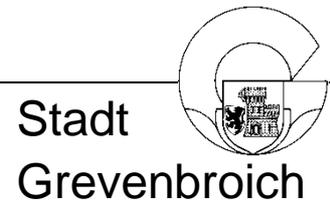


„Sondergebiet Einzelhandel Am Hammerwerk“
Ortsteil Stadtmitte



Bebauungsplan G 189
„Sondergebiet Einzelhandel Am Hammerwerk“

Erläuterungen zur Planaufstellung
Begründung – Umweltbericht – Textliche Festsetzungen

Stand: August 2017

Dem Bebauungsplan G 189 „Sondergebiet Einzelhandel Am Hammerwerk“ im Ortsteil Stadtmitte wird gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) – in der zurzeit geltenden Fassung - folgende Begründung beigegeben:

1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2	Vorhandene Situation und Umfeld des Plangebietes.....	4
3	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	8
4	Inhalt des Bebauungsplanes.....	10
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
4.4	Erschließung, Stellplätze und Grundstückszufahrten	13
4.5	Ver- und Entsorgung.....	13
5	Immissionsschutz/Störfallschutz.....	13
6	Boden	14
7	Grundwasser	14
8	Altlasten.....	14
9	Belange von Natur und Landschaft	15
10	Kampfmittel	15
11	Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege.....	15
12	Umweltbericht	16
12.1	Einleitung.....	16
12.1.1	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	16
12.1.2	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.....	16
12.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2(4) S.1 BauGB ermittelt wurden	20
12.2.1	Vorgehensweise.....	20
12.2.2	Schutzgut Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Überplanung menschlicher Nutzungen, verkehrsbedingte Emissionen, sonstige nutzungsbedingte Emissionen, Sonstiges).....	20

12.2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Ortsbild, Biologische Vielfalt, Eingriff in Natur und Landschaft	20
12.2.4	Schutzgut Boden (Bodenversiegelung, Bodenbelastung, Altlasten).....	21
12.2.5	Schutzgut Wasser (Wasserschutzzonen, Oberflächengewässer, Grundwasserstand, Niederschlagswasser, Schadstoffeintrag).....	22
12.2.6	Schutzgut Luft (verkehrsbedingte Emissionen, gewerbliche und sonstige Emissionen)	22
12.2.7	Schutzgut Klima	23
12.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege, Vernichtung wirtschaftlicher Werte).....	23
12.2.9	FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG.....	24
12.2.10	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	24
12.2.11	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	24
12.2.12	Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen	24
12.2.13	Erhalt bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europäischen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind	24
12.2.14	Wechselwirkungen zwischen den Belangen.....	25
12.2.15	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	26
12.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind	26
12.4	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der UP und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben	26
12.5	Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitoring	27
12.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	27
13	Berücksichtigung des Umweltberichtes in der Begründung (Abwägung der verbliebenen beeinträchtigten Belange/erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus dem Umweltbericht und den sonstigen städtebaulichen Zielsetzungen der Planung).....	28
14	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	28
15	Kosten, Finanzierung, Durchführung	33
16	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	34

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans G 189 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.

Es umfasst die Flurstücke 120, 335, 338, 382, 422-424, 623-625, 769, 988, 1070, 1075 und Teilflächen aus den Flurstücken 982 und 987 in der Gemarkung Laach, Flur 4.

Das ca. 2,1 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 einem Supermarkt und zwei 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 OUTLET sowie der Heimtextilienfachmarkt DROSS WOHNKULTUR zu nennen. Darüber hinaus sind dort noch Betriebe des Ladenhandwerks und ein JAKUES WEINDEPOT – Fachmarkt etabliert.

An das Plangebiet grenzen im Norden und Westen Allgemeine Wohngebiete; im Norden Geschosswohnungsbau („Wabenhäuser“) und im Osten – jenseits der Bahntrasse - Einfamilienhäuser aus den 60er-70er Jahren. Entlang des Straßenzuges „Am Hammerwerk“ findet man vereinzelt genehmigte Wohnhäuser.

Im konkreten Plangebiet befinden sich ein großflächiger EDEKA-Markt und die Baulichkeiten des ehemaligen PRAKTIKER-Baumarktes, der umgebaut und umgenutzt wurde. Die Fläche für die Kundenparkplätze wird nach Norden auf einer ehemals städtischen Grünfläche erweitert. In Teilflächen des ehemaligen PRAKTIKER-Baumarktes hat sich der EDEKA Lebensmittel-Vollsortimenter auf insgesamt 2.900 qm Verkaufsfläche erweitert und ein DM-Drogeriemarkt mit 700 qm Verkaufsfläche ist eingezogen. Entsprechende Baugenehmigungen wurden seinerzeit nach Begutachtung durch den für die Stadt tätigen Einzelhandelsgutachter der CIMA erteilt. Weiterhin haben in der ehemaligen Baumarktimmobilie ein Gastronomiebetrieb, ein Sonnenstudio und eine Spielhalle eröffnet. Gemäß Vergnügungstättenkonzept der Stadt Grevenbroich sind Vergnügungstätten im Fachmarktzentrum Am Hammerwerk möglich.

In der Vorkassenzone des EDEKA-Marktes befinden sich folgende unselbstständige Verkaufsstellen: Bäckerei, Tabak/Lotto/Totto-Geschäft, Blumenladen. Darüber hinaus finden sich hier noch Dienstleistungsbetriebe, nämlich ein Friseurbetrieb, ein Schlüsseldienst und eine Reinigungsannahme. Alle Nutzungen in der Vorkassenzone des Edeka-Marktes und dieser selbst sind über einen einzigen Eingang erschlossen. Alle Nutzungen können daher nur gemeinsam für den Kunden geöffnet und geschlossen und damit betrieben werden. Auf der Grundlage der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (4 C 14/04) handelt es sich bei dem vorhandenen Lebensmittel-Vollsortimenter¹ der Firma EDEKA einschließlich der in der

¹ Der Begriff Lebensmittel-Vollsortimenter wird im Weiteren analog zum Begriff Supermarkt verwendet. Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m²,

Vorkassenzonen befähigen weiteren Nutzungen um einen einzigen Handelsbetrieb im Rechtsinne. Die Verkaufsstellen in der Vorkassenzonen bleiben flächenmäßig deutlich hinter dem Lebensmittel-Vollsortimenter zurück. Es handelt sich lediglich um Nebenleistungen, die zu dem Warenangebot des Lebensmittel-Vollsortimenters hinzutreten und in einem inneren Zusammenhang mit diesem Betrieb stehen. Sie runden diesen ab und bleiben von untergeordneter Bedeutung. Entsprechendes gilt für die Dienstleistungsbetriebe. Mit Blick auf die räumliche Verknüpfung aller Nutzungen in einem einzigen Gebäude und deren Erschließung über einen einzigen Eingang handelt es sich letztlich um einen einheitlichen Betrieb, dessen bauplanungsrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der Sondergebietsfestsetzung normiert werden soll. Die Gesamtverkaufsfläche wird dabei entsprechend dem Bestand auf 2.900 m² begrenzt. Die Nutzfläche aller Verkaufsstellen und Dienstleistungsbetriebe in der Vorkassenzonen wird entsprechend dem Bestand auf 600 m² beschränkt. Auf diese Größenordnung angerechnet werden nur die Flächen der einzelnen Betriebe und nicht die zur Vorkassenzonen zählende Verkehrsfläche. Diese ist aber auf die Gesamtverkaufsfläche von 2.900 m² anzurechnen. Die Verkaufsfläche der einzelnen Verkaufsstellen wird entsprechend dem Bestand auf 60 m² beschränkt.

Neben dem Lebensmittel-Vollsortimenter und dem Drogeriemarkt sowie der bereits genehmigten Spielhalle befinden sich im Plangebiet noch eine Anwaltskanzlei, ein Immobilienmakler, ein asiatisches Restaurant, ein Sonnenstudio und ein Bekleidungsgeschäft mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 130 qm. Im Obergeschoss des ehemaligen Baumarktes befinden sich Büronutzungen und ein Wohnappartement.

Leerstände sind in der ehemaligen Baumarktimmobilie zum Zeitpunkt der Planfassung nicht zu erkennen.

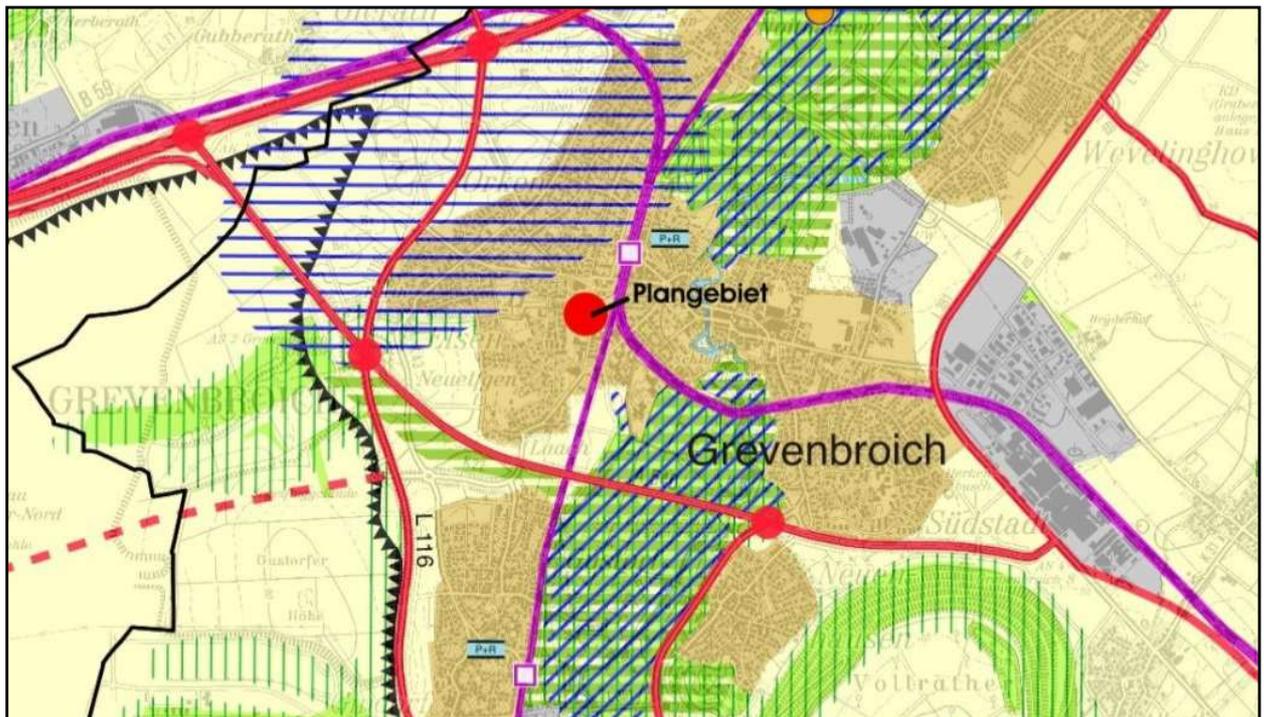
Planerische Rahmenbedingungen

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

das ein **Lebensmittelvollsortiment** und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist. Nonfood I umfasst v. a. Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, Nonfood II Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel.

Quelle: EHI Köln, handelsdaten aktuell 2016, S. 332



Der sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ zum LEP NRW vom 12.07.2013 bestimmt in seinem Ziel 1, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen. Ziel 2 bestimmt, dass Kerngebiete und Sondergebiete für derartige Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen. Bei dem Plangebiet handelt es sich weder um einen bestehenden zentralen Versorgungsbereich noch entspricht es den Planungsabsichten der Stadt Grevenbroich hier einen zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln. 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 Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert. Vor der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Bezeichnung „Sondergebiet 8 Einzelhandel Am Hammerwerk“ stellte er ein Gewerbegebiet (1,9 ha) und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (0,2 ha) dar.

Das Sondergebiet 8 enthält nun eine Positivliste mit möglichen Nutzungen, die in Einklang mit den Zielen des städtischen Einzelhandelsstandort- und Vergnügungstättenkonzept 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
- Vergnügungstätten

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 08.12.2016 vom Rat der Stadt Grevenbroich beschlossen und mit Verfügung vom 17.02.2017 von der Bezirksregierung Düsseldorf genehmigt. Die Bekanntmachung in der Rathauszeitung erfolgte am 01.04.2017.

Mit diesem Darstellungsinhalt bestätigt der Flächennutzungsplan die Nahversorgungsfunktion des Standortes. Der Bebauungsplan ist mit seinem Katalog zulässiger Nutzungen aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt. Dies gilt auch hinsichtlich der im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Apotheke und der als ausnahmsweise zulässig festgesetzten Wohnnutzungen und der Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Diese Abweichungen vom Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplans verhalten sich noch innerhalb der Möglichkeiten, die das Entwicklungsgebot eröffnet. Da der Flächennutzungsplan die Grundstücksnutzung im Gemeindegebiet nur in den Grundzügen darstellt, eröffnet er einen Spielraum zur inhaltlichen Konkretisierung auf der Ebene des Bebauungsplans. Dabei darf die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich des Bebauungsplans nicht angefasst werden. Der Spielraum zur Konkretisierung der Flächennutzungsplaninhalte ist zwar umso geringer, je konkreter die Flächennutzungsplandarstellung selbst ist. Hier sind die Anforde-

rungen des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB allerdings auch mit Blick auf die im Bebauungsplan vorgesehenen weiteren Nutzungen noch gewahrt. Soweit diese Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, ergibt sich dieses bereits aus dem Umstand, dass diese Nutzungen nur in einem solchen Umfang angesiedelt werden können, der die eigentliche Zweckbestimmung des Sondergebietes nicht tangiert. Die Zulässigkeit der Vertriebsform Apotheke ergänzt die in der Darstellung des Flächennutzungsplans zum Ausdruck kommende Nahversorgungsfunktion des Standortes. Bei realitätsnaher Betrachtung ist nicht davon auszugehen, dass sich mehr als maximal eine Apotheke im Plangebiet ansiedelt. Die Ansiedlung einer Apotheke mit maximal 200 m² Verkaufsfläche im Plangebiet steht in städtebaulicher Hinsicht in keiner Relation zu den im Flächennutzungsplan verankerten Grundzügen der gemeindlichen Entwicklung.

Einzelhandelsstandortkonzept der Stadt Grevenbroich

Das Standortareal liegt nach dem Einzelhandelsstandortkonzept der Stadt Grevenbroich aus dem Jahr 2010 (vgl. EINZELHANDELSSTANDORTKONZEPT Stadt Grevenbroich, Fortschreibung 2009, CIMA Beratungs- und Management GmbH 2009) nicht in einem Zentralen Versorgungsbereich und ist in der Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes als bestehende Fachmarkttagglomeration mit Bestandsschutz ausgewiesen. Eine Weiterentwicklung mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel wird nicht empfohlen. Eine Weiterentwicklung der Fachmarkttagglomeration sollte lediglich für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen.

Hieran anknüpfend und 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.

3 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 Konzept widersprechen, andererseits eine gewisse Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete übernehmen. Hierzu zählen ein EDEKA-Markt und auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine LIDL-Filiale.

Bereits vor Aufstellung dieses Bebauungsplans 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 Genehmi-

gungsfähigkeit 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 im Bebauungsplan 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. In einer Teilfläche des Plangebietes sollen zusätzlich Apotheken bis zu einer Größe von jeweils 200 qm zugelassen werden. Dieser Nutzungswunsch der Eigentümerin der Immobilien im Plangebiet lässt sich nicht unmittelbar aus dem städtischen Einzelhandelsstandortkonzept ableiten, fußt jedoch auf einem Bauantrag, der nach Einschätzung des Verwaltungsgerichtes in einem Klageverfahren genehmigungsfähig war. Trotz vollständiger Vermietung des Gebäudekomplexes besteht weiterhin das Interesse an der Ansiedlung einer Apotheke. Diesem Ansiedlungsinteresse des Eigentümers wird mit Blick auf den vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens gestellten genehmigungsfähigen Antrag durch die Planfestsetzungen entsprochen.

Insoweit wird in der städtebaulichen Abwägungsentscheidung dem in einem genehmigungsfähigen Bauantrag manifest gewordenen Nutzungsinteresse des Eigentümers Vorrang eingeräumt gegenüber den im Einzelhandelskonzept verankerten städtebaulichen Belangen. Wäre dem Eigentümer auf seinen nach Einschätzung des Verwaltungsgerichts genehmigungsfähigen Bauantrag hin die Baugenehmigung für die Apotheke erteilt worden, hätte der genehmigte Bestand ebenfalls in der Bauleitplanung ebenso wie der vorhandene Lebensmittelvollsortimenter und der Drogeriemarkt Berücksichtigung finden müssen.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanbereich wird als Sondergebiet „Einzelhandel am Hammerwerk“ festgesetzt. Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.

Zur Umsetzung des Plankonzeptes wird das Sondergebiet in drei Teilflächen aufgeteilt.

In der Teilfläche 1 befindet sich der vorhandene Edeka-Vollsortimenter und wird hier durch die Planfestsetzungen in seinem Bestand abgesichert. Eine Verkaufsflächenerweiterung muss durch die Planfestsetzungen nicht ermöglicht werden, da diese vor der Planaufstellung bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt und umgesetzt wurde.

Der in der Teilfläche 1 liegende großflächige Lebensmittelvollsortimenter ist auf 2.900 m² Verkaufsfläche einschließlich integrierter Verkaufsstellen und Dienstleistungsbetriebe im Bereich der Vorkassenzone wie z. B. Bäckerei, Lotto/Toto-Geschäft, Blumenladen, Friseur, Schuh- und Schlüsseldienst beschränkt. Die Gesamtfläche der untergeordneten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in der Vorkassenzone ist aus den Genehmigungsunterlagen abgeleitet und darf im Rahmen der Bestandssicherung 600 m² nicht überschreiten. Diese Flächenzahl ist aus den Antragsunterlagen zum EDEKA Markt abgeleitet: incl. Nebenräume ist sie dort mit 565 m² angegeben. Die einzelnen Verkaufsstellen dürfen jeweils eine Verkaufsfläche von 60 nicht überschreiten. Diese Höchstzahl ist von dem ansässigen Blumenladen abgeleitet, der im Bestand zum Zeitpunkt der Planfassung die größte Verkaufsfläche aufweist.

Die Teilfläche 2 dient wiederum der Absicherung des vorhandenen Drogeriemarktes. Sollten sich zukünftig die Nutzungsvorstellungen des Eigentümers für die betroffenen Teilflächen ändern, müsste hierüber in einem neuen Planverfahren entschieden werden. Im Obergeschoss der Teilfläche 2 befinden sich im Bestand eine Büronutzung mit 70 qm und ein Appartement mit 35 qm. Diese beiden Nutzungen werden in der Festsetzung berücksichtigt und in den Obergeschosslagen der Teilfläche 2 für allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig erklärt.

Die Teilfläche 3 betrifft die sonstigen Bereiche des Plangebietes. Hier sollen nur nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe zulässig sein. Ergänzend sind auch Vergnügungsstätten und sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (außerhalb des Einzelhandels) zulässig. Aufgrund der unter Punkt 3 erwähnten Genehmigungsfähigkeit einer Apotheke im Plangebiet und des weiterhin deutlich erkennbaren Ansiedlungsinteresses der Eigentümerin sind abweichend von der sogenannten Grevenbroicher Liste Apotheken mit einer Verkaufsfläche von max. 200 qm zulässig.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen im Plangebiet, des derzeitigen Leerstandes und der künftigen Vermietungs-/Vermarktungschancen der Immobilien im Plangebiet werden auch - Büro- und freiberufliche Nutzungen zugelassen. Damit werden auch die ansässige Kanzlei oder der Immobilienmakler abgedeckt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden für ausnahmsweise zulässig erklärt. Damit werden den Eigentümern weitere Vermarktungsmöglichkeiten eröffnet ohne dass die vorrangige Zweckbestimmung des Plangebietes - die Festigung und Entwicklung eines Fachmarktstandortes – aus dem Fokus rückt.

In der Teilfläche 3 befinden sich im Obergeschoss Personalräume des Gastronomiebetriebes und zwei weitere Büros mit 219 qm bzw. 165 qm. Diese bestehenden Nutzungen werden in ei-

ner gesonderten Festsetzung berücksichtigt und in den Obergeschosslagen für zulässig erklärt. Für die Wohnnutzung gilt jedoch die Einschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit. Es bedarf künftig einer Einzelfallprüfung, ob das Wohnen mit den gewerblichen Nutzungen vereinbar ist. Zu berücksichtigen sind hier u.a. Anliefer- und Kundenverkehre, Öffnungszeiten.

Der in 2011 genehmigte Textilverkauf, der sich in der Teilfläche 3 in einer rückwärtigen Lage befindet, wird künftig nur auf den passiven Bestandsschutz gesetzt, da der derzeitige Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten das Planungsziel bereits heute stark tangiert und künftig tangieren wird. Die über den Bestandsschutz hinausgehende Zulässigkeit dieser Sortimente im Plangebiet ist mit der Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nicht vereinbar. Zu berücksichtigen ist, dass es sich nicht um eine Neubauimmobilie handelt, die für die Handelsnutzung konkret errichtet wurde, sondern um eine Tennishallengaststätte, die bereits vor über 7 Jahren im Jahr 1971 errichtet und genehmigt wurde. Den Eigentümern steht frei, die Halle für gewerbegebietstypische Zwecke ebenso wie für hier zulässigen Einzelhandel mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu nutzen. Gerade einem Eigentümer, dessen wirtschaftliches Interesse letztlich nur auf die Erzielung von Einnahmen durch Vermietung und Verpachtung abzielt, sind nicht die in dieser Hinsicht lukrativsten Nutzungsmöglichkeiten zu sichern.

Insoweit ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts anerkannt, dass die Gemeinde durch ihre Bauleitplanung die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken ändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben darf.

