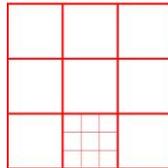


Stadt Grevenbroich
Bebauungsplan G 221
- Wupperstraße -



Begründung zum Entwurf

PLANQUADRAT
DORTMUND



INHALTSVERZEICHNIS

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
1. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes	2
2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet und Umgebungsbereich	3
3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen	3
3.1 <i>Landes- und Regionalplanung</i>	3
3.2 <i>Flächennutzungsplan (FNP)</i>	4
4. Städtebauliches Konzept	5
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
5.1 <i>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</i>	7
5.2 <i>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</i>	9
5.3 <i>Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</i>	10
5.4 <i>Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)</i>	10
5.5 <i>Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</i>	11
5.6 <i>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</i>	11
5.7 <i>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</i>	11
5.8 <i>Flächen für Versorgungsanlagen und die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)</i>	12
5.9 <i>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</i>	13
5.10 <i>Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)</i>	15
5.11 <i>Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)</i>	16
5.12 <i>Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)</i>	17
5.13 <i>Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)</i>	17
5.14 <i>Hinweise</i>	17
6. Auswirkungen der Planung	20
6.1 <i>Umweltauswirkungen</i>	20
6.2 <i>Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen</i>	20
6.3 <i>Belange des Verkehrs</i>	22
6.4 <i>Immissionen auf den Umgebungsbereich</i>	23
7. Realisierung und Kosten	24

8. Städtebauliche Kenndaten	24
9. Anhang: Textliche Festsetzungen und Hinweise	25

Dem Bebauungsplan G 221 „Wupperstraße“ – Ortsteil Neuenhausen – wird gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) folgende Begründung beigegeben:

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes G 221 – Wupperstraße – befindet sich unmittelbar östlich der Landstraße L361, nördlich der Wupperstraße im Stadtteil Neuenhausen der Stadt Grevenbroich. Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 964 (tlw.) sowie die Flurstücke 870 (tlw.) und 1003 (tlw.) der Flur 6, Gemarkung Neuenhausen. Die nordöstliche Teilfläche des Flurstücks 964 liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Wupperstraße begrenzt, im Westen durch die L 361 bzw. im Südwesten durch das Flurstück 868, im Norden durch eine Kleingartenanlage bzw. durch die deren südliche Grenze bildende Böschung mit Gehölzbewuchs. Nach Süden abknickend verläuft der räumliche Geltungsbereich im Norden weiter entlang einer bestehenden Einzäunung bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 964. Im Osten wird das Plangebiet durch die Hausgärten der westlichen Bebauung der Hauptstraße gebildet. Südöstlich bildet der alte Friedhof Neuenhausen die Plangebietsgrenze.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 1,7 ha.



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes G 221 – Wupperstraße (Geodatenportal NRW)

1. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes G 221 – Wupperstraße – ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts in Verbindung mit sozialen Einrichtungen und Wohnbebauung im Ortsteil Neuenhausen.

Der Ortsteil Neuenhausen liegt im Südosten von Grevenbroich. Der Ortsteil stellt sich als eigenständiger Siedlungskörper dar, der durch die B 59 im Norden eine deutliche Trennung zu den anderen Siedlungsbereichen der Stadt erfährt. Demzufolge bestehen auch keine ausgeprägten räumlichen Verflechtungen mit den umliegenden Ortsteilen.

Durch diese „isolierte“ Lage stellt sich die Versorgungssituation im Ortsteil als unterdurchschnittlich heraus. Im Lebensmittelbereich gibt es lediglich ein Bäckergeschäft und einen kleinen „nah&frisch“ Laden. Es ist bereits jetzt abzusehen, dass letzterer voraussichtlich bis 2023 wegen mangelnder Rentabilität schließen wird.

Zur Sicherstellung der ortsnahen Versorgung hat die Stadt Grevenbroich daher die 25. Änderung des Flächennutzungsplans „Wupperstraße“ durchgeführt. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.06.2021 den Feststellungsbeschluss gem. § 6 BauGB hierzu gefasst.

Mit der Darstellung eines „Sondergebietes großflächiger Einzelhandel“ werden die landesplanerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment geschaffen, der die Nahversorgung des Ortsteils Neuenhausen sicherstellen kann. Das fortgeschriebene Einzelhandelsstandortkonzept der Stadt Grevenbroich (2018) sieht für den Ortsteil Neuenhausen keinen Einzelhandelsstandort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO vor, bestätigt jedoch aufgrund einer erkennbaren Versorgungslücke einen Bedarf zur Sicherstellung der fußläufigen Nahversorgung. Eine hierzu durchgeführte Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarkts keine negativen Effekte auf andere Versorgungsstandorte in der Stadt haben wird, sodass städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden können.¹

Auf der Grundlage dieser gutachterlichen Ergebnisse hat die Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom 24.09.2019 im Rahmen einer Ausnahme zu Ziel 6.5-2 LEP NRW ihr Einvernehmen zur geplanten Darstellung eines „Sondergebietes großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung Neuenhausen“ erteilt.

Neben der Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers sollen im Plangebiet soziale Einrichtungen und Wohnbebauung integriert werden. Aufgrund der erkennbaren Nachfrage wird ein Bedarf für eine Kindertagesstätte und eine Tagespflegeeinrichtung sowie ergänzend für eine Wohnnutzung gesehen. Der Standort an der Wupperstraße bildet die einzige Fläche in Neuenhausen, die für ein integratives Vorhaben aus Nahversorgung, Wohnen und Wohnfolgeeinrichtungen in Frage kommt. Die Bezirksregierung Düsseldorf hat im Rahmen der landes-

¹ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Norma Lebensmitteldiscounters in Grevenbroich, Wupperstraße, Köln, 08.05.2019

planerischen Abstimmung mit Schreiben vom 16.06.2020 diesen Planungszielen gegenüber keine Bedenken erhoben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes G 221 – Wupperstraße – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene Entwicklung des Ortsteils Neuenhausen geschaffen werden. Neben der Sicherstellung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, sollen darüber hinaus aufgrund der örtlichen Bedarfssituation eine mehrgruppige Kindertagesstätte, eine Tagespflegeeinrichtung und Wohnraum im Plangebiet geschaffen werden.

2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet und Umgebungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Neuenhausen. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und weist – mit Ausnahme der Randbereiche – keine sonstigen relevanten Biotopstrukturen auf. Einzige bauliche Anlage im Planbereich ist eine Trafostation, die im südöstlichen Bereich an der Wupperstraße liegt. Im Norden grenzen Kleingartenanlagen an das Gebiet an. Deren Grenzen bildet eine Böschung mit Gehölzbewuchs, welche gemäß § 23 a) und b) Landschaftsgesetz NRW einen geschützten Landschaftsbestandteil darstellt. Dieses innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebiets liegende Feldgehölz ist auch aus artenschutzrechtlichen Gründen von Relevanz, da es ein Habitat der Feldmaus darstellt

Die im Süden des Plangebiets verlaufende Wupperstraße wird beidseitig durch eine Baumreihe flankiert und verleiht der Ortseinfahrt einen alleeartigen Charakter.

Unmittelbar südlich der Wupperstraße sowie östlich an der Hauptstraße schließt Wohnbebauung mit vornehmlich Reihenhausgruppen an. Im Südosten an das Plangebiet anschließend befindet sich der alte Friedhof, auf welchem seit längerer Zeit keine Bestattungen mehr stattfinden. Der Friedhof hat einen parkartigen Charakter.

Im Westen verläuft die gut ausgebaute Landstraße L 361, von der die Wupperstraße über einen Kreisverkehr abknickt.

3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) legt die Ziele zur räumlichen Entwicklung des Landes Nordrhein-Westfalen fest. Seine Festlegungen sind für die nachgeordnete Regional-, Bauleit- und Fachplanung zu beachten. Im Zusammenhang mit der hier anstehenden Bauleitplanung sind die nachfolgenden Ziele und Grundsätze für den Siedlungsraum von Bedeutung.

Gemäß Ziel 6.5-1 LEP NRW sind Standorte des großflächigen Einzelhandels im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) zulässig. Im Regionalplan wurde die Fläche des Plangebietes bislang als Freiraum dargestellt. Die 1. Änderung des Regionalplans, die seit dem 26.11.2020 rechtskräftig ist, stellt das Gebiet ebenfalls als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Bezogen auf die geplante Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Nahversorgung Neuenhausen“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ist Ziel 6.5-2 zu berücksichtigen. Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Grevenbroich. Daher ist dementsprechend die Ausnahmeregelung heranzuziehen welche besagt, dass Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen, wenn nachgewiesen werden kann, dass

- Eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- Die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat mit Schreiben vom 24.09.2019 im Rahmen einer Ausnahme zu Ziel 6.5-2 LEP NRW ihr Einverständnis zur geplanten Darstellung eines „Sondergebietes großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung Neuenhausen“ erteilt. Es wird dort ausgeführt, dass die deutliche Barrierewirkung der B 59 - zwischen Neuenhausen und der Südstadt eine fußläufige Verflechtung mit dem Zentralen Versorgungsbereich Südstadt erschwert, so dass ein Nahversorger zur Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung Neuenhausens angesiedelt werden kann.

Gemäß Ziel 6.5-3 dürfen durch die Darstellung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (großflächige Einzelhandelsbetriebe) mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Darlegung der Auswirkungen der Planung unter Beachtung der vorgenannten Ziele und Grundsätze auf der Grundlage der durchgeführten Auswirkungsanalyse erfolgt unter Pkt. 7.2 dieser Begründung.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich ist der Planbereich an der Wupperstraße als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Wie bereits dargelegt, stellt nunmehr die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes die südwestliche Teilfläche als Sondergebiet SO 10 großflächiger Einzelhandel „Nahversorgung Neuenhausen“ dar. Hierbei wird die zulässige Verkaufsfläche auf 1.060 qm mit nahversorgungsrelevantem Sortiment begrenzt. Die weitere Fläche bis zur nördlich angrenzenden Kleingartenanlage wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat in seiner Sitzung am 10.06.2021 die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wupperstraße“ gemäß § 6 BauGB beschlossen.

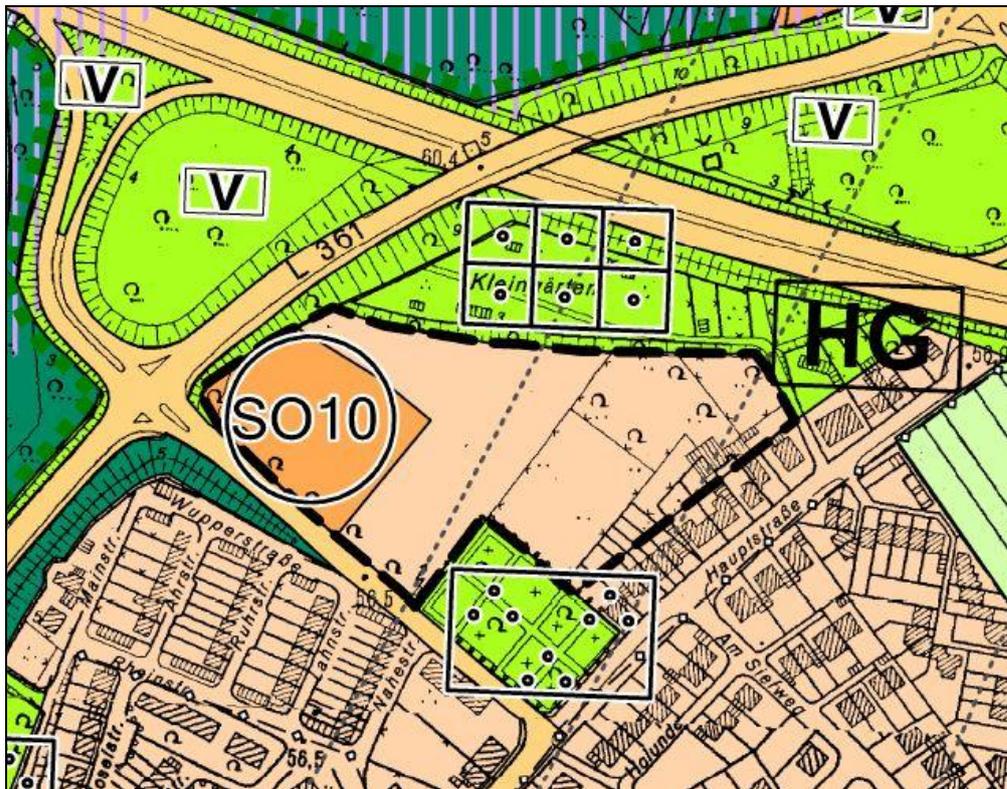


Abb. 3: 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevenbroich

4. Städtebauliches Konzept

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt das in Abbildung 4 dargestellte städtebauliche Ideenkonzept des Büros Schmale Architekten zugrunde. Dieses beinhaltet ein Gesamtkonzept für den in der vorhergehenden Abbildung 3 dargestellten Planbereich der Flächennutzungsplanänderung. Der nordöstliche Abschnitt mit einer dargestellten Wohnbebauung wird jedoch nicht in den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen, da absehbar keine Umsetzung des Planungskonzepts in diesem Teilgebiet erkennbar ist. Abweichend von diesem städtebaulichen Konzept beinhaltet der Bebauungsplan-Entwurf im Bereich der dreiecksförmigen Teilfläche im Nordwesten unter Beachtung der dortigen Gehölzbestandes keine Bebauungsmöglichkeit, sondern eine Stellplatzfläche für das südlich anschließende urbane Baugebiet. Ebenso erfolgt im Bebauungsplan-Entwurf die Festsetzung einer ca. 325 m² großen Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser im Nordosten des Plangebiets zu Lasten der in Abbildung 4 dargestellten Wohnbebauung.



Abb. 4: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan G 221 (Schmale Architekten GmbH, 07.04.2020)

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Stichstraße, die an die Wupperstraße angebunden wird. Direkte Grundstückszufahrten von der Wupperstraße sind nicht vorgesehen.

Entsprechend der Darstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Lebensmittel-Discountmarkt im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets angeordnet. Vorgehen ist eine winkelförmige Gebäudeanordnung mit dem Discountmarkt im westlichen Grundstücksabschnitt und einer kleineren Gebäudeeinheit südöstlich anschließend, in welcher ergänzend ein Backshop und/oder ein Metzgerladen untergebracht werden können. Dem Gebäudekomplex vorgelagert werden die zugehörigen Stellplätze angeordnet. Nördlich an diesen Nahversorgungsstandort anschließend sind zwei dreigeschossige Gebäudeeinheiten vorgesehen, die neben der Wohnnutzung auch eine Tagespflegeeinrichtung und ggf. eine Wohngruppe aufnehmen sollen. Die Grundstücksfläche im Südosten zwischen der Erschließungsstraße im Westen und dem alten Friedhof im Osten ist für die Errichtung einer Kindertagesstätte mit fünf Gruppen in einem zweigeschossigen Gebäude vorgesehen. Somit

entsteht ein kleines urbanes Quartier mit einer vielfältigen Nutzungsmischung, die im Nordosten durch eine Reihenhaushausgruppe ergänzt werden soll.

Die grundsätzlichen Überlegungen dieses städtebaulichen Konzepts bilden die Grundlage für die nachfolgend dargelegten Festsetzungen des Bebauungsplanes.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel „Nahversorgung Neuenhausen“

Entsprechend der oben unter Punkt 2 dargelegten Zielsetzungen, ist wesentlicher Planungszweck die Umsetzung eines Nahversorgungsstandortes für den Ortsteil Neuenhausen. Auf der Grundlage der landesplanerisch abgestimmten Darstellungen und Festlegungen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für den geplanten Standort ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung Neuenhausen" festgesetzt.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten oder in Sondergebieten mit entsprechender Zweckbestimmung zulässig. Die Festsetzungen zu Zweckbestimmung und Art der zulässigen Nutzungen leiten sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevenbroich ab. Danach wird der entsprechende Teilbereich des Plangebiets als Sondergebiet Nr. 10 für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung Neuenhausen“ mit einer maximalen Verkaufsflächenobergrenze (VKF) von 1.060 m² dargestellt.

Weitergehend werden im Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen getroffen. Die zulässige Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarkts als Hauptbetrieb des Nahversorgungsstandorts wird auf 950 m² begrenzt. Zulässig sind im Kernsortiment die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der „Grevenbroicher Liste“ aus der Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich.² Als Randsortiment dürfen auf 10 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente nach der „Grevenbroicher Liste“ angeboten werden. Ergänzend wird bestimmt, dass die zulässige Fläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden darf.

Ergänzend zum Nahversorgungsangebot des Discountmarktes können mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 110 m² weitere, der Nahversorgung dienende kleinere Ladeneinheiten (z.B. Backshop oder Verkaufsstelle einer Metzgerei) innerhalb des Sondergebiets errichtet werden.

Mit den vorstehenden Festsetzungen ist gewährleistet, dass keine über die Nahversorgungsfunktion hinausgehende Einzelhandelsentwicklung am Standort Neuenhausen entstehen kann, die ggf. negative Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion anderer Nahversorgungs-

² GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich, Köln, 05.06.2018

standorte und zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Grevenbroich haben könnte (siehe hierzu ausführlich Kap. 7.2)

Urbanes Gebiet

Der Nahversorgungsstandort soll durch weitere, für den Ortsteil Neuenhausen wichtige zentrale Einrichtungen, ergänzt werden. Hierzu zählen eine Kindertagesstätte mit fünf Gruppen sowie eine Tagespflegeeinrichtung und Wohnungen, so dass in Verbindung mit den Einkaufsmöglichkeiten insgesamt eine urbane Nutzungsstruktur entsteht, die zentrale Funktionen für den Ortsteil übernimmt. Die nördlich und östlich an das sonstige Sondergebiet anschließenden Teilbereiche des Plangebiets werden daher als urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

Urbane Gebiete dienen der Unterbringung von Wohnnutzungen, von Gewerbetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. Voraussetzung ist, dass diese die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen. Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben. Neben der Wohnnutzung bilden die Kindertagesstätte als typische Wohnfolgeeinrichtung und die Tagespflege als soziale Einrichtung im räumlichen Zusammenhang mit dem Nahversorgungsstandort den urbanen Charakter dieses ortsteilbezogenen Quartiers.

Um eine städtebaulich nicht gewollte und mit der ausschließlichen Nahversorgungsfunktion des Quartiers nicht vereinbare weitere Errichtung von Einzelhandelsbetrieben in den urbanen Gebietsteilen zu unterbinden, wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO in urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten wird auch die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen, da diese den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind. Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen erzielen bei relativ geringem Investitionsbedarf vergleichsweise hohe Gewinnerwartungen und sind daher geeignet, „normale“ Nutzungen, die in einem urbanen Gebiet originär vorgesehen sind, zu verdrängen. Dies führt gleichzeitig zu einem Imageverlust und einem Verlust der Lagequalität des Quartiers und des Umgebungsbereichs. Als Folge einer solchen Abwertung kann es zu einer Gefährdung der Gebietsstruktur kommen, die als sogenannter Trading-Down-Effekt auftritt.

Der Ausschluss von Tankstellen dient lediglich der Klarstellung, zumal ein Bedarf oder ein erkennbares Investitionsinteresse an der Errichtung einer Tankstelle an diesem Standort nicht erkennbar ist und hier auch kein städtebauliches Ziel darstellen kann.

Allgemeines Wohngebiet

Das urbane Gebiet wird im nordöstlichen Abschnitt des Plangebiets durch eine Wohngebietsfestsetzung ergänzt. In dem hier festgesetzten allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ist entsprechend dem städtebaulichen Konzept die Errichtung einer Hausgruppe vorgesehen. Das kleine Wohngebiet grenzt rückwärtