

## **BEGRÜNDUNG**

**Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes N 40 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen an der Hülchrather Straße“**



Stadt Grevenbroich – Ortsteil Neukirchen

März 2021

Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss

## IMPRESSUM

Auftraggeber:

**Vreden Projektentwicklung GmbH**  
Römerstraße 46  
41516 Grevenbroich

Verfasser:

**VDH Projektmanagement GmbH**  
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz  
T 02431 – 97 31 80  
F 02431 – 97 31 820  
E [info@vdh.com](mailto:info@vdh.com)  
W [www.vdh.com](http://www.vdh.com)



i.A. M.Sc. Sebastian Schütt



i.A. M.Sc. Ramona Grothues

Projektnummer: 20-055

## INHALT

	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....</b>	<b>1</b>
	3.1 Regionalplanung .....	1
	3.2 Flächennutzungsplan.....	2
	3.3 Bisheriger Planinhalt.....	2
<b>4</b>	<b>BEBAUUNGSKONZEPTION .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>5</b>
	5.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
	5.2 Maßnahmen zum Lärmschutz.....	7
	5.3 Kennzeichnungen.....	8
	5.4 Hinweise.....	8
<b>6</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>10</b>
	6.1 Ausgleich.....	10
	6.2 Mensch.....	10
	6.3 Pflanzen .....	10
	6.4 Tiere .....	11
	6.5 Biologische Vielfalt.....	11
	6.6 Boden .....	11
	6.7 Fläche .....	11
	6.8 Wasser.....	12
	6.9 Klima und Luft .....	12
	6.10 Landschaftsbild.....	12
	6.11 Kultur- und Sachgüter .....	12
<b>7</b>	<b>PLANVERFAHREN.....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>KOSTEN .....</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>LITERATURVERZEICHNIS .....</b>	<b>16</b>

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Bebauungsplan N 40 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen an der Hülchrather Straße“ ist mit Bekanntmachung vom 16.05.2018 in Kraft getreten. Das abgesicherte Baugebiet wurde zwischenzeitlich erschlossen und die einzelnen Grundstücke werden vermarktet und bebaut. Im Zuge der Bautätigkeiten wurden diverse Anfragen von Ärzten, Apothekern und Gewerbetreibenden verzeichnet.

Die Stadt Grevenbroich steht diesen Anträgen positiv gegenüber. Durch die angestrebten Nutzungen könnte ein attraktives Angebot für den gesamten Ortsteil entwickelt werden. Ferner könnte durch Nutzungsverdichtung an einem bestehenden Standort auf die Inanspruchnahme bisher unvorbelasteter Flächen an anderer Stelle verzichtet werden. Dies wird i.S.d. Eingriffsvermeidungsgebotes gemäß § 13 BNatSchG, des Ziels 6-1-2 „flächensparende Siedlungsentwicklung“ und des Grundsatzes 6.1-6 „Vorrang der Innenentwicklung“ des LEP NRW als wünschenswert erachtet.

Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechtes sind die vorgenannten Nutzungen jedoch nicht genehmigungsfähig, da z.B. Arzthäuser in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ nicht zulässig sind. Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung des Bebauungsplanes N 40 erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB.

Das Planungsziel besteht in der planungsrechtlichen Absicherung von das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe auf den Flächen Gemarkung Neukirchen, Flur 032, Flurstücke 722 und 730. Zu diesem Zweck soll das bisher auf den Flächen festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ zu einem „Mischgebiet“ geändert werden. Zugleich soll das Maß der baulichen Nutzung erhöht und hierdurch eine Nachverdichtung erzielt werden. In diesem Zuge kann zudem die Festsetzung zum Lärmschutz an die aktuell gültige DIN 4109 und den sich daraus ergebenden Änderungen angepasst werden.

## 2 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (Land NRW, 2020)

Es wurden diejenigen Flächen einbezogen, die durch die Änderung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unmittelbar betroffen sind. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst demnach die Flächen Gemarkung Neukirchen, Flur 032, Flurstücke 682, 722, 729, 730 sowie Teile des Flurstücks 405 und damit eine Teilfläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes N 40. Die Flächengröße des Änderungsbereiches beträgt rund 2.800 m<sup>2</sup>. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung ist in der Planurkunde schwarz umrandet, unterbrochen festgesetzt.

Die vom Änderungsbereich erfassten Baugrundstücke wurden bereits in Teilen mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Die verbleibenden Grundstücke sind bisher unbebaut.

## 3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 3.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Düsseldorf, Blatt 25 wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) ohne Zuweisung einer Flächennutzung dargestellt (Bezirksregierung Düsseldorf, 2020). Gemäß dem Grundsatz 3 zu den ASB soll die bauleitplanerische Ausgestaltung der ASB so erfolgen, „*dass die ihnen zugewiesenen Flächennutzungen (Legende 1a ASB) so zueinander angeordnet sind, dass die zugewiesenen Flächennutzungen ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind (Stadt der kurzen Wege).*“ (Bezirksregierung Düsseldorf, 2020). Diesem Grundsatz kann durch die vorliegende Planung gefolgt werden, da diese zur Bündelung gewerblicher Nutzungen an einem bereits durch großflächigen Einzelhandel vorgeprägten Standort beiträgt. Damit ist die vorliegende Bebauungsplanänderung i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### 3.2 Flächennutzungsplan

In der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevenbroich werden die von der Bebauungsplanänderung erfassten Flächen als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist die bestehende Darstellung zu „Gemischte Bauflächen“ zu ändern.

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann von einem gesonderten Verfahren abgesehen und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Diese Berichtigung erfolgt im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren im Wege einer Mitteilung an die Bezirksregierung.

### 3.3 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan N 40 setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung zeichnerisch folgendes fest:

- „Allgemeines Wohngebiet“ WA1 als Art der baulichen Nutzung,
- ein Maß der baulichen Nutzung, welches auf eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 11,00 m bei Flachdächern, eine Traufhöhe von 8,50 m und eine Firsthöhe von 15,00 m beschränkt wird,
- überbaubare Grundstücksflächen, die durch 16,00 m tiefe Baufenster definiert werden
- Lärmpegelbereiche
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorger sowie
- Vorgartenzonen.

Darüber hinaus trifft der bestehende Bebauungsplan – für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes – die nachfolgenden, textlichen Festsetzungen:

#### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **1.2 Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**

*Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

#### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- (1) *Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist die mittlere Höhenlage aus den in der Planzeichnung angegebenen Höhenpunkten über NHN (Normalhöhen-null) der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagerten Erschließungsfläche in der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück. Doppelhäuser bilden eine Gebäudeeinheit. Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist dann die mittlere Höhenlage aus den angegebenen Höhenpunkten über NHN der den jeweiligen Baugrundstücken einer Gebäudeeinheit vorgelagerten Erschließungsfläche in der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den Baugrundstücken. Es sind immer die beiden der Grundstücksmittelachse am nächsten gelegenen Höhenpunkte für die weiteren Berechnungen*

heranzuziehen. Die Höhenpunkte über NHN sind an den Schnittpunkten von Grundstücksgrenze und öffentlicher Verkehrsfläche durch Interpolation zu ermitteln.

Die Traufhöhe (TH) bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches. Bei Pultdachkonstruktionen gilt als Firshöhe (FH) der höchste Punkt des Daches im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden firstseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches. Als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer gelten Dächer mit einer Dachneigung kleiner oder gleich 25°; als geneigte Dächer gelten Dächer mit einer Dachneigung größer 25°.

### **3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**

Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um maximal 2,0 m zwecks Errichtung von überdachten Terrassen oder Wintergärten ist ausnahmsweise zulässig, sofern öffentliche Belange oder sonstige gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. Bezugspunkt zur Bestimmung der rückwärtigen Baugrenze sind die in der Planzeichnung festgesetzten Vorgartenzonen.

### **4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

#### **4.1 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

- (1) Vor Garagen und Carports ist im Bereich der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) ein Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- (2) Garagen in den Schmalseiten von Gebäuden, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen mit einem Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Dieser Abstandsstreifen ist dauerhaft zu begrünen.
- (3) Stellplätze und Garagenzufahren in den allgemeinen Wohngebieten sind mit einem wasserdurchlässigen Material herzustellen.

#### **4.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

- (1) In der im Bebauungsplan nach landesrechtlichen Vorschriften als 'Vorgartenzone' bezeichneten Fläche sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 1 BauNVO unzulässig.
- (2) Außerhalb der Vorgartenzone, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sind Nebenanlagen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von 7,50 m<sup>2</sup> oder einen umbauten Raum von 20 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Sie sind ausschließlich an der, dem öffentlichen Raum abgewandten seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Grenzen die Gartenbereiche rückwärtig an öffentliche Flächen, so sind die Nebenanlagen hinter die Grundstückseinfriedung zu setzen.

### **5 Maßnahmen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

#### **5.3 Lärmpegelbereiche**

- (1) Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen – bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Bezüglich des erforderlichen Schalldämm-Maßes (erf. R'<sub>w</sub>,

res) wird zwischen drei Nutzungsarten differenziert (aus DIN 4109 Punkt 5, Seite 13, Tabelle 8):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büro-räume <sup>1)</sup> und ähnliches
		erf. R'w,res. des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
2) Die Anforderungen sind im Einzelfall von der Bauaufsichtsbehörde festzulegen.

- (2) Innerhalb des WA1 sind innerhalb der Räume, deren Fassaden oder Fenster nach Norden direkt zur Hülchrather Straße ausgerichtet sind, schutzwürdige Nutzungen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer) nur zulässig, wenn Fenster mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen ausgestattet sind.
- (3) Von diesen Festsetzungen darf abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aufgrund der Stellung sowie der Aus- und Grundrissgestaltung der Gebäude die Anforderungen gem. Punkt 5 der DIN 4109:1989 zum Schutz vor Außenlärm eingehalten werden.

## 7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

### Vorgartenzonen

- (1) In der als 'Vorgartenzone' festgesetzten Fläche sind an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche als Einfriedung ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 4 oder Mauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- (2) Grenzen private Hausgartenbereiche an öffentlichen Verkehrsflächen, ist als Einfriedung eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 4 oder begrünte Maschendraht- oder begrünte Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Andersartige Einfriedungen zu öffentlichen Flächen als die genannten sind nicht zulässig.
- (3) In allen Baugebieten sind Standplätze für bewegliche Abfallbehälter in der im Bebauungsplan festgesetzten 'Vorgartenzone' nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken gemäß Pflanzliste 4 oder anderen begrünten Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) gemäß Pflanzliste 5 optisch von drei Seiten abgegrenzt werden.

### Dachaufbauten

- (1) Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten wie z.B. Zwerchgiebel oder Dachgauben darf max. ½ der jeweiligen Fassadenlänge betragen.

- (2) *Der Abstand des höchsten Punktes eines Dachaufbaus zum First des Hauptdaches muss mindestens 1 m betragen.*
- (3) *Eine zweite Reihe Dachgauben über der ersten Reihe ist ausgeschlossen.*

## 4 BEBAUUNGSKONZEPTION

Die Bebauungskonzeption sieht die planungsrechtliche Absicherung von Wohnen und Gewerbe, insbesondere Arztpraxen und Apotheken vor. Zu diesem Zweck soll im Bebauungsplan ein „Mischgebiet“ festgesetzt werden.

Im Sinne des Leibildes der „Stadt der kurzen Wege“ sollen gewerbliche Nutzungen vorrangig so entstehen, dass Synergien mit einem angrenzenden Vollsortimenter möglichst groß sind. Vor diesem Hintergrund werden die Flächen für diese Nutzung gegenüber der Zufahrt zu einem bestehenden Vollsortimenter angeordnet. Um eine für ein „Mischgebiet“ hinreichende Durchmischung zu wahren, sollen die verbleibenden Flächen vorrangig Wohnnutzungen zur Verfügung stehen.

Dem geplanten „Mischgebiet“ entsprechend wird die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 erhöht. Die verbleibenden Festsetzungen bleiben von der vorliegenden Bebauungsplanänderung unberührt oder werden, im Fall der Maßnahmen zum Lärmschutz, entsprechend der Rechtsprechung fortgeschrieben.

## 5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan N 40 trifft für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung eine Vielzahl unterschiedlicher Festsetzungen. Im nachfolgenden werden diejenigen Festsetzungen beschrieben, die im Rahmen des vorliegenden Verfahrens geändert werden. Eine Änderung der weiteren Festsetzungen ist zur Umsetzung der Planungsziele nicht erforderlich.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Planungsziel besteht u.a. in der planungsrechtlichen Absicherung von Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen. In diesem Zusammenhang ist die Festsetzung eines „Mischgebietes“ (MI) gemäß § 6 BauNVO erforderlich.

Im Sinne des Leibildes der „Stadt der kurzen Wege“ sollen gewerbliche Nutzungen vorrangig so entstehen, dass Synergien mit einem angrenzenden Vollsortimenter möglichst groß sind. Daher wird das „Mischgebiet“ in ein MI1 und ein MI2 gegliedert. Das MI1 wird gegenüber der Zufahrt zum Vollsortimenter angeordnet und soll vorwiegend gewerblich genutzt werden. Daher werden lediglich die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe entsprechen aufgrund des typischerweise hohen Flächenbedarfs und Tankstellen aufgrund des Störpotentials durch Kundenverkehre und Lichtemissionen nicht dem angestrebten Nutzungskonzept. Ferner wird aufgrund des Gesamtnutzungskonzeptes, welches durch eine dichte

Vernetzung aus modernen Wohnformen, Gewerbe, Einzelhandel und Naherholungsmöglichkeiten mit Spielplatz gekennzeichnet ist, mit Familien und jungen Kindern gerechnet. Aufgrund entgegenstehender Nutzungsansprüche entsprechen Vergnügungsstätten ebenfalls nicht dem Nutzungskonzept.

1. *Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)*

(1) *Im Mischgebiet MI1 sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen*

- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*
- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind*

*unzulässig.*

Um dennoch eine Durchmischung zu wahren, sollen die Flächen des MI2 vorwiegend durch Wohnnutzungen beansprucht werden. Daher werden Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe in diesem Baugebiet zusätzlich ausgeschlossen. Auf diese Weise kann ein Nutzungsspektrum eröffnet werden, das Wohnen begünstigt und zugleich über die in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässigen Nutzungen hinausgeht. So sind z.B. Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Anlagen für Verwaltungen sollen ebenfalls zugelassen werden, da diese ohnehin in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässig wären. Eine Beschränkung auf das Gebiet versorgende Betriebe, wie es gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ der Fall wäre, erfolgt nicht.

(2) *Im Mischgebiet MI2 sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen*

- *Geschäfts- und Bürogebäude*
- *Einzelhandelsbetriebe*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *sonstige Gewerbebetriebe*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*
- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind*

*unzulässig.*

Aus den bereits genannten Gründen sollen Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig sein. Vor diesem Hintergrund wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

(3) *In den Mischgebieten MI1 und MI2 ist die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung*

- *Vergnügungsstätten gem. § 4 Abs.3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes*

*unzulässig.*

In Summe eröffnen die getroffenen Festsetzungen die Möglichkeit, das Baugebiet zu etwa gleichen Teilen durch Wohnen und Gewerbe zu nutzen. Sowohl das Wohnen als auch Gewerbe bleiben in allen Teilen des Baugebietes zulässig. Insofern ist davon auszugehen, dass der Gebietscharakter eines „Mischgebietes“ durch die getroffenen Festsetzungen gewahrt bleibt.

## 5.2 Maßnahmen zum Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der bestehende Bebauungsplan setzt mit der textlichen Festsetzung 5.3 (1) fest, dass die Luftschalldämmung anhand der Maßgaben der DIN 4109 zu bewerten sind. Die DIN 4109 wurde zwischenzeitlich überarbeitet, sodass auch die diesbezügliche Festsetzung einer Überarbeitung bedarf. Vor diesem Hintergrund wird die bestehende Festsetzung aufgehoben und – da nur die für den Geltungsbereich relevanten Festsetzungen auf der Planurkunde abgebildet werden – als 5. (1) wie folgt neu gefasst:

5. (1) *Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, entsprechend den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) vorzusehen.*

*Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind in den Lärmpegelbereichen (LPB) demnach für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten - die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Bau-Schalldämm-Maß:  $R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ ) einzuhalten:*

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel (La)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80 (a)
<b>Dabei ist</b>	
La	Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.
$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	Für Büroräume und Ähnliches
<b>Mindestens einzuhalten sind:</b>	
$R_{w,ges} = 35 \text{ dB}$	Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R_{w,ges} = 30dB$	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
--------------------	---

*Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung dieser Räume unabhängig von der Öffnung der Fenster gewährleisten.*

*Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden. Lüftungseinrichtungen für Schlafräume, die eine ausreichende Belüftung dieser Räume unabhängig von der Öffnung der Fenster gewährleisten, können entfallen, wenn an den Schlafräumen Beurteilungspegel von maximal 45 dB(A) in der Nachtzeit vorliegen.*

Darüber hinaus wird mit der textlichen Festsetzung 5.3 (2) des Ursprungsbebauungsplans festgesetzt, dass nach Norden ausgerichtete Fenster, in den vom Änderungsbereich erfassten bzw. ehemals als WA1 festgesetzten Flächen, nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind. Da die Bezeichnung des Baugebietes zu MI geändert wird, muss die bestehende Festsetzung aufgehoben und wie folgt neu gefasst werden:

5. (2) *Innerhalb des MI sind innerhalb der Räume, deren Fassaden oder Fenster nach Norden direkt zur Hülchrather Straße ausgerichtet sind, schutzwürdige Nutzungen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer) nur zulässig, wenn Fenster mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen ausgestattet sind.*

### 5.3 Kennzeichnungen

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sollen Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind oder deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der tektonischen Störung „Münchrather Sprung“. Eine genaue Verortung des Einflussbereichs ist nicht möglich. Daher wird das Plangebiet vollständig als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind“ gekennzeichnet. Zur Klarstellung der hiermit verbundenen Maßgaben wird die nachfolgende, textliche Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Tektonik*

*Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Münchrather Sprunges“, welcher dieses von Nordwest nach Südost quert. Sumpfungseinwirkungen sind nicht auszuschließen und bei der Planung zu berücksichtigen.*

### 5.4 Hinweise

#### 1. Grundwasser

*Das Plangebiet liegt im durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich. Nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen ist mit einem ansteigenden*

*Grundwasserspiegel zu rechnen. Bei den Abdichtungsarbeiten ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtung“ zu beachten.*

*Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.*

## 2. Erdbebenzone

*Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 1 sowie in der Untergrundklasse T. Bei Bebauung sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.*

## 3. Archäologische Bodenfunde

*Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde (Rhein-Kreis Neuss) oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.*

## 4. Bodenschutz

*Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.*

*Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.*

*Im Plangebiet werden laut Digitaler Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss sämtliche Vorsorgewerte nach Bundes- Bodenschutzverordnung (BBodSchV) eingehalten. Treten jedoch im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auffälligkeiten können sein: geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln oder strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.*

## 5. Kampfmittel

*Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist nach Luftbildauswertung auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet hin und empfiehlt die Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch und militärische Anlage).*

*Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst für einen Ortstermin gebeten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.*

#### 6. Einsichtnahme von Vorschriften

*Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten) werden in der Stadtverwaltung Grevenbroich, Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.*

## 6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abzusehen. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

### 6.1 Ausgleich

Aus der Fiktion des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ergibt sich die Annahme, dass planbedingte Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren oder bereits ausgeglichen sind. Daher sind Bebauungspläne der Innenentwicklung von der Ausgleichverpflichtung der Eingriffsregelung befreit.

### 6.2 Mensch

Im Umweltbericht zum bestehenden Bebauungsplan wurde festgehalten, dass eine Empfindlichkeit des Schutzgutes Mensch vor allem in Bezug auf potenzielle Immissionsbelastungen besteht. Zur Bewertung der Frage, ob der Wechsel von einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zu einem „Mischgebiet“ zu schallimmissionsschutzrechtlichen Konflikten mit dem Schutzgut Mensch führt, wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt (Graner+Partner, 2020). Demnach ist davon auszugehen, dass Richtwerte im Plangebiet auch nach Planänderung eingehalten werden, da die Richtwerte im „Mischgebiet“ um 5 dB weniger streng sind als im ursprünglich festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“.

Im Hinblick auf die vom Vorhaben ausgehenden Geräusche ist darauf hinzuweisen, dass Nutzungen angesiedelt werden sollen, die überwiegend von den Einwohnern der Ortslage genutzt werden und somit fußläufig erreichbar sind. Dies wird durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gewährleistet. Zudem werden die gewerblichen Betriebe schwerpunktmäßig in dem Bereich gegenüber des Vollsortimenters angesiedelt, sodass die Belastungen für potenzielle Anwohner auch durch die räumliche Anordnung der Nutzungen möglichst gering gehalten werden. Pkw-Verkehre werden wiederum deutlich auf Kunden zurückzuführen sein, die bereits den benachbarten Vollsortimenter anfahren. Somit wird eine relevante Erhöhung der Verkehrsströme bzw. eine spürbare Erhöhung der hiervon ausgelösten Geräusche nicht erwartet.

### 6.3 Pflanzen

Durch den Ursprungsbebauungsplan wurden Eingriffe in Ackerflächen begründet. Diese sind bereits erfolgt und wurden ausgeglichen. Infolgedessen wurden die im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ursprünglich vorhandenen Pflanzen bereits entfernt. Durch das Änderungsverfahren begründete Neueingriffe sind damit unerheblich.

#### 6.4 Tiere

Im Ursprungsverfahren konnten im Plangebiet selbst keine Lebensstätten planungsrelevanter Tierarten festgestellt werden. Auf dem an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 633, Flur 32, Gemarkung Neukirchen brütete bis 2012/2013 sowie nach Aussage von Anwohnern ein Steinkauzpaar. Ab diesem Zeitpunkt verschwand das Paar und konnte auch im Rahmen ornithologischer Untersuchungen nicht aufgefunden werden. Vorsorglich sollte die alte Brutstätte des Steinkauzes vor Beginn der Bauarbeiten dennoch auf einen Besatz hin überprüft werden. Wäre hierbei ein Brutpaar festgestellt worden, hätte die Baustelle durchgehend durch einen sichtundurchlässigen Bauzaun im Westen zum Hof hin abgeschirmt werden müssen. Da eine Baufeldfreimachung bereits erfolgt ist, wurde dieser Maßgabe nachgekommen. Der Hinweis aus dem ursprünglichen Bebauungsplanverfahren kann somit für das Änderungsverfahren entfallen.

Ansonsten kann eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange im Hinblick auf die Bebauungsplanänderung ausgeschlossen werden. Auf den bisher ungenutzten Baugrundstücken oder in den im Bau befindlichen Gebäuden konnten sich noch keine Lebensräume allgemein oder speziell geschützter Arten einstellen. Alle Flächen unterliegen seit Baufeldfreimachung erheblichen Störwirkungen.

#### 6.5 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt des Plangebietes wurde bereits zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes als gering bewertet. Durch die Teilumsetzung des Planes ist es bereits zu einer Veränderung potenzieller Lebensräume gekommen. An die Stelle von Ackerflächen sind Baugrundstücke und Gebäude getreten. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine darüberhinausgehenden Veränderungen begründet. Eine planbedingte, erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt kann ausgeschlossen werden.

#### 6.6 Boden

Aufgrund ihrer guten Regelungs- und Pufferfunktion sind die Böden im Plangebiet als schutzwürdig einzustufen. Daher wurden bereits die durch den Ursprungsbebauungsplan begründeten Eingriffe in das Schutzgut als erheblich erachtet und ausgeglichen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sowie der Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird der zulässige Grad der Versiegelung durch die vorliegende Bebauungsplanänderung von ehemals 60 % auf 80 % erhöht. Jedoch wurden die von der zusätzlichen Versiegelung betroffenen Flächen bereits vollständig in umliegende Bauarbeiten eingebunden und hierdurch überformt. Insofern werden die planbedingten Neueingriffe als nicht erheblich erachtet.

#### 6.7 Fläche

Durch das vorliegende Verfahren kommt es zur Nachverdichtung eines bestehenden Baugebietes. Da Nutzungen angesiedelt werden sollen, die zu Synergien mit bestehendem Einzelhandel führen, ist darüber hinaus mit einer Reduzierung von Fahrtwegen sowie der hiermit verbundenen Infrastruktur zu rechnen. Hierdurch können bisher unvorbelastete Flächen an anderer Stelle geschont werden. Damit führt das Vorhaben insgesamt zu einer Begünstigung des Schutzgutes Fläche.

## 6.8 Wasser

Gemäß dem Entwässerungskonzept des Ursprungsbebauungsplanes wird das Oberflächenwasser in ein südwestlich gelegenes Versickerungsbecken eingeleitet. Hierdurch können eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate sowie eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser vermieden werden. Die Entwässerungskonzeption bleibt von der vorliegenden Planung unberührt. Zudem sind Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete, Stau- oder Grundwassereinflüsse im Plangebiet nicht gegeben. Somit wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser nicht erwartet.

## 6.9 Klima und Luft

Durch Anpflanzung bioklimatisch bedeutsamer Strukturen, wie z.B. Baum- und Strauchpflanzungen, begrünten Vorgärten und einer Streuobstwiese, konnte einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Luft und Klima im Ursprungsbebauungsplan entgegengewirkt werden. Diese Maßnahmen bleiben von der vorliegenden Bebauungsplanänderung unberührt.

Ferner begründet die Planung keine Eingriffe in klimatisch bedeutsame Strukturen und die geplanten Nutzungen lassen keinen maßgeblichen Schadstoffausstoß erwarten. Vielmehr profitieren die geplanten Nutzungen von Synergien zu einem benachbarten Vollsortimenter, sodass in Summe mit einer Verkürzung von Fahrtwegen auszugehen ist. Vor diesem Hintergrund werden die planbedingten Eingriffe in die Schutzgüter Klima und Luft als unerheblich erachtet.

## 6.10 Landschaftsbild

Im bestehenden Bebauungsplan wird erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Festsetzung maximaler Gebäudehöhen entgegengewirkt. Die diesbezüglichen Festsetzungen bleiben von der vorliegenden Bebauungsplanänderung unberührt. In diesem Zusammenhang ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

## 6.11 Kultur- und Sachgüter

Es liegen keine Erkenntnisse über Bodendenkmäler in der Region vor. Werden während der Abbauarbeiten Kulturgüter oder Denkmäler entdeckt, so sind diese unverzüglich der entsprechenden Behörde mitzuteilen, um ggf. Spuren und Artefakte sichern zu können. Ein entsprechender Hinweis wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan in die Bebauungsplanänderung übernommen (vgl. Hinweis Nr. 4 „Archäologische Bodenfunde“).

Durch die Umsetzung des Ursprungsbebauungsplans wurde das Sachgut „Landwirtschaftliche Fläche“ bereits zu dem Sachgut „Bauland“ verändert. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die Nutzungsmöglichkeiten dieses Sachguts erhöht, sodass eine diesbezügliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist.

# 7 PLANVERFAHREN

Vorliegend handelt es sich um ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes N 40. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB kann auch die Änderung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren

erfolgen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 1 BauGB jedoch an diverse Zugangsvoraussetzungen gebunden. Deren Vorliegen wird nachfolgend überprüft.

- Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt nur bei Maßnahmen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in Betracht

Für eine Innenentwicklung insbesondere auch in Betracht kommen „[...] innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.“ (Battis/Krautzberger/Löhr/Battis BauGB § 13a Rn. 4). Dies ist vorliegend der Fall, da ein bestehendes „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) zu einem „Mischgebiet“ (MI) geändert und die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,6 erhöht werden soll. Durch die Änderung werden sowohl ein dichteres Nutzungsspektrum als auch ein höherer Grad der Versiegelung ermöglicht. Hierdurch wird eine Nutzung planungsrechtlich abgesichert, die ansonsten an anderer, mit hoher Wahrscheinlichkeit bisher unvorbelasteter Stelle realisiert werden müsste.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13a BauGB ist im Regelfall nur bis zu einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässig. Sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine festgesetzte Grundfläche von bis zu 70.000 m<sup>2</sup> zulässig.

*„Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB die Fläche maßgeblich, die [nach § 19 Abs. 2 BauNVO] bei der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.“*

Wird hingegen eine Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt, so ist bei der Bewertung der Frage, ob die zulässige Grundfläche überschritten wird, allein die voraussichtlich versiegelte Fläche in den Baugebieten maßgeblich. Die Versiegelung anderer Flächen, z.B. von Verkehrsflächen, ist in diesem Fall unerheblich. (vgl. BVerwG, Urt. v. 8. 12. 2016 – 4 CN 4.16)

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Verfahrens umfasst eine Fläche von 2.800 m<sup>2</sup>. Somit werden die vorgenannten Schwellenwerte, unter alleiniger Betrachtung des Änderungsbereiches, in jedem Fall unterschritten.

Darüber hinaus ist jedoch auch auf die insgesamt versiegelte Fläche abzustellen, also nicht nur auf die Fläche, die durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung neu versiegelt wird (Krautzberger, aaO, Rn. 56). Unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen ergibt sich im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes N40 – nach dessen 1. Änderung – die nachfolgende Bilanzierung.

Voraussichtliche Versiegelung			
Baugebiet	Fläche (ca.)	GRZ zzgl. Überschreitung nach § 19 BauNVO	Versiegelung (ca.)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	9.466 m <sup>2</sup>	0,6	5.679,6 m <sup>2</sup>
Mischgebiet (MI)	2.837 m <sup>2</sup>	0,8	2.269,6 m <sup>2</sup>
Sondergebiet (SO)	12.683 m <sup>2</sup>	0,8	10.146,4 m <sup>2</sup>
Summe			18.095,6 m <sup>2</sup>

Tabelle 1: Voraussichtliche Versiegelung

Somit ist mit einer Versiegelung im Umfang von insgesamt ca. 18.100 m<sup>2</sup> zu rechnen. Der vorliegend relevante Schwellenwert von ca. 20.000 m<sup>2</sup> wird unterschritten.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Schwellenwerte für die Pflicht zur Durchführung einer UVP ergeben sich aus Anlage 1 zum UVPG. Allgemeine Bauvorhaben mit UVP-Pflicht werden unter Punkt 18 der Anlage 1 zum UVPG geführt. Demnach besteht für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m<sup>2</sup> die Pflicht zur Durchführung einer UVP. Ab einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> ist eine Allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Da es sich beim Plangebiet um einen Innenbereich handelt und beide Schwellenwerte unterschritten werden, ist eine Pflicht zur Durchführung einer UVP vorliegend nicht gegeben.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Zur Beurteilung der diesbezüglichen Betroffenheit wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020).

Eine Überlagerung mit Natura-2000-Gebieten besteht demnach nicht. Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Knechtstedener Wald mit Chorbusch“ ca. 3,5 km östlich des Plangebietes. Zahlreiche weitere FFH-Gebiete befinden sich im direkten Anschluss daran sowie in den östlich gelegenen Niederlanden. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/§ 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“* (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung der Gebiete selbst nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erkennen, die zu der Annahme führen würden, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Eine weitere Empfindlichkeit besteht gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen Natura 2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung. Da sich das Plangebiet zwischen den vorgenannten Gebieten befindet, kann eine Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden.

Jedoch ist das Plangebiet weitestgehend in Anspruch genommen und wird durch erhebliche Störwirkungen, z.B. Straßenverkehrslärm und Bauarbeiten geprägt. Vor diesem Hintergrund kann eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz ausgeschlossen werden. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen mit Barrierewirkung vor. Damit liegen insgesamt keine Anhaltspunkte für eine planbedingte Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vor.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Nach § 50 Satz 1 BauGB sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden. Gemäß Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ergeben sich Betriebe, von denen schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle ausgehen können, aus den jeweils vorhandenen Mengen von Stoffen gemäß Anhang I Teil 1 Spalte 3 oder Anhang I Teil 2 Spalte 3 der Richtlinie 2012/18/EU. Entsprechende Betriebe sind im näheren und weiteren Umfeld um das Plangebiet nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Vom beschleunigten Verfahren soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Demnach stehen die nachfolgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung:

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Der Bebauungsplan kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Planes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach abgesehen; Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt. Die Betrachtung der wesentlichen Umweltbelange bleibt hiervon unberührt.

## 8 KOSTEN

Der Stadt Grevenbroich entstehen durch die Planung keine Kosten. Durch eine städtebauliche Rahmenvereinbarung gemäß § 11 BauGB zu Gunsten der Stadt, hat sich ein Vorhabenträger dazu verpflichtet, die sich aus dem Verfahren unmittelbar ergebenden Kosten zu tragen. Dies ist vertraglich gesichert.

## 9 FLÄCHENBILANZ

Festsetzung	Fläche (ca.)	
	Bestand	Planung
„Allgemeines Wohngebiet“ WA1	2.786 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
„Mischgebiet“ MI1	0 m <sup>2</sup>	2.006 m <sup>2</sup>
„Mischgebiet“ MI2	0 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>
Räumlicher Geltungsbereich	2.786 m <sup>2</sup>	2.786 m <sup>2</sup>

Tabelle 2: Voraussichtliche Versiegelung

## 10 LITERATURVERZEICHNIS

- Bezirksregierung Düsseldorf. (07. Mai 2020). Regionalplan Düsseldorf, Blatt 24. Plandarstellung 1 : 50.000. Düsseldorf: Bezirksregierung Düsseldorf.
- Bezirksregierung Düsseldorf. (05. Mai 2020). Regionalplan Düsseldorf, Textliche Erläuterungen. Düsseldorf: Bezirksregierung Düsseldorf.
- Graner+Partner. (14. Juli 2020). Bebauungsplan N40 in Grevenbroich. Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz. Bergisch Gladbach: Graner+Partner Ingenieure.
- Land NRW. (22. Juli 2020). TIM Online 2.0. Von Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MULNV NRW. (22. Juli 2020). NRW Umweltdaten vor Ort. Von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de> abgerufen