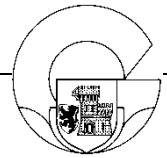


Entwurf der Begründung



G 209 „Einzelhandelssteuerung Ostseite Am Hammerwerk“

Ortsteil Elsen

Stadt Grevenbroich

**Bebauungsplan Nr. G 209
„Einzelhandelssteuerung Ostseite Am Hammerwerk“**

Entwurf der Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Stand: Juli 2021

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3	Lage des Plangebiets und Beschreibung des Bestandes.....	5
4	Planverfahren	7
5	Planerische Rahmenbedingungen.....	8
5.1	Regionalplanung.....	8
5.2	Flächennutzungsplan.....	8
5.3	FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete	9
5.4	Landschaftsplan.....	9
5.5	Bestehendes Planungsrecht/angrenzende Bebauungspläne	9
5.6	Denkmalschutz	11
5.7	Einzelhandelsstandortkonzept	11
5.8	Sonderstandort Am Hammerwerk	13
5.9	Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht- zentrenrelevanten Sortimente	14
6	Auswirkungen der Planung.....	16
7	Planinhalte.....	18
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
7.1.1	Ausschluss von Nutzungen.....	18
7.1.2	Teilbereich 1 – Zulässigkeit von Apotheken	19
7.1.3	Teilbereich 2 - Zulässigkeit von Getränkemärkten	19
7.1.4	Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente.....	21
7.2	Kennzeichnungen	21
7.3	Hinweise	21
8	Planungsstatistik	22
9	Kosten, Bodenordnung	22
10	Umweltbelange.....	22
11	Planungsgrundlagen	23
12	Textliche Festsetzungen	24

1 Anlass und Ziele der Planung

Auf der Ostseite der Straße Am Hammerwerk, im Ortsteil Elsen, befindet sich ein Bereich, der planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen ist. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben grundsätzlich zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Entspricht ein unbeplantes Gebiet einer bestimmten Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sind die dortigen Zulässigkeitskriterien wie in Gebieten mit einem Bebauungsplan anzuwenden.

Der unbeplante Bereich auf der Ostseite der Straße Am Hammerwerk ist keiner Baugebietskategorie im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB zuzuordnen. Es handelt sich um eine sogenannte Gemengelage. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich demnach nach der Eigenart der näheren Umgebung.

Die Eigenart der näheren Umgebung ist unter anderem geprägt von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben. Insofern sind auch weitere Einzelhandelsbetriebe, sowohl kleinflächige als auch großflächige, unter Berücksichtigung von § 34 Abs. 3 BauGB grundsätzlich zulässig.

Bereits 2009 bewertete das Einzelhandelsstandortkonzept¹ für die Stadt Grevenbroich den Standort „Am Hammerwerk“ als Fachmarktagglomeration, die zunehmend Wettbewerbsdruck auf die Innenstadt von Grevenbroich ausübt. Um negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Grevenbroich entgegenzuwirken, wurde von einer Stärkung des Standorts im Segment der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente abgeraten. Entwicklungsspielraum für Einzelhandel sollte nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gegeben werden.

Zur Steuerung des Einzelhandels hat der Rat der Stadt Grevenbroich in seiner Sitzung am 26.09.2013 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. G 209 „Einzelhandelssteuerung Ostseite Am Hammerwerk“ aufzustellen. Der Beschluss wurde am 09.10.2013 öffentlich bekannt gemacht. Ziel der damaligen Planung war es gemäß den Vorgaben des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich aus dem Jahr 2009 den bislang unbeplanten Bereich Am Hammerwerk planerisch zu steuern. Zusätzlich wurde damals das Ziel verfolgt, auch die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu regeln, weswegen der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a und Abs. 2b BauGB aufgestellt werden sollte. Das Verfahren wurde jedoch nicht weitergeführt.

In der Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes aus dem Jahr 2018² wurde erneut die Empfehlung ausgesprochen, die Zulässigkeit bestimmter Sortimente bauplanungsrechtlich zu steuern. Durch die in den vergangenen Jahren Am Hammerwerk erfolgte Entwicklung - vor allem im Bereich der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente - wird die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt beeinträchtigt. Um zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu lenken und so den zentralen Versorgungsbereich in der Grevenbroicher In-

¹ CIMA Beratung + Management GmbH (2009): Einzelhandelsstandortkonzept für die Stadt Grevenbroich – Fortschreibung 2009, Köln, Oktober 2009.

² GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2018): Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich, Köln, 05.06.2018.

nenstadt zu erhalten und zu entwickeln, lautet die Empfehlung der Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes eine weitere Entwicklung von Anbietern mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment an diesem Standort planungsrechtlich auszuschließen. Eine Entwicklung am Sonderstandort Am Hammerwerk sollte lediglich mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment möglich sein.

Die Empfehlungen des Einzelhandelsstandortskonzeptes sollen nun im Plangebiet durch die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 2a BauGB umgesetzt werden.

Zur Erhaltung oder Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen können nach § 9 Abs. 2a BauGB einfache Bebauungspläne für im Zusammenhang bebaute Ortsteile aufgestellt werden, in denen festgesetzt wird, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Ziel der Bauleitplanung ist eine effektive gemeindliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen in Grevenbroich und damit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt und auf die wohnortnahe Versorgung ausgeschlossen und sichergestellt werden, dass die Entwicklung an dem Standort Am Hammerwerk nicht zu Lasten der Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt (= zentraler Versorgungsbereich) geht. Damit soll ein Beitrag geleistet werden, die Ansiedlung entsprechender Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu lenken und damit zum einen die Attraktivität des Zentrums zu steigern, zum anderen aber auch dieses in seiner Funktion zu erhalten. Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen tragen dazu bei, dass der zentrale Versorgungsbereich auch in seiner Entwicklungsfähigkeit geschützt wird und zugleich eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets verhindert wird. Eine räumliche Steuerung der (Un-)Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist städtebaulich erforderlich, da das Plangebiet ansonsten unter den alleinigen planungsrechtlichen Bestimmungen des § 34 BauGB Umnutzungsoptionen und Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsnutzungen bietet, die den o.g. städtebaulichen Zielen und entsprechend den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes widerspricht.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des Geltungsbereichs wird im Westen durch die Straße Am Hammerwerk, im Süden durch die Bergheimer Straße, im Osten durch die Bahnstrecke und im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 1273 (Flur 4, Gemarkung Laach) definiert.

Der räumliche Geltungsbereich ist im folgenden Übersichtplan und in der Planzeichnung schwarz umrandet, unterbrochen dargestellt.