Das Bundesverwaltungsgericht hat im Übrigen bestätigt, dass es keinen Planungsgrundsatz gibt, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebietes nach Art und Maß der baulichen Nutzung auch bei der Überplanung weiterhin zugelassen werden muss. Eine Gemeinde ist danach auch nicht gehalten, eine bisherige Bebaubarkeit bzw. Nutzbarkeit eines Grundstücks aufrecht zu erhalten. Ansprüche auf Umnutzung eines vorhandenen Bauvorhabens dürfen nach Maßgabe des Abwägungsgebotes planerisch entzogen werden. (Vgl. BVerwG, Beschluss vom 26.08.2009, - 4 BN 35.09 -, juris Rdn. 2.)

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

Nahversorgungsrelevante Sortimente haben den Charakter täglicher bzw. periodischer Bedarfsdeckung. Nahversorgungsrelevante Sortimente bzw. Einzelhandelsbetriebe 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

Nahversorgungsrelevante 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** 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.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Sondergebiet Einzelhandel Am Hammerwerk nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB durchgehend eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 vorgesehen. Zudem wird eine Baumassenzahl von 10 festgesetzt. Diese Werte entsprechen den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete. Da es sich um Höchstgrenzen handelt, ergibt sich für die Bauherren eine weitgehende Variabilität der Gebäudekubatur und der Dachausbildung entsprechend den betrieblichen Erfordernissen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen als maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Höchstes gewerblich genutztes Gebäude im nördlichen Straßenzug „Am Hammerwerk“ ist das dem Plangebiet gegenüberliegende denkmalgeschützte Bundeswehrdepot mit einer Firsthöhe von 13,50 m. Abgeleitet aus der Bestandsbebauung „Am Hammerwerk“ wird eine maximale Gebäudehöhe von 13,50 Metern, jedoch umgerechnet in eine NHN-Höhe festgesetzt. Als planerische Be-

zugshöhe dient die mittlere Höhenlage aus den angegebenen Höhenpunkten über NHN der der Bestandsbebauung vorgelagerten Erschließungsflächen im Straßenzug „Am Hammerwerk“. Die Bezugshöhe wird mit 53,20 ü. NHN beziffert; entsprechend wird die max. Gebäudehöhe mit 66,70 m ü. NHN festgesetzt.

Mit der benannten Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird der Bestandssituation „Am Hammerwerk“ entsprochen, gleichzeitig wird ein größerer Spielraum zur Ausgestaltung der Gebäudekubatur in Anpassung an die funktionalen und nutzungsbezogenen Bedürfnisse unterschiedlichster Betriebsformen eingeräumt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird keine Bauweise festgesetzt, da eine Flexibilität bei der Ausgestaltung und Anordnung der Gebäude erhalten bleiben soll.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Absatz 1 BauNVO festgesetzt. Sie umschreiben die Bestandsbebauung.

4.4 Erschließung, Stellplätze und Grundstückszufahrten

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. Im Herbst 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.

Stellplätze sind im gesamten Sondergebiet und auf der ausgewiesenen, umgrenzten Fläche für Stellplatzanlagen zulässig.

4.5 Ver- und Entsorgung

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

5 Immissionsschutz/Störfallschutz

Immissionsschutz

Die Bebauungsplanaufstellung lässt keine neuen Immissionskonflikte erwarten. Bestehende Einzelhandelsflächen werden umgenutzt, der Kundenparkplatz aufgrund des Straßenumbaus „Am Hammerwerk“ neuorganisiert. Das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen durch Mitarbeiter, Kunden und Anlieferung wird sich auf ein ähnliches Maß einpendeln wie zu Zeiten des PRAKTIKER-Baumarktes.

Störfallschutz

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

6 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 Plangebiet 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 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.

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.

7 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 Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

8 Altlasten

Im Änderungsbereich befinden sich der Altstandort Gr 205 und 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 Gefährdungsab-

schätzung 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.

9 Belange von Natur und Landschaft

Beim vorliegenden Planbereich handelt es sich um einen bereits bebauten und vollständig versiegelten 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 und errichtet.

Durch den Bebauungsplan G 189, der zur Steuerung des Einzelhandelsbesatzes im Plangebiet aufgestellt wurde, wird der Lebensraum für Flora und Fauna nicht verändert. Das Plangebiet ist bereits vollständig versiegelt. Für die Hochbauten und Kundenparkplätze liegen bereits Baugenehmigungen vor. Von einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird daher Abstand genommen.

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

10 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat das Plangebiet ausgewertet und den Verdachtspunkt 1016 im März 2015 überprüft. Kampfmittel wurden nicht geborgen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörden, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

11 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.

12 Umweltbericht

Gem. § 9 (8) BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung mit den Angaben des § 2a BauGB beizufügen.

Aufgabe des Umweltberichtes ist es, die mit der Realisierung des Bauleitplans zu erwartenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf Mensch und Umwelt frühzeitig, umfassend und medienübergreifend zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

12.1 Einleitung

12.1.1 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

Das Bebauungsplangebiet umfasst Flächen von ca. 2,1 ha. Die aufstehenden Gebäude sind mit Einzelhandelsnutzungen besetzt. Im konkreten Plangebiet befinden sich ein großflächiger EDEKA-Markt und die Baulichkeiten des ehemaligen PRAKTIKER-Baumarktes, der umgebaut und umgenutzt wurde. Die Fläche für die Kundenparkplätze wird nach Norden auf einer ehemals städtischen Grünfläche erweitert. In Teilflächen des ehemaligen PRAKTIKER-Baumarktes hat sich der EDEKA Lebensmittel-Vollsortimenter auf insgesamt 2.900 qm Verkaufsfläche erweitert und ein DM-Drogeriemarkt mit 700 qm Verkaufsfläche ist eingezogen. Entsprechende Baugenehmigungen wurden seinerzeit nach Begutachtung durch den für die Stadt tätigen Einzelhandelsgutachter der CIMA erteilt. Weiterhin haben in der ehemaligen Baumarktimmobilie ein Gastronomiebetrieb, ein Sonnenstudio und eine Spielhalle eröffnet. Gemäß Vergnügungstättenkonzept der Stadt Grevenbroich sind Vergnügungstätten im Fachmarktzentrum Am Hammerwerk möglich.

Das Sondergebiet erhält eine Positivliste mit möglichen Nutzungen, die in Einklang mit den Zielen des städtischen Einzelhandelsstandort- und Vergnügungstättenkonzept stehen. Sie 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.

12.1.2 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 BauNVO	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen. Weitere Belange nach §1 BauGB Festsetzungsmöglichkeiten zum Immissionsschutz gem. § 9 Nutzungsbezogene Gliederung, eigenschaftsbezogene Gliederung von Baugebieten.

	Abstandsliste NRW Bundesimmissionschutzgesetz incl. Verordnungen	In Kombination mit BauNVO Feingliederung nach Betriebsart. (Abstandserlass 2007) 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: Die Einhaltung bindender Werte bei der Planumsetzung muss gewährleistet sein. Der Plan wäre unwirksam, wenn seine Umsetzung an immissionsschutzrechtlichen Hindernissen scheitern würde. 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.
	Insbesondere 16.BImSchV 18.BImSchV § 50 BImSchG Freizeitlärm Richtlinie TA Lärm DIN 4109 Schallschutz im Hochbau	Bindende Grenzwerte bei Errichtung oder wesentlicher Änderung von Straßen und Schienenwegen, bindend auch für die Bauleitplanung (Lärm). Weitgehend bindende Richtwerte für Sportanlagen, Prüfung der Verträglichkeit geplanter Sportanlagen (Lärm). Räumliche Trennung von Gebieten mit emissionsträchtiger Nutzung und immissionsempfindlicher Nutzung als Abwägungsdirektive (kein Etikettenschwindel bei Gebietsausweisung). Hinweise zur Beurteilung von durch Freizeitanlagen verursachten Geräuschen 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). Angabe von Schalldämmmaßen zum Schallschutz an Gebäuden
	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.
	DIN 18005 VDI-Richtlinien bzgl. Geruch VDI 3471 VDI 3472 VDI 3473 (Entwurf) GIRL 22.BImSchV LAI-Hinweise, Runderlass Lichtimmissionen NRW	Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Lärm), anzustrebende Werte von Verkehrs- und Gewerbelärm bei der Ausweisung von Baugebieten, deren Überschreitung abwägend zu rechtfertigen ist. Schweinehaltung Hühnerhaltung Rinderhaltung Abschätzung ausreichender Abstände zwischen emittierenden Betrieben und Wohnbebauung, Sonderbeurteilung bei Abstandsunterschreitungen oder im Nahbereich unter 100m erforderlich. 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. Grenzwerte, Toleranzschwellen und Alarmwerte bestimmter Luftschadstoffe, Vorgaben für Bestandsaufnahme und Gebietseinstufung bzgl. Luftschadstoffen in der Bauleitplanung Berücksichtigung als abwägungsrelevanter Belang im Umweltbericht. zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen dienen als Orientierungshilfe, in der Bauleitplanung ggf. Abschätzung erforderlich, erkennbare Nichteinhaltung der Zumutbarkeitsschwelle führt zur Unwirksamkeit des Planes.
	DIN 4109 Schallschutz im Hochbau	Angabe von Schalldämmmaßen zum Schallschutz an Gebäuden
	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	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generatio-

	Baugesetzbuch	<ul style="list-style-type: none"> • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen • Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachte Gewässerunreinigungen. <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 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 ortsnahen 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: Die Einhaltung bindender Werte bei der Planumsetzung muss gewährleistet sein. Der Plan wäre unwirksam, wenn seine Umsetzung an immissionsschutzrechtlichen Hindernissen scheitern würde. 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.
	incl. Verordnungen	
	22.BImSchV	Grenzwerte, Toleranzmargen und Alarmschwellen für bestimmte Luftschadstoffe, Vorgaben für Bestandsaufnahmen und Gebietseinstufungen, bei der Bauleitplanung Berücksichtigung der Vorgaben als abwägungsbeachtlicher Belang im Umweltbericht.
	23.BImSchV	Kfz-bedingte Schadstoffe wurde mit der 33. BImSchV aufgehoben bietet jedoch „Faustformeln“ für die Abschätzung der Belastung.
	33.BImSchV	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.
	TA Luft	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 des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
	Landschaftspläne Rhein-Kreis-Neuss	Keine Überplanung mit verbotenen Nutzungen (führte zur Unwirksamkeit Bauleitplan), in Einzelfällen Überplanung möglich, wenn Konfliktlösung durch Befreiung möglich, Schutzausweisung ist vor Überplanung aufzuheben.
	BauGB	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	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen.
	Bundesnaturschutzgesetz	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.

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

12.2.1 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 Bebauungsplanänderung vollständig unberührt bleiben, wird auf die Untergliederung nach Bestand/Nullvariante und Prognose verzichtet.

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

Bei dem Plangebiet 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 derart schwächen, dass diese durch Kaufkraftabflüsse nachhaltig geschädigt werden. 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.

12.2.3 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 den Bebauungsplan G 189, der zur Steuerung des Einzelhandelsbesatzes im Plangebiet aufgestellt wurde, wird der Lebensraum für Flora und Fauna nicht verändert. Das Plangebiet ist bereits vollständig versiegelt. Für die Hochbauten und Kundenparkplätze liegen bereits Baugenehmigungen vor. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

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

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

12.2.4 Schutzgut Boden (Bodenversiegelung, Bodenbelastung, Altlasten)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes G 189, der der Steuerung des Einzelhandelsbesatzes im Plangebiet dient, bleibt der ohnehin schon anthropogen überformte Boden unbeeinflusst.

Gemäß „stadtökologischem Fachbeitrag“ zum neuen Flächennutzungsplan befinden sich im Plangebiet 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 Altablagerung und die beiden Altstandorte werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

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

Durch den Bebauungsplan G 189, der 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 Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Eine Wasserschutzzone besteht in dem Bereich des Plangebietes nicht.

12.2.6 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 nahrversorgungs- 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.

12.2.7 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 Sondergebiet 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.

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

Angrenzend an den Planbereich befindet sich das Denkmal Nr. 192 „ehemaliges Walzwerk, Werkzeugmaschinenfabrik, Eisengießerei“. 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.

12.2.9 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.

12.2.10 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.

12.2.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Künftigen Bauvorhaben werden gemäß Wärmeschutzverordnung errichtet. Es wird empfohlen auf erneuerbare Energien zurückzugreifen, z.B. Warmwasserbereitung über Sonnenkollektoren oder Wärmeversorgung über Wärmepumpen.

Bei der Auswahl der Baustoffe sollte auf recyclingfähige und auch erneuerbare Rohstoffe zurückgegriffen werden. Dabei sollte auch auf die Auswahl regionaler Baustoffe geachtet werden, zu deren Herstellung und Transport möglichst wenig Energie verbraucht wird.

Dies kann jedoch in der verbindlichen Bauleitplanung nicht festgesetzt werden; entsprechende Empfehlungen sollten jedoch gegeben werden. Dies gilt auch für den Einbau von Zisternen zur Regenwassernutzung.

12.2.12 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.

12.2.13 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 Planbereich 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.

12.2.14 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.

12.2.15 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Gemäß §1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Das Plangebiet 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.

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

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

Der Bebauungsplan G 189 überplant ein bereits bestehendes und fast vollständig bebautes Gewerbegebiet und stellt künftig ein Sondergebiet dar. Es handelt sich um das Sondergebiet „Einzelhandel Am Hammerwerk“, welches 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 zielführend.

12.4 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.

12.5 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 Sumpfangsmaßnahmen 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.

12.6 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, eher positiv da Ackerfläche solche bleibt
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 den Bebauungsplan G 189 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.

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

Da durch die Planung keine Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten sind und damit keine Belange beeinträchtigt werden, sind keine besonderen Vorgaben im Begründungstext zu berücksichtigen.

14 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. In Teilen werden zudem verbindliche Bauleitpläne zur Steuerung des Einzelhandels aufgestellt. Im konkreten Fall handelt es sich um den Bebauungsplan G 189 „Einzelhandel Am Hammerwerk“. Auf Grund des zusammenhängenden Raumes werden im Zuge dieser Untersuchung sowohl die östlichen Flächen der aktuellen Änderung, wie auch die westlichen Flächen künftig anstehender FNP-Änderungen und Bebauungsplanbereiche erfasst.

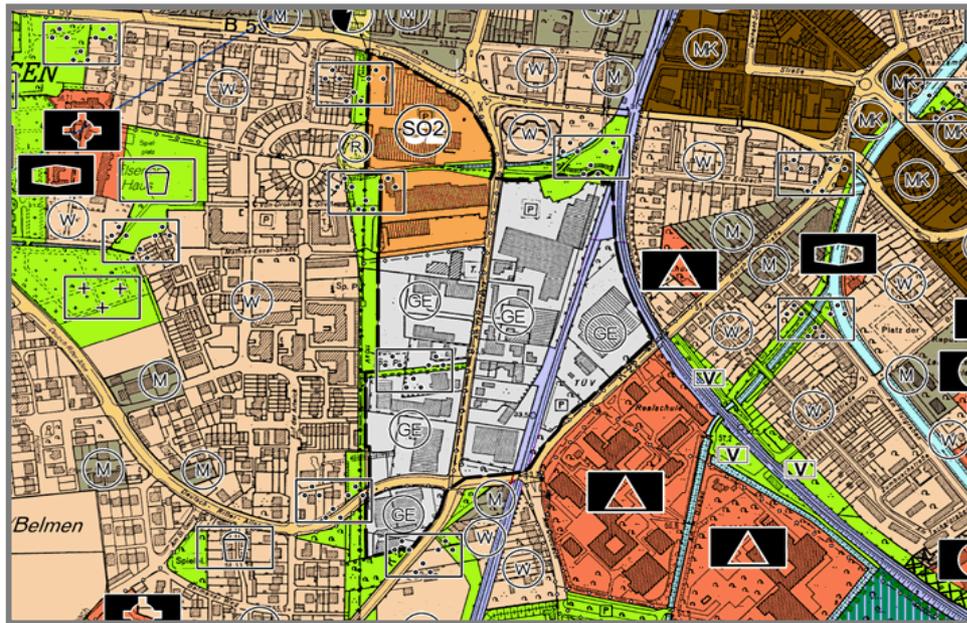


Abb. 1: Bereich künftiger Bauleitplanung

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.



Abbildung 2: Lage des Untersuchungsraumes

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.

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

Der Bebauungsplan G 189 dient der Steuerung des Einzelhandels. Die Flächen des Plangebietes sind nahezu vollständig versiegelt. Als Hochbauten findet man bereits heute den EDEKA-Markt und den ehemaligen PRAKTIKER-Baumarkt, in den ein DM-Drogeriemarkt und eine Spielhalle einziehen. Bedingt durch den anstehenden Straßenausbau Am Hammerwerk werden die Kundenparkplätze neuorganisiert. Es sind keine weiteren Flächeninanspruchnahmen möglich, da bereits die Flächen vollständig bebaut oder versiegelt sind. Vorhabenbedingte Wirkungen sind auszuschließen.

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 Feuchflächen oder auch im Verlust von Hangplätzen liegen. Bleibt allerdings der Versiegelungsgrad im Bereich des FNP im vergleichbaren Bereich und werden die Feuchflächen 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, Rolladenkästen, 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

Die Bauarbeiten finden in einem zu 100 % versiegelten Bereich schwerpunktmäßig in den inneren Räumlichkeiten der Fachmärkte statt. Verstöße gegen Zugriffsverbote sind damit nicht zu besorgen.

Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Baumaßnahme nicht berührt.

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

15 Kosten, Finanzierung, Durchführung

Der Stadt Grevenbroich entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten.

Die Stellungnahmen des Einzelhandelsgutachters wurden im Rahmen der Bauantragsverfahren erstellt.

16 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan G 189 wurde im Parallelverfahren zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet. Der Flächennutzungsplan stellt nach Genehmigung der Bezirksregierung vom 17.02.2017 ein Sondergebiet „Einzelhandel Am Hammerwerk“ mit der lfd. Nr. 8 dar und bildet den rechtlichen Rahmen für die konkretisierenden Festsetzungen im Bebauungsplan G 189.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. G 189 „Sondergebiet Einzelhandel Am Hammerwerk“

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO - Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanbereich wird als Sondergebiet „Einzelhandel am Hammerwerk“ festgesetzt.
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.

Das Sondergebiet ist in die Teilflächen TF 1, TF 2 und TF 3 gegliedert.

1. Teilfläche 1

In der TF 1 ist ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 2.900 m² Verkaufsfläche zulässig, einschließlich integrierter Verkaufsstellen und Dienstleistungsbetriebe im Bereich der Vorkassenzone wie z. B. Bäckerei, Lotto/Toto-Geschäft, Blumenladen, Friseur, Schuh- und Schlüsseldienst. Die Gesamtfläche der untergeordneten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in der Vorkassenzone darf 600 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Verkaufsstellen dürfen jeweils eine Verkaufsfläche von 60 m² nicht überschreiten.

2. Teilfläche 2

In der TF 2 sind zulässig:

- im Erdgeschoss ein Drogeriemarkt mit max. 700 m² Verkaufsfläche
- oberhalb des Erdgeschosses Büronutzungen, freiberufliche Nutzungen und gewerbliche Nutzungen, die in ähnlicher Art ausgeübt werden wie freiberufliche Nutzungen

Ausnahmsweise zulässig sind

- oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen

3. Teilfläche 3

In der TF 3 sind zulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art,
- Büronutzungen, freiberufliche Nutzungen und gewerbliche Nutzungen, die in ähnlicher Art ausgeübt werden wie freiberufliche Nutzungen,
- Apotheken bis zu einer Größe von jeweils max. 200 m² Verkaufsfläche,
- ansonsten nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der nachfolgend abgedruckten sog. Grevenbroicher Liste,

Ausnahmsweise zulässig sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen

Die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente bzw. Einzelhandelsbetriebe ergeben sich aus der nachfolgenden

„Grevenbroicher Liste“:

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 Bürobbedarf), Tierfutter

Zentrenrelevante Sortimente in Grevenbroich sind:

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, Sanitätshausartikel, Parfümerie und Kosmetikartikel

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BauGB und § 16 Absätze 2, 3 und § 18 BauNVO – Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Gebäudehöhe ist in der Planurkunde als NHN-Höhen festgesetzt. Sie beträgt 66,70 m ü. NHN.

Kennzeichnungen und Hinweise

Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Das gesamte Plangebiet wird wegen der Baugrundverhältnisse gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

Erdbebenzone

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 Ausführungs-

hinweise nach DIN 4149:2005 zu berücksichtigen. Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Grundwasserverhältnisse

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 Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Bodendenkmale

Bei Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.3.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Behandlung des Oberbodens

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), - insbesondere § 4 - wird hingewiesen.

Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. haben möglichst flächensparend zu erfolgen.

Bodenversiegelung

Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Altlasten/Altstandorte/Altablagerungen

Bei Erdbauarbeiten im Bereich der im Plan gekennzeichneten Altstandorte sind folgende Maßnahmen empfehlenswert:

- Begleitung der Erdbauarbeiten durch einen fachlich qualifizierten Gutachter.

- Vorlage eines gutachterlichen Abschlussberichtes bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss im Falle von Eingriffen im Verdachtsflächenbereich.

Sofern im Bereich des Altstandortes die Versickerung von Niederschlagswasser von Dach- oder Hofflächen vorgesehen ist, muss vorher durch einen qualifizierten Fachgutachter eine Erstbewertung des Altstandortes durchgeführt werden. Die Untersuchung ist erforderlich, da keine Erkenntnisse über mögliche Kontaminationen des Untergrundes vorliegen und somit nicht auszuschließen ist, dass bei einer punktuellen Versickerung u.U. im Boden vorhandene Schadstoffe ausgetragen werden. Die Untersuchungsergebnisse sind vor Erteilung einer Genehmigung der Unteren Bodenschutzbehörde zur Bewertung vorzulegen. Erst nach deren Zustimmung darf mit der Entsorgung begonnen werden.

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat das Plangebiet ausgewertet und den Verdachtspunkt 1016 im März 2015 überprüft. Kampfmittel wurden nicht geborgen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörden, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

DIN-Vorschriften, Gutachten

Die für die Festsetzungen oder Darstellungen dieses Bauleitplans relevanten DIN-Vorschriften, und zitierte Gutachten (Einzelhandelsstandortkonzept) können bei der Stadtverwaltung Grevenbroich im Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.