofflichen Belastungssituation des Grundwassers vor.
- Die nach Abschluss der Sumpfung zu erwartenden Grundwasserflurabstände sind nicht genau prognostizierbar.

Die oben aufgeführten Defizite sind für die Beschreibung des Vorhabens und die Beurteilung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter überwiegend nicht wesentlich.

15.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitoring

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen der Planänderung sind nach Inkrafttreten der geplanten verbindlichen Bauleitplanung die folgenden Maßnahmen geboten:

- Überprüfung der Emissionen durch Verkehr und Gewerbe
- Langfristig Überprüfung möglicher Grundwasserbelastungen insbesondere nach Abschluss der Sumpfungmaßnahmen und daraus resultierendem Wiederanstieg des Grundwassers.

Das Monitoring erfolgt üblicherweise ein Jahr nach Inkrafttreten der Änderung des Bauleitplans und wird in einem Fünf-Jahres-Intervall wiederholt, um ungewünschte und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erfassen.

15.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Die Bewertung berücksichtigt die Minderungsmaßnahmen.

Bei der Bewertung wird genannt, ob die Auswirkungen dauerhaft (z.B. Versiegelung von Flächen) oder zeitlich begrenzt sind (z.B. Auswirkungen bei Baumaßnahmen).

Schutzgut	Auswirkungen des Vorhabens	Bewertung
Mensch	Auswirkungen von Lärm- und anderen Emissionen durch die SO-Nutzung, Verkehre der Kunden	Dauerhafte Beeinträchtigung, keine Änderung zum heutigen Zustand
Tiere / Pflanzen/ Eingriffe in Natur und Landschaft	kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft	keine zusätzliche Beeinträchtigung
Biologische Vielfalt	Keine Auswirkung der Planung	Keine Auswirkungen
Landschaftsbild, Ortsbild,	Keine Auswirkung der Planung	keine Auswirkungen
Boden	Keine Auswirkung der Planung	keine Auswirkungen
Wasser	Keine Auswirkung der Planung	keine Auswirkungen
Luft	Keine Auswirkung der Planung	dauerhaft, positiv
Klima	Keine Auswirkung der Planung	Keine Auswirkungen
wirtschaftl. Werte	Keine Auswirkung der Planung	Positive Auswirkungen

Denkmäler, Bodendenkmäler	Denkmal in der Nähe, keine Bodendenkmale zu erwarten	Keine Auswirkungen
FFH und Vogelschutzgebiete	keine	keine
Wechselwirkungen	keine	keine

Fazit

Durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine dauerhaften wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern zu erwarten:

- Der Versiegelungsgrad wird nicht erhöht.
- Kein Freiraum wird in Anspruch genommen.
- Naturschutz- u. Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.
- Auch gesetzlich geschützte Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen, so dass hinsichtlich möglicher Schutzgebietsausweisungen keine Konflikte zu erwarten sind.
- Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.
- Auswirkungen auf den Bereich des Denkmalschutzes werden nicht gesehen.

16 Berücksichtigung des Umweltberichtes in der Begründung (Abwägung der verbliebenen beeinträchtigten Belange/erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus dem Umweltbericht und den sonstigen städtebaulichen Zielsetzungen der Planung)

Es sind im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung keine besonderen Vorgaben für den Begründungstext zu berücksichtigen.

17 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Einführung

Aufgabenstellung und Vorbemerkung

Im Bereich der Grevenbroicher Innenstadt soll der FNP zunächst östlich der Straße „Am Hammerwerk“ – und in einem späteren Zuge auch westlich der Straße – von einer derzeitigen Nutzung als Gewerbeflächen hin zu einem Sondergebiet mit dem Schwerpunkt Fachmarktzentrum geändert werden. Auf Grund des zusammenhängenden Raumes werden im Zuge dieser Unter-

suchung sowohl die östlichen Flächen der aktuellen Änderung, wie auch die westlichen Flächen einer künftig anstehenden FNP-Änderung erfasst.