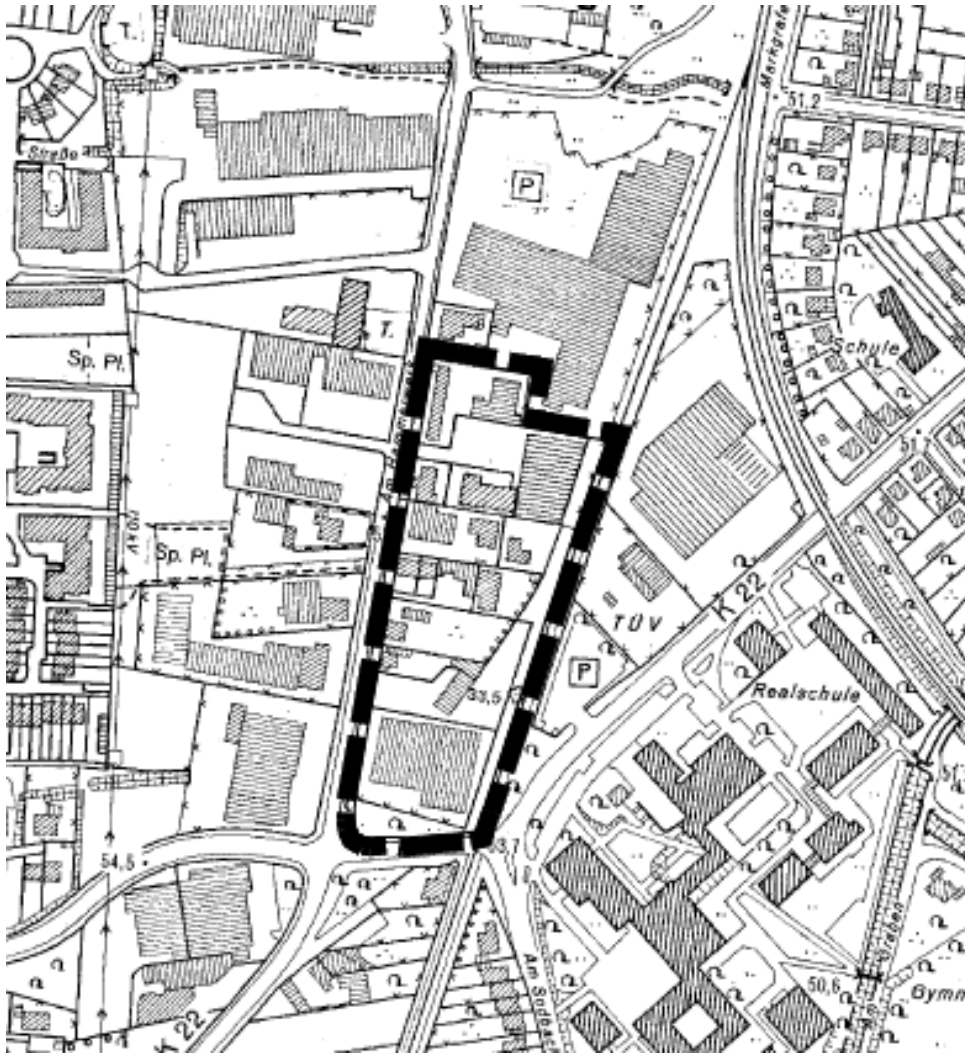


Abbildung 1: räumlicher Geltungsbereich, ohne Maßstab, Kartengrundlage DGK 5

3 Lage des Plangebiets und Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Elsen der Stadt Grevenbroich und umfasst den unbeplanten Bereich östlich der Straße Am Hammerwerk.

Das Plangebiet ist von verschiedenen Nutzungen geprägt. So befinden sich im Plangebiet und in der näheren Umgebung Betriebe mit Verkaufsflächen für KFZ und KFZ-Zubehör, Büronutzungen, Dienstleistungsbetriebe, kulturelle Einrichtungen und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Im Plangebiet selbst (Stand Juli 2021) sind neben kulturellen und sozialen Einrichtungen auch Wohnnutzungen sowie Büro- und Dienstleistungsbetriebe zu verorten. Des Weiteren befindet sich ein KFZ-Betrieb innerhalb des Geltungsbereiches. Es handelt sich dabei um eine Kfz-Werkstatt, die in einem geringen und deutlich ungeordneten Umfang nicht-zentrenrelevante Sortimente an den Endverbraucher verkauft. Auch liegt der Verwaltung ein Bauantrag für einen Handwerksbetrieb für orthopädische Artikel zur Prüfung vor.

Besonders auffällig ist der hohe Besatz an Einzelhandelsnutzungen, die eine hohe Besucherfrequenz aufweisen. Die Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet sind von großflächigen und

kleinflächigen Betrieben geprägt. Nahversorgungsrelevant und kleinflächig sind eine Apotheke (in Bau), eine Bäckerei mit Gastronomie sowie ein Wein-/Feinkostgeschäft. Zwei weitere kleinflächige Betriebe führen das zentrenrelevante Sortiment Bekleidung. Großflächig sind der Getränkemarkt (nahversorgungsrelevant) sowie der Betrieb des Sonderpostenverkaufs (zentrenrelevant).

Aufgrund dieser Nutzungen ist der Planbereich relativ stark versiegelt; versiegelte Hof- und Stellplatzflächen prägen das Ortsbild. Durch die vorhandenen Baustrukturen fehlt es an einer Aufenthaltsqualität; Gehwege sind zwar vorhanden, jedoch mangelt es an Begrünungs- und Bestuhlungselementen.

Die städtebauliche Struktur ist an sich als heterogen zu bezeichnen. Neben der variierenden Geschossigkeit ist auch keine dominierende Dachform zu definieren.



Abbildung 2: Schrägluftbild 2020 (Quelle: Rhein-Kreis Neuss; ohne Maßstab)

4 Planverfahren

Zur Erhaltung oder Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen können nach § 9 Abs. 2a BauGB einfache Bebauungspläne für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) aufgestellt werden, in denen festgesetzt wird, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben (auch nach ihrer Art der baulichen Nutzung) nach § 34 BauGB, sofern der Bebauungsplan nicht zulässigerweise einzelne Nutzungsarten ausschließt. Die Erforderlichkeit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen oder sonstige Festsetzungen aus dem Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB zu treffen, ist hier nicht gegeben, so dass ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Erreichung der Planungsziele ausreichend ist.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G 209 „Einzelhandelssteuerung Ostseite Am Hammerwerk“ innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält, die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht vorbereitet oder begründet wird und es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von einer formalen Umweltprüfung, der Abfassung eines Umweltberichtes, einem Monitoring sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

5 Planerische Rahmenbedingungen

5.1 Regionalplanung

Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf vom Juli 2018 legt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich für die zweckgebundene Nutzung Gewerbe (ASB-GE) fest. Das ASB-GE ist primär für die Unterbringung von wohnverträglichen Gewerbebetrieben vorgesehen.

In dem ASB mit der Zweckbindung Gewerbe (ASB-GE) sind Wohnbauflächen, Wohngebiete, gemischte Bauflächen, Dorf-, Misch- und Kerngebiete im Sinne der BauNVO sowie andere, mit einer gewerblichen Nutzung konkurrierende Nutzungen, ausgeschlossen. Sonderbauflächen und Sondergebiete sind zulässig, soweit deren Zweckbestimmung mit einer gewerblichen Nutzung im Sinne von § 8 BauNVO vergleichbar ist. Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen dargestellt und festgesetzt werden, wenn diese Vorhaben über ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment verfügen.

Im vorliegenden Fall werden lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB getroffen, so dass keine Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden.

Ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung besteht insofern nicht.

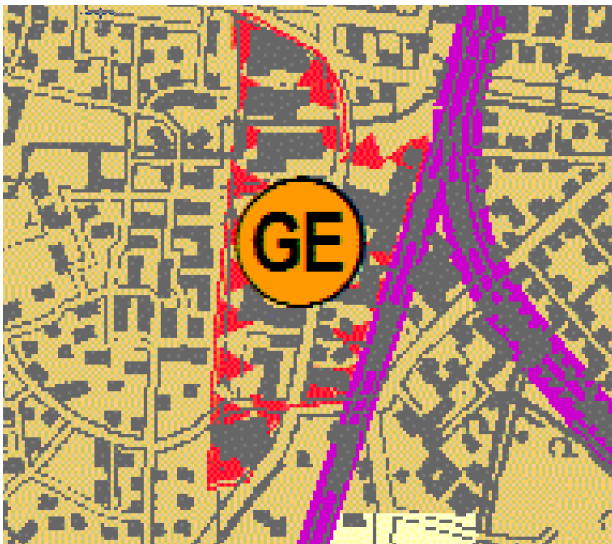


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf

5.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der seit dem 29.03.2007 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich stellt einen Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Gewerbegebiet dar. Westlich innerhalb des Geltungsbereiches ist ein kleiner Teil als Bahnanlage dargestellt.

Da der Bebauungsplan Nr. G 209 Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB trifft, werden die bestehenden Baumöglichkeiten nur eingeschränkt. Gewerbliche Nutzungen sind hier weiter nach § 34 BauGB zulässig. Der Bebauungsplan ist daher aus dem FNP entwickelt.

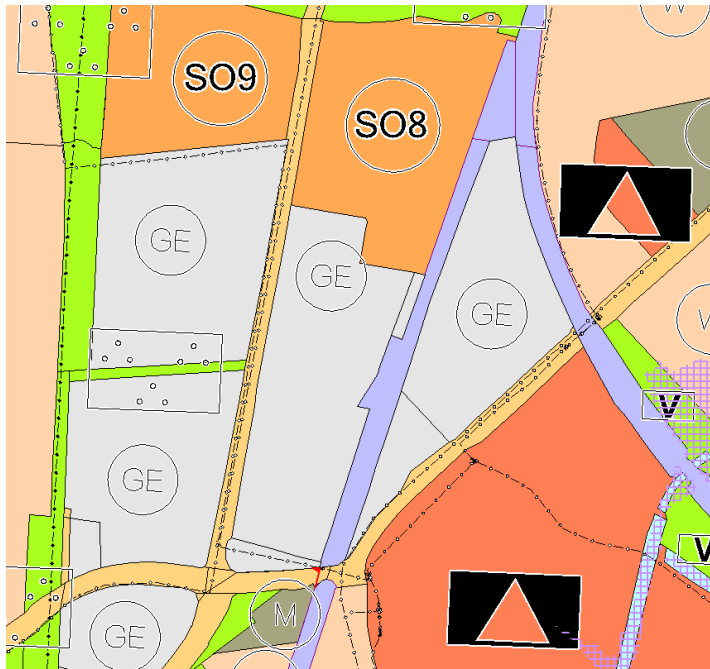


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich

5.3 FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete

Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Plan nicht betroffen und befinden sich auch nicht im räumlichen Umfeld.

5.4 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht Bestandteil des Landschaftsplans des Rhein-Kreis Neuss.

5.5 Bestehendes Planungsrecht/angrenzende Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Vorhaben sind daher nach § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Eigenart der näheren Umgebung ist derzeit durch unterschiedliche Nutzungen (groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, Wohnnutzungen usw.) geprägt und als Gemengelage gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Südlich des Plangebiets und südlich der Bergheimer Straße liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. G 137 „Am Laacher Hamm“. Der Plan trat am 22.06.1996 in Kraft und setzt neben Mischgebieten auch Allgemeine Wohngebiete fest.

Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. G 137 liegt der Bebauungsplan Nr. G 557 „Am Hammerwerk/Bergheimer Straße“ aus dem Jahr 1972, der Gewerbegebiete festsetzt.

Direkt westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. G 187 „Straßenausbau Am Hammerwerk“ aus dem Jahr 2011, der eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festsetzt. Westlich der Straße Am Hammerwerk gilt der Bebauungsplan Nr. G 108 „Stadtmitte West“ mit dazugehöriger Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1985, der Allgemeine Wohngebiete sowie Gewerbegebiete festsetzt. Ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. G 108 wurde mit der 5. Änderung überplant. Diese erlangte am 18.05.1994 Rechtskraft und setzt neben einem Gewerbegebiet auch Sondergebiete (SO I Lebensmitteldiscount und SO III Fachmarktzentrum) fest. Für das Gewerbegebiet im Änderungsbereich wird keine Regelung zu Einzelhandelsbetrieben getroffen.

Die nördliche Fläche des Bebauungsplans Nr. G 108, in der Fassung der 5. Änderung, wurde durch den Bebauungsplan Nr. G 211 überplant. Dieser setzt Sondergebiete fest. Das „SO 1 – Großflächiger Einzelhandel -Lebensmittelmarkt-“ sowie das „SO 2 – Großflächiger Einzelhandel -Fachmarktzentrum-“. Im SO 1 ist die Errichtung eines Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 950 m² als zulässig festgesetzt. Die Randsortimente dürfen 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Im SO 2

- „sind Fachmärkte mit nur nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten*
- je Fachmarkt max. 10% Randsortiment der jeweiligen Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 799 m² Randsortiment je Fachmarkt*
 - nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe*
 - Vergnügungsstätten*
- zulässig.“*

Direkt nördlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G 189 „Sondergebiet Einzelhandel Am Hammerwerk“. Dieser Plan trat am 25.10.2017 in Kraft und setzt ein Sondergebiet „Einzelhandel Am Hammerwerk“ fest. Das Sondergebiet ist in drei Teilflächen gegliedert. In der Teilfläche 1 ist ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter mit max. 2.900 m² Verkaufsfläche zulässig (inkl. integrierter Verkaufsstellen und Dienstleistungsbetriebe). In der Teilfläche 2 sind im Erdgeschoss ein Drogeriemarkt mit max. 700 m² Verkaufsfläche und oberhalb des Erdgeschosses Büronutzungen, freiberufliche Nutzungen und gewerbliche Nutzungen, die in ähnlicher Art ausgeübt werden wie freiberufliche Nutzungen, zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind in der Teilfläche 2 oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen. In der Teilfläche 3 sind 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 mit max. 200 m² Verkaufsfläche und ansonsten nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht-nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Grevenbroicher Liste zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind in der Teilfläche 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen. Im Teilbereich 3 sind Apotheken mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² zulässig, da dies das Ergebnis eines Rechtsstreitverfahrens vor dem Verwaltungsgericht Düsseldorf (Erörterungstermin 22.09.2016) ist.

Östlich des Geltungsbereichs und östlich der Bahnstrecke grenzt der unbeplante Innenbereich.

5.6 Denkmalschutz

Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen keine denkmalgeschützten Gebäude oder Bodendenkmale. Lediglich in ca. 100 m nordwestlicher Richtung liegt das Baudenkmal Nr. 192 „Ehemaliges Walzwerk, Am Hammerwerk 33“. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. G 209, die lediglich die Art der baulichen Nutzungen einschränken, sind Beeinträchtigungen auf das Denkmal nicht zu erwarten.

5.7 Einzelhandelsstandortkonzept

Am 12.07.2018 hat der Rat der Stadt die Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes³ der Stadt Grevenbroich als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Mit Beschluss des Rats ist das Einzelhandelsstandortkonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Das Einzelhandelsstandortkonzept definiert die städtebaulichen Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Grevenbroich. Demnach soll die mittelzentrale Versorgungsfunktion gesichert werden, die Innenstadt als dominierende Einkaufslage geschützt und gestärkt werden und die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs gesichert und ggf. weiterentwickelt werden.

Hierbei steht insbesondere die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Fokus. Die in der nachfolgenden Abbildung 5 dargestellten zentralen Versorgungsbereiche sollen gesichert und gestärkt werden, indem der zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel erhalten und ggf. ausgebaut wird sowie die vorhandenen Lebensmittelstandorte gesichert werden.

Das Einzelhandelsstandortkonzept definiert zudem eine Sortimentsliste, die auf Basis der örtlichen Gegebenheiten und der generellen Sortimentscharakteristik eine Einstufung in zentrenrelevante, nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente vornimmt.

Aus städtebaulichen Gründen empfiehlt das Einzelhandelsstandortkonzept an bestimmten Standorten Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (großflächig und nicht großflächig) zu konzentrieren. An den sogenannten Sonderstandorten sollen durch die Bündelung von Einzelhandelsangeboten die Zentren funktional ergänzt werden.

Zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche wird empfohlen an diesen Standorten zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) planungsrechtlich auszuschließen. Damit sollen die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen erhalten und in deren Entwicklung nicht behindert werden.

³ Vgl. GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2018): Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich, Köln, 05.06.2018.

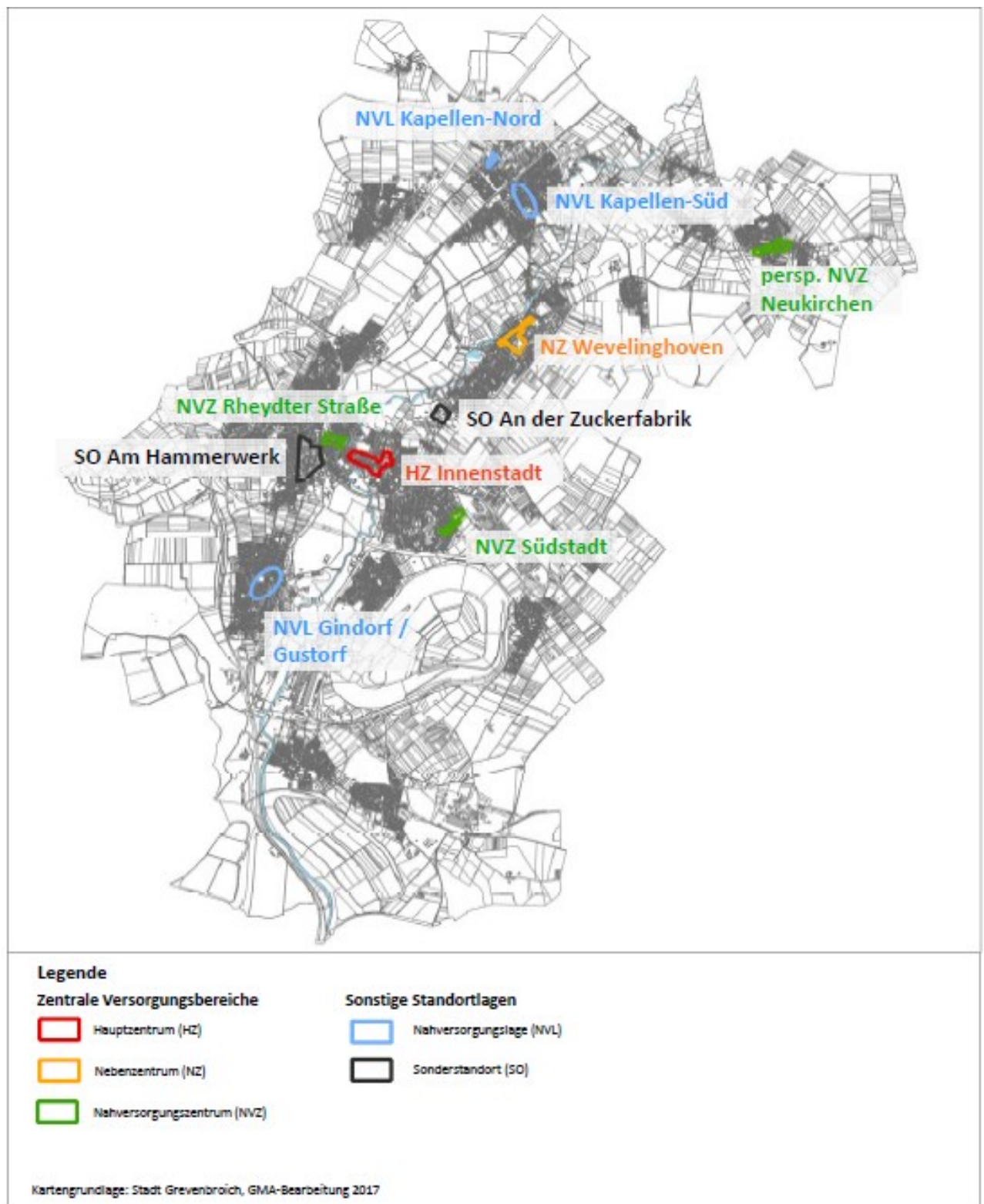


Abbildung 5: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Grevenbroich

Quelle: GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2018): Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich, Köln, 05.06.2018, S. 110.

5.8 Sonderstandort Am Hammerwerk⁴

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G 209 liegt weder in einem im Einzelhandelsstandortkonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereich noch in einem faktischen zentralen Versorgungsbereich, der sich aus den tatsächlichen Verhältnissen ergibt. Er ist Teil des Sonderstandortes Am Hammerwerk.

Der Sonderstandort Am Hammerwerk ist ein autokundenorientierter Standort mit zum Teil mittelgroßen und großflächigen Fachmärkten. Neben verschiedenen Anbietern mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment weist der Standort auch mehrere mittelgroße und großflächige Anbieter mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment auf. Aufgrund der nichtintegrierten Lage und gewerblichen Prägung des Umfeldes, der fehlenden Komplementärnutzungen und der Angebotsüberschneidung mit zentralen Versorgungsbereichen ist der Standort nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

2018 wies der Sonderstandort Am Hammerwerk insgesamt rund 15.600 m² Verkaufsfläche auf. Auf den kurzfristigen Bedarfsbereich entfielen hier rd. 7.000 m², was in etwa der Verkaufsflächengröße der Grevenbroicher Innenstadt entspricht. Auch der mittelfristige Bedarfsbereich weist (2018) mit rd. 1.670 m² Verkaufsfläche ein gewisses Gewicht auf (v.a. Bekleidung, Schuhe, Sport).⁵



Abbildung 6: Sonderstandort Am Hammerwerk

Quelle: GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2018): Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich, Köln, 05.06.2018, S. 140.

⁴ Vgl. GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2018): Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich, Köln, 05.06.2018.

⁵ Vgl. GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2018): Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich, Köln, 05.06.2018, S. 137 ff.

Die Ergebnisse der im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelsstandortkonzeptes durchgeführten Haushaltsbefragungen haben gezeigt, dass der Standort im Bereich nahversorgungsrelevanten Sortimente auch auf weiter entfernte Ortsteile (bspw. Orten/Noithausen, Stadtmitte, Gindorf/Gustorf, Frimmersdorf, Neurath) sowie Jüchen ausstrahlt. Es handelt sich demnach um einen Standort, der sowohl auf die Nahversorgung der umliegenden Siedlungsgebiete ausgelegt ist als auch eine stadtübergreifende Versorgungsbedeutung hat. Dies ist vor allem auf die gute verkehrliche Anbindung des Standorts sowie die Bündelung des Angebots der verschiedenen Bedarfsbereiche zurückzuführen.

Die beiden nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind das Hauptzentrum Innenstadt (ca. 1 km) und das Nahversorgungszentrum Rheydter Straße (ca. 500 m). Das Hauptzentrum Innenstadt ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten der bedeutendste Angebotschwerpunkt für Einzelhandel und das Geschäftszentrum im Stadtgebiet. Es übernimmt die Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt, wohingegen das Nahversorgungszentrum (NVZ) Rheydter Straße eine Versorgungsfunktion für den westlichen Teilbereich der Stadtmitte übernimmt.

Durch die in den vergangenen Jahren Am Hammerwerk erfolgte Entwicklung im Bereich der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente wird die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt beeinträchtigt, der bereits funktionale Defizite in den Kernbereichen aufweist. Um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in Grevenbroich zu erhalten und ihn in seinen Entwicklungsmöglichkeiten zu stärken, ist eine weitere Entwicklung von Anbietern mit nahversorgungsrelevantem und zentrenrelevantem Kernsortiment am Standort Am Hammerwerk planungsrechtlich auszuschließen. Hierzu soll diese Planung einen Beitrag leisten. Eine Entwicklung am Sonderstandort Am Hammerwerk ist zukünftig innerhalb des Plangebietes lediglich mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (mit Ausnahme von Getränkemarkten und Apotheken in den hierfür festgesetzten Teilbereichen) zulässig, um so die Innenstadt als dominierende Einkaufslage zu schützen und zu stärken sowie die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs zu sichern und ggf. weiterzuentwickeln. Außerhalb des Plangebietes verfolgt die Stadt eine gleichgerichtete Zielsetzung. Deren Umsetzung bleibt hier aber eigenständigen bauleitplanerischen Entscheidungen vorbehalten.

5.9 Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Die Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich aus dem Jahr 2018 definiert in Kapitel V.2.3 die ortsspezifischen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente und stellt diese in der Grevenbroicher Sortimentsliste dar.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
- Sanitätswaren, <u>medizinische, orthopädische Artikel</u> - <u>Bücher</u> - <u>Spielwaren</u> - Bastelartikel, <u>Bürobedarf</u> - <u>Bekleidung</u> (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), <u>Wäsche, Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)</u> - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe - <u>Schuhe, Lederwaren</u> - <u>Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik</u>, Korbwaren - Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel - Heimtextilien, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Lacken), Zierkissen, Badtextilien - <u>Uhren, Schmuck</u> - Optik, Akustik - Musikalien, Musikinstrumente - Münzen, Briefmarken - Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln) - <u>Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)</u> - Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte) - <u>Sport- / Campingartikel (ohne Großgeräte und Campingmöbel)</u> - Fahrrad / Zubehör (ohne Bekleidung)	- Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf - Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) - Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Leitern - Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf - Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen, Gardinen und -zubehör - Möbel, Antiquitäten, inkl. Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badmöbel) - Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken) - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten - Gartenmöbel, Gartengeräte, Rasenmäher - Elektrogroßgeräte - Büromaschinen - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) - Sportgroßgeräte - Erotikartikel - Angelbedarf, Jagdbedarf - Auto- / Motorradzubehör - Kinderwagen, Autokindersitze
Nahversorgungsrelevante Sortimente - <u>Nahrungs-/ Genussmittel</u>, Getränke, Tabak-, Reformwaren - <u>Gesundheits- und Körperpflegeartikel</u> (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) - <u>pharmazeutische Artikel</u> - <u>Papier-/ Schreibwaren</u>, Schulbedarf - Zeitschriften, Zeitungen - Schnittblumen	

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelsstandortkonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

unterstrichen = zentrenrelevant gemäß Anhang 1 des LEP NRW.

GMA-Empfehlungen 2017, auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung

Abbildung 7: Grevenbroicher Sortimentsliste

Quelle: GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2021): Nachtrag zum Einzelhandelsstandortkonzept Grevenbroich 2018, Köln. 18.03.2021.

6 Auswirkungen der Planung

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber anderen denkbaren und heute möglicherweise zulässigen Nutzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt. Jedoch greift der Bestandsschutz. Den Grundstückseigentümern bleibt auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. G 209 ein Spektrum an insbesondere gewerblichen Nutzungen.

Die Einschränkungen sind städtebaulich erforderlich, um die Ziele des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich umzusetzen und den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Grevenbroich zu gewährleisten. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden durch die Überplanung mit Ausnahme des vorhandenen Getränkemarktes und der in Bau befindlichen Apotheke auf den Bestandsschutz reduziert, der aus den für sie erteilten Baugenehmigungen resultiert. D. h. diese Betriebe können zwar auf der Grundlage der für sie erteilten Baugenehmigungen weiter betrieben und die entsprechenden Gebäude erhalten werden. Bauplanungsrechtlich relevante Änderungen, Nutzungsänderungen oder Neuerrichtungen sind jedoch nur zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen und im Übrigen die Voraussetzungen des § 34 BauGB gegeben sind. Die sich hieraus ergebenden Einschränkungen betreffen die vorhandene Bäckerei, das vorhandene Wein-/Feinkostgeschäft, zwei kleinflächige Betriebe mit dem zentrenrelevanten Sortiment Bekleidung und den vorhandenen Sonderpostenmarkt. Durch die Überplanung wird die bislang zulässige Nutzung der Grundstücke geändert und hinsichtlich zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme von Getränkemärkten im Teilbereich 2 und Apotheken im Teilbereich 1) aufgehoben. Soweit hierdurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung eines Grundstücks eintritt, kann ein Grundstückseigentümer nach Maßgabe des § 42 BauGB Entschädigung verlangen. Nach § 42 Abs. 2 BauGB gilt, dass bei Aufhebung oder Änderung der Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab erstmaliger Zulässigkeit eine Entschädigung zu leisten ist, die sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzungen und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt, bemisst. Diese Vorschrift ist hier nicht anwendbar, da zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe mit klein- und großflächiger Verkaufsfläche hier bereits seit länger als sieben Jahren zulässig sind. Nach Ablauf dieser sogenannten 7-Jahres-Frist kann ein Grundstückseigentümer nach § 42 Abs. 3 BauGB im Falle einer Aufhebung oder Änderung der zulässigen Grundstücksnutzung nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Die Höhe der Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswertes bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der in Satz 1 bezeichneten Beschränkungen ergibt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Entschädigungsansprüche auf dieser Grundlage nicht zu erwarten.

Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt unberührt, da es sich um einen „einfachen“ Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB handelt. Lediglich wenige, nach § 34 BauGB zulässige Nutzungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans unzulässig.

7 Planinhalte

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Abgeleitet aus den gutachterlichen Empfehlungen des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich werden die nachfolgend dargestellten planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB getroffen. Da im Bebauungsplan nur Regelungen zu bestimmten Arten von Nutzungen getroffen werden, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen gem. § 30 Abs. 3 BauGB nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes weiterhin nach § 34 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 BauGB. Durch diese Festsetzungen werden die vorhandenen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme von Apotheken im Teilbereich 1 und vom Betriebstyp Getränkemarkt im Teilbereich 2) auf den sich aus der Baugenehmigung ergebenden Bestandsschutz reduziert. Die hiermit verbundenen nachteiligen Folgen für die Eigentümer und Betreiber der Märkte werden gesehen und planerisch akzeptiert, da es sich bei den Sortimenten (nahversorgungs- und zentrenrelevant) um Sortimente von besonders hoher Bedeutung für die Attraktivität und Funktionalität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt handelt.

7.1.1 Ausschluss von Nutzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (mit Ausnahme von Apotheken im Teilbereich 1 und Getränkemärkten im Teilbereich 2 – siehe Kapitel 7.1.2 und 7.1.3) nach § 9 Abs. 2a BauGB ausgeschlossen. Da es sich um einen Sonderstandort handelt, sind zum Schutz und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (Grevenbroich Innenstadt) Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten auszuschließen. Dies gilt auch für kleinflächige Betriebe mit einer Verkaufsfläche unter 800 m², da diese durch die Agglomeration mit den bestehenden Einzelhandelsbetrieben ebenfalls eine hohe Attraktivität entfalten und sich auf den zentralen Versorgungsbereich auswirken können. Zudem bieten gerade die zentralen Versorgungsbereiche Raum für die Ansiedlung auch kleinflächiger zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe.

Eine Entwicklung am Sonderstandort Am Hammerwerk ist lediglich für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig, um so - im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur - eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen einzunehmen. Dies dient der Sicherung des Angebotes in den integrierten Standortlagen (Grevenbroicher Innenstadt) in der Stadtmitte.

7.1.2 Teilbereich 1 – Zulässigkeit von Apotheken

Als Ausnahme zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten wird das Plangebiet entsprechend dem Bestand gegliedert.

Bei dem Anlagentyp Apotheken handelt es sich um einen Betrieb, der das nahversorgungsrelevante Hauptsortiment „pharmazeutische Artikel“ führt. Einer weitergehenden Definition bedarf es nicht, da diese Betriebe über ihre Betriebsbezeichnung sowie durch die zulässigen Kernsortimente ausreichend definiert sind.

Im Teilbereich 1 wird festgesetzt, dass Apotheken zulässig sind. Die Begründung dazu liegt darin, dass im Teilbereich 1 eine in Bau befindliche Apotheke zu verorten ist, die auf Grundlage eines gerichtlichen Vergleichs zum Bebauungsplan Nr. G 189 genehmigt wurde. In dem Rechtsstreitverfahren zur Genehmigung einer Apotheke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G 189 hat ein vom Verwaltungsgericht Düsseldorf angesetzter Erörterungstermin stattgefunden. Aufgrund des Ergebnisses dieses Termins und zur Vermeidung eines weiteren Rechtsstreitverfahrens hat die Stadt Grevenbroich mit den Klägern einen Vergleich abgeschlossen, in dem von der Stadt akzeptiert wird, dass am Sonderstandort Am Hammerwerk - im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G 189 - eine Apotheke errichtet werden kann. Aufgrund der jahrelangen Dauer des Rechtsstreitverfahrens und zur Minderung von Verlusten durch Mieteinnahmen für den Eigentümer wurde vor Abschluss des Vergleichs in dem Gebäude zwischenzeitlich ein Sonnenstudio errichtet. Anlässlich der langjährigen Mietverträge und der daraus folgenden Bindung des Sonnenstudios an den Standort, soll die Apotheke nun auf dem direkt angrenzenden Grundstück der Hausnummer 22 errichtet werden. Eine Zulässigkeit für Apotheken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G 189 bleibt weiterhin bestehen. Durch die Dauer der Mietverträge sowie durch Wettbewerbsbedingungen ist mittelfristig nicht damit zu rechnen, dass an dem Standort Am Hammerwerk zwei unmittelbar aneinandergrenzende Apotheken errichtet werden, sodass die Festsetzung zur Zulässigkeit im Teilbereich 1 für unbedenklich erachtet wird.

Mit dem Bebauungsplan Nr. G 209 wird abgeleitet aus den Inhalten des Einzelhandelsstandortkonzeptes das Planungsziel verfolgt, durch die Festsetzungen den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu schützen und zugleich eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets zu verhindern. Dieses Planungsziel wird durch die Zulässigkeit von Apotheken im Teilbereich 1 nicht gefährdet, da eine Apotheke bereits auf dem direkt angrenzenden Grundstück zulässig wäre und akzeptiert wurde. Das Interesse des Eigentümers wurde bei dieser Festsetzung höher gewichtet als die eigenen Interessen der Innenstadtentwicklung. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass im Teilbereich 1 Apotheken zulässig sind.

7.1.3 Teilbereich 2 - Zulässigkeit von Getränkemärkten

Trotz der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs soll der bestehende Getränkemarkt am Standort gesichert werden. Zu diesem Zweck werden im Teilbereich 2 Getränkemärkte als zulässig festgesetzt. Hierdurch ist nicht nur der bestehende Markt zulässig. Die Festsetzung würde auch die Neuansiedlung eines Marktes innerhalb dieses Teilbereichs ermöglichen.

Ein Getränkemarkt ist als Fachmarkt zu definieren. Nach der Definition des EHI ist ein Fachmarkt „ein großflächiges Fachgeschäft, das ein branchenbestimmtes breites und tiefes Angebot weitestgehend in Selbstbedienung führt, dem Kunden jedoch auch Beratung und Service anbietet...“⁶.

Getränkemarkte werden entweder als eigenständige Abholmärkte oder als in einem Lebensmittelmarkt integrierte Abteilung betrieben. Sie bieten hauptsächlich Kistenware (Großgebilde) mit Mehrwegflaschen von Wasser, Erfrischungsgetränken und alkoholischen Getränken an. Zusätzlich sind Getränkedosen und Einwegflaschen (zum Beispiel Wein und Spirituosen) Teil des Standardsortiments. Als Randsortimente werden häufig Tabakwaren sowie „Party-Artikel“ (z.B. Snacks, Einweggeschirr, Tischdekoration, Grillkohle) angeboten.

Bei Getränken handelt es sich zwar um ein Sortiment, das den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen ist, jedoch aufgrund des Betriebstyps (Getränkemarkt) wird dieses Sortiment überwiegend mit dem PKW transportiert und erfordert einen gewissen Platzbedarf (Leergutannahme, Fläche für Getränkekästen). Die Grevenbroicher Innenstadt ist für die Ansiedlung dieses autokundenorientierten Betriebstyps aus städtebaulicher Sicht ungeeignet. Dadurch, dass ein Getränkemarkt hauptsächlich auf das Sortiment Getränke ausgerichtet ist, wird durch die Ansiedlung eines Getränkemarktes in der Innenstadt Grevenbroich auch der gewünschte Branchenmix nicht erhöht. Getränkemarkte werden gezielt bei einem Versorgungseinkauf aufgesucht, der lediglich durch den weiteren Einkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergänzt wird. Daher bieten Getränkemarkte keine Synergieeffekte zu den weiteren zentrenrelevanten Sortimenten, die man üblicherweise in dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt findet, sondern nur zu größeren Lebensmittelmärkten /-discountern.

Der Bebauungsplan Nr. G 209 wird aufgestellt, um den zentralen Versorgungsbereich der Grevenbroicher Innenstadt zu erhalten. Ein Erfordernis den bestehenden Getränkemarkt an dem Standort zukünftig für unzulässig zu erklären, wird mit Verweis auf die vorherigen Ausführungen nicht gesehen.

Eine Abweichung von dem Einzelhandelsstandortkonzept für den Betriebstyp Getränkemarkt ist aufgrund der bestehenden städtebaulichen Situation möglich. So wird im Bebauungsplan für den Teilbereich 2 eine Rückausnahme von dem festgesetzten Einzelhandelsausschluss für nahversorgungsrelevante Sortimente für den Betriebstyp Getränkemarkt festgesetzt. Allerdings wird davon abgesehen, den Betriebstyp Getränkemarkt im gesamten Plangebiet zuzulassen um einen noch weitergehenden Wettbewerb zu den nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben in den zentralen Versorgungsbereichen, die ebenfalls das Sortiment Getränke anbieten, zu verhindern und damit die Funktionalität der zentralen Versorgungsbereiche insoweit nicht weitergehend zu tangieren.

⁶ Definition gem. EHI Retail Institute: Handelsdaten aktuell 2019, Köln 2019, S. 398

7.1.4 Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat am 12.07.2018 die Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und damit auch die Sortimentsliste und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche beschlossen.

Die Grevenbroicher Sortimentsliste stuft die Sortimente auf Basis der örtlichen Gegebenheiten und der generellen Sortimentscharakteristik in zentren-, nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente ein.

Die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf der Planurkunde aufgelistet. Die Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente wird nicht aufgeführt, da diese nicht abschließend ist und um weitere Sortimente erweitert werden kann. Beispiele für nicht-zentrenrelevante Sortimente sind der Abbildung 7 zu entnehmen.

7.2 Kennzeichnungen

Altlasten

Im Bebauungsplan wird die Altablagerung Gr 0384 (Verfüllung Am Hammerwerk) nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Nach Informationen des Altlastenkatasters des Rhein-Kreis Neuss wurde bei dieser Fläche noch keine Verdachtsbewertung durchgeführt.

Für Erdbaumaßnahmen im Bereich der Altstandorte empfiehlt die Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss bei einer Änderung der Nutzung, insbesondere bei einer geplanten sensibleren Nutzung, und im Fall von Erdbauarbeiten eine Begleitung durch einen fachlich qualifizierten Gutachter. Bei Auffälligkeiten hinsichtlich der Zusammensetzung des Bodens, sollte die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis Neuss kontaktiert werden.

7.3 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise zu folgenden Themen:

- Kampfmittel
- Bodendenkmale
- Bodenverunreinigungen
- Bodenversiegelung
- Vogelschutzzeit
- Altlasten
- Grundwasserverhältnisse und -absenkungen
- Erdbebenzone
- Belange der zivilen Luftfahrt
- Gesetze sowie untergesetzliche Normen

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

8 Planungsstatistik

	Flächengröße
Plangebiet insgesamt	Ca. 22.125 m²

9 Kosten, Bodenordnung

Die Kosten der Bauleitplanung werden von der Stadt Grevenbroich getragen. Anlagen der öffentlichen Erschließung sind im Plangebiet nicht geplant, da die Baugrundstücke bereits vollständig erschlossen sind.

Bodenordnerische Maßnahmen (Umlegung) sind nicht erforderlich.

10 Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. G 209 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 BauGB kann bei solchen Verfahren von einer formellen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen werden. Unmittelbare Umweltauswirkungen sind mit dem Bebauungsplan Nr. G 209 durch den Ausschluss einzelner Formen der Handelsnutzung nicht verbunden. Trotzdem werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die wesentlichen Umweltbelange betrachtet.

Durch die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB, die den Ausschluss einzelner Formen der Handelsnutzung regeln, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, Luft, Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Vorbeugender Immissionsschutz – Störfallbetriebe

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes umfassend zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Prüfungsmaßstab ist dabei beispielsweise, ob neue bauliche Entwicklungen in der Nachbarschaft zu den bestehenden Störfallbetrieben das Risiko eines schweren Unfalls (Emissionen, Brand, Austritt gefährlicher Chemikalien oder Gase, Explosionen etc.) vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können. Für die Bauleitplanung ist vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) der Leitfaden KAS-18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ herausgegeben worden. Dieser enthält Empfehlungen zu sogenannten Achtungsabständen von schutzbedürftigen Gebieten zu Betriebsbereichen, die der Störfall-Verordnung unterliegen.

Der Geltungsbereich liegt nicht im betriebsbezogenen Achtungsabstand eines Störfallbetriebes. Daher ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass für das Plangebiet Maßnahmen zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen aus schweren Unfällen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG zu ergreifen wären.

11 Planungsgrundlagen

CIMA Beratung + Management GmbH (2009): Einzelhandelsstandortkonzept für die Stadt Grevenbroich – Fortschreibung 2009, Köln, Oktober 2009.

GMA (2018): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Grevenbroich, Köln, 05.06.2018

12 Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 2a BauGB

1. Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, entsprechend der unter 4. wiedergegebenen „Grevenbroicher Liste“ vorbehaltlich der Regelung unter 2. und 3., unzulässig.
2. Im Teilbereich 1 sind Apotheken zulässig.
3. Im Teilbereich 2 sind Getränkemarkte zulässig.
4. „Grevenbroicher Liste“ zur Einzelhandelsentwicklung:

Nahversorgungsrelevante Sortimente in Grevenbroich sind:

- Nahrungs-/Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)
- Pharmazeutische Artikel
- Papier-/Schreibwaren, Schulbedarf
- Zeitschriften, Zeitungen
- Schnittblumen

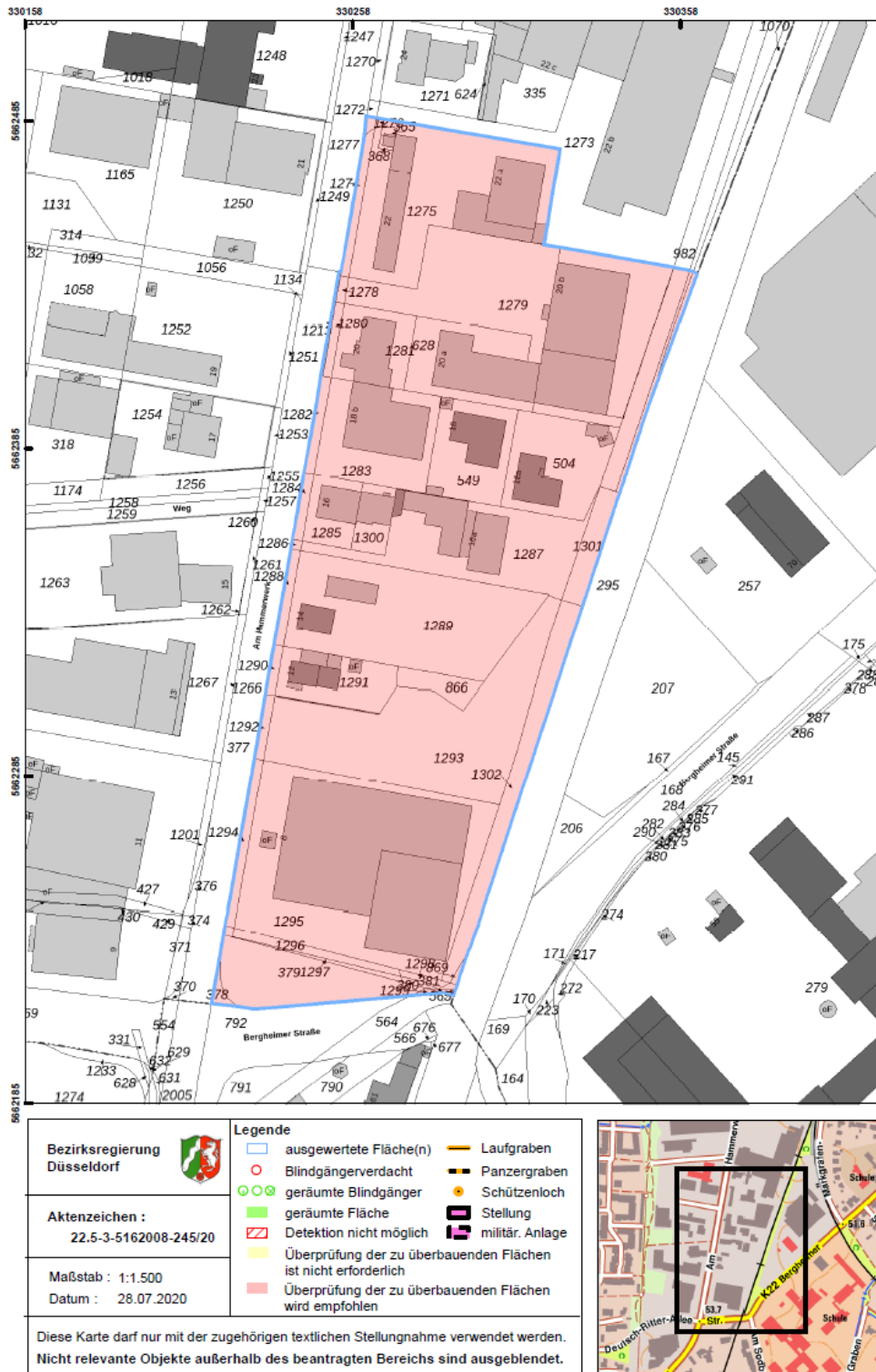
Zentrenrelevante Sortimente in Grevenbroich sind:

- Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel
- Bücher
- Spielwaren
- Bastelartikel, Bürobedarf
- Bekleidung (Herren, Damen, Kinder/Säuglinge), Wäsche, Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Schuhe, Lederwaren
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Korbwaren
- Kunstgewerbe, Bilder/Rahmen/Spiegel
- Heimtextilien, Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Lacken), Zierkissen, Badtextilien
- Uhren, Schmuck
- Optik, Akustik
- Musikalien, Musikinstrumente
- Münzen, Briefmarken
- Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln)
- Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte)
- Sport-/Campingartikel (ohne Großgeräte und Campingmöbel)
- Fahrrad /Zubehör (ohne Bekleidung)

Hinweise

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Es wird eine Überprüfung der Fläche auf Kampfmittel empfohlen.



Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde (Fachbereich Öffentliche Ordnung (Ordnungsamt)/Standesamt) oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.

Bodendenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde – Ostwall 6, 41513 Grevenbroich – oder dem Landschaftsverband Rheinland – LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endernicher Straße 133, 53115 Bonn – die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturge-schichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bodenverunreinigungen

Werden bei Bauarbeiten Boden-, Grundwasserverunreinigungen und/oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die

Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis-Neuss

Auf der Schanze 4

41515 Grevenbroich

einzuschalten. Die Untere Bodenschutzbehörde entscheidet über das weitere Vorgehen.

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.

Vogelschutzzeit

Gegebenenfalls erforderliche Rodungsarbeiten sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Vogelschutzzeit (01. März bis 30. September) durchzuführen.

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich abgeschlossene Altstandorte (Gr 209, Gr 207, Gr 208, Gr 206 und Gr 210) und abgeschlossene Altablagerungen (Gr 387, Gr 386 und Gr 385). Derzeit besteht laut Altlastenkataster des Rhein-Kreis Neuss kein Handlungsbedarf. Dennoch empfiehlt für Erdbaumaßnahmen im Bereich der Altstandorte die Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss bei einer Änderung der Nutzung, insbesondere bei einer geplanten sensibleren Nutzung, und im Fall von Erdbauarbeiten eine Begleitung durch einen fachlich qualifizierten Gutachter. Bei Auffälligkeiten hinsichtlich der Zusammensetzung des Bodens, sollte die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis Neuss kontaktiert werden.

Grundwasserverhältnisse und -absenkungen

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 "Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

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. 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.

Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland: Bundesland Nordrhein-Westfalen 1:350.000, Karte zu DIN 4149, gehört die Fläche des Geltungsbereichs zur Erdbebenzone 2 sowie zur Untergrundklasse T. Auf die Beachtung der Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005) wird hingewiesen. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Belange der zivilen Luftfahrt

Bei der Errichtung baulichen Anlagen mit einer Höhe größer 137,52 m ü. NN ist die Zustimmung/Genehmigung des Dezernates für Luftverkehr bei der Bezirksregierung Düsseldorf erforderlich.

Gesetze sowie untergesetzliche Normen

Die auf dieser Planurkunde genannten Gesetze sowie untergesetzlichen Normen (zum Beispiel DIN-Normen und VDI-Richtlinien) können bei der Stadtverwaltung Grevenbroich im Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.