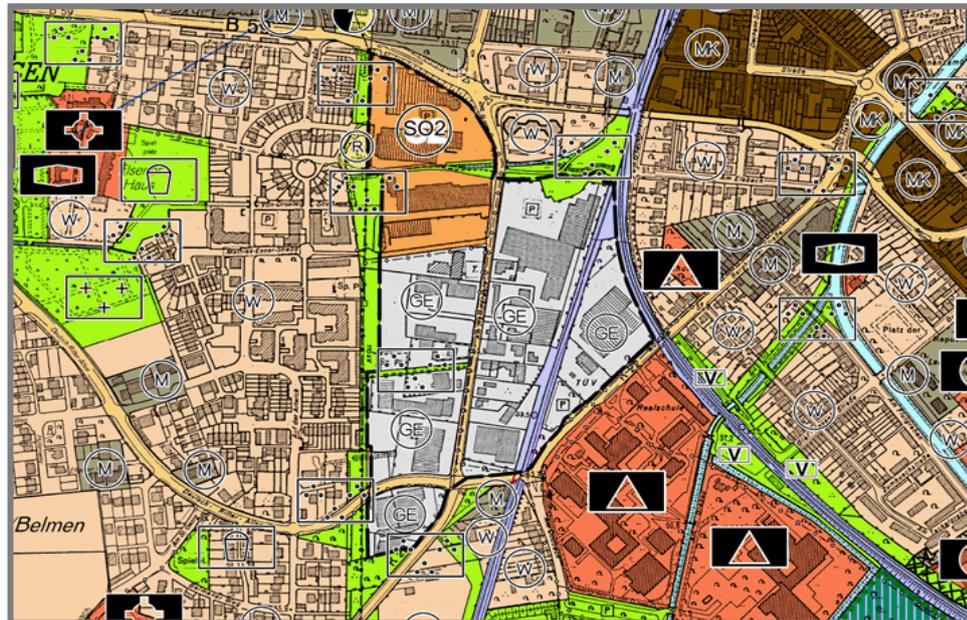


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Auf der Grundlage der Artenschutzbestimmungen des zuletzt in 2009 novellierten Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG - in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert am 6.2.2012) sind bei Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 44 zu beachten.

Die durchzuführende Artenschutzprüfung (ASP) erfolgt unter Beachtung der unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) i.V.m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Die Vorschriften zum Artenschutz in NRW werden in der VVArtenschutz bzw. der geltenden Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben geregelt.

Diese sind sowohl auf den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch auf den Schutz ihrer Lebensstätten ausgerichtet und betreffen alle Arten des Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) wie auch alle europäischen Vogelarten gemäß Anhang I und des Artikel 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL).

Die „nur“ national geschützten Arten sind von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsverfahren freigestellt. Sie werden wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

Der vorliegende Artenschutzbeitrag stellt die artenschutzrechtlichen Sachverhalte und die Ergebnisse der einzelnen Arbeits- bzw. Prüfschritte dar.

Rechtliche Grundlagen

Bei den im Bundesnaturschutzgesetz benannten artenschutzrechtlichen Verboten handelt es sich um die so genannten Zugriffsverbote.

Diese artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Tötungs-, Verletzungs- und Störungsverbot sowie das Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert:

„Es ist verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“*

Als Sonderregelung gemäß § 44 Abs. 5 bei nach § 15 BNatSchG i.V.m. §§ 4ff LG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft ist im Hinblick auf die europäisch geschützten FFH Anhang IV-Arten und europäischen Vogelarten zu berücksichtigen (*kursiv* = Textzitat aus der Gemeinsamen Handlungsempfehlung – Kap. 1.2):

Sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, liegt kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote Nr. 1, 3 und 4 vor.

Darüber hinaus wird im § 44 Abs. 5 festgelegt, dass im Falle einer Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten „*bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens*“ kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vorliegt. Damit sind die ausschließlich national besonders geschützten Arten von den Verboten freigestellt.

Methodisches Vorgehen

Die Beurteilung der Betroffenheit durch das Vorhaben erfolgt gemäß den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift VV-Artenschutz und der Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben.

Ablauf und Inhalte des Prüfverfahrens sind wie folgt gegliedert (*kursiv* = Textzitate aus der Gemeinsamen Handlungsempfehlung):

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)

In dieser Stufe I wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich.

Das LANUV hat für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen Arten getroffen, die bei der ASP im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind („**planungsrelevante Arten**“ ...). Die übrigen in Nordrhein-Westfalen vorkommenden europäischen Arten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, werden grundsätzlich nicht ausführlich betrachtet. Bei diesen Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes (z.B. „Allerweltsarten“) bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.

Die verwerteten Daten zur Beurteilung der naturschutzfachlichen Relevanz der Planänderung stammen aus den städtischen Kartierungsunterlagen zur Vogelwelt, zu Säugern und zu den Amphibien, die seit dem Jahr 1999 kontinuierlich fortgeschrieben wurden. Darüber hinaus wurde auch @infos abgeglichen.

Zur Verbesserung der Aussagekraft der Daten wird der Untersuchungsraum über die parzellenscharfen Grenzen des überplanten Bereiches im in Abb. 2 dargestellten Radius erweitert untersucht.

Beschreibung des Vorhabenbereiches

Es handelt sich bereits jetzt um einen durch Einzelhandel, Lebensmittelmärkte und Kleingewerbe stark urban geprägten Bereich mit einem hohen Flächenversiegelungsgrad, der durch die FNP-Änderung hin zu einem Sondergebiet mit dem Schwerpunkt „Fachmarktzentrum“ keine wesentlichen Änderungen erfährt.



Abbildung 2: Lage des Untersuchungsraumes

Vorprüfung - Stufe I der Artenschutzprüfung: Artenspektrum

Säuger: Im Untersuchungsgebiet sind Vorkommen von Steinmarder, Mauswiesel, Igel und Zwergfledermaus bekannt.

Amphibien: Im Niederschlags/Löschwasser-Teich westlich der Straße „Am Hammerwerk“ laichen einzelne Exemplare von Erdkröte und Grasfrosch.

Vögel:

- **Brutvögel im Untersuchungsraum:** Amsel, Singdrossel, Buchfink, Grünfink, Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Bachstelze, Star, Kohlmeise, Blaumeise, Schwanzmeise, Zaunkönig, Haussperling, Mauersegler, Ringeltaube, Türkentaube, Elster, Stockente, Teichhuhn, Turmfalke
- **Nahrungsgäste im Untersuchungsraum:** Misteldrossel, Distelfink, Rabenkrähe, Dohle, Buntspecht, Grünspecht, Durchzügler, Wintergäste: Wacholderdrossel, Bergfink

Beschreibung des Vorhabens und der vorhabenbedingten Wirkungen

Mit dem aktuell initiierten FNP-Änderungsverfahren wird eine größtenteils versiegelte Fläche in eine ebenfalls versiegelungsintensive Fläche ohne genauere parzellenscharfe Kenntnis der künftigen Versiegelungsflächen überführt. Detaillierte Angaben unterliegen einer neuerlichen konkreten Überprüfung im Rahmen eines hieraus resultierenden B-Planes bzw. der zu erteilenden Baugenehmigungen. Vorhabenbedingte Wirkungen können daher in diesem Verfahrensstand nicht beschrieben werden.

Betroffenheit relevanter Arten / Artengruppen

Arten des Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)

Säugetiere: Von den im Untersuchungsraum nachgewiesenen Säugerarten ist hier lediglich die nach Anh. IV FFH-Richtlinie streng geschützte Zwergfledermaus von Belang.

Amphibien: Die nachgewiesenen Erdkröten und Grasfrösche unterliegen nicht den o.a. Vorschriften und sind damit nicht planungsrelevant.

Europäische Vogelarten gem. Anhang I u. Artikel 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL)

Brutvogelarten und Nahrungsgäste: Als planungsrelevante Brutvogelart im Untersuchungsraum wurde der Turmfalke am Gebäude Merkatorstraße 2 a in einer Gebäudenische nachgewiesen.

Rast- und Zugvogelarten: Planungsrelevante Arten wurden nicht nachgewiesen.

Prognose artenschutzrechtlicher Konflikte

Arten des Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)

Säuger, hier: Fledermäuse

Zwergfledermäuse wurden abends bei der Nahrungssuche im Umfeld des „Knauberteiches“ westlich der Straße „Am Hammerwerk“ wie auch östlich über den Flächen des Elsbaches optisch in einer Größenordnung zwischen 5 und 10 Individuen festgestellt. Eine eventuelle Betroffenheit der Art könnte im Verlust von Nahrungsgründen im Umfeld der Feuchtf Flächen oder auch im Verlust von Hangplätzen liegen. Bleibt allerdings der Versiegelungsgrad im Bereich des FNP im vergleichbaren Bereich und werden die Feuchtf Flächen nicht beeinträchtigt (z.B. verrohrt), so ist eine Verschlechterung des Nahrungshabitates auszuschließen. Die Hangplätze in Form von Winterquartieren, Wochenstuben und Sommerhangplätzen liegen regelmäßig im Bereich von Altbebauung in 2 bis 9 m Höhe, vor allem in Mauerritzen, Außen- und Flachdachverkleidungen, Rollladenkästen, in Hohlblocksteinen unverputzter Hauswände oder hinter Fensterläden. Es ist

daher davon auszugehen, dass die Quartiere im Bereich der Rheydter Straße an Gebäuden zu finden sind und nicht im überplanten Bereich. Eine Beeinträchtigung ist hier ebenfalls nicht zu besorgen.

Amphibien: Planungsrelevante Amphibienarten existieren im überplanten Bereich nicht.

Europäische Vogelarten gem. Anhang I u. Artikel 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL)

Brutvogelarten und Nahrungsgäste: Die einzige planungsrelevante Vogelart im Untersuchungsraum ist der Turmfalke, der am Gebäude Merkatorstraße 2 a in einer Mauernische traditionell seit vielen Jahren brütet. Der Brutplatz liegt im Untersuchungsraum, jedoch nicht im Einwirkbereich der Änderung des FNP. Die dortigen Vögel nutzen den überplanten Raum eher sporadisch zum Nahrungserwerb, sie nutzen hierfür nahezu ausschließlich Flächen entlang des Bahndammes zur Jagd auf Kleinsäuger, Vögel und Waldeidechsen in nördlicher Richtung. Eine Verschlechterung des Brut- und Nahrungsraumes findet durch die Planung nicht statt.

Rast- und Zugvogelarten: Planungsrelevante Vogelarten dieser Kategorie wurden nicht nachgewiesen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Abwendung von Zugriffsverboten

Aussagen hierzu sind erst im Rahmen von B-Plänen oder Baugenehmigungen möglich.

Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Aussagen hierzu sind erst im Rahmen von B-Plänen oder Baugenehmigungen möglich.

Literatur und Quellen: Biotopkartierung der Stadt Grevenbroich, Stand: 22.07.14, @linfos

18 Kosten, Finanzierung, Durchführung

Der Stadt Grevenbroich entstehen durch die Flächennutzungsplanänderung keine Kosten.

Die Stellungnahmen des Einzelhandelsgutachters wurden im Rahmen der Bauantragsverfahren erstellt.

19 Bilanzierung

Die Bilanzierung stellt sich wie folgt dar:

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 2 ha. Das Sondergebiet setzt sich aus Hochbauten und Kundenparkplätzen (0,7 ha) zusammen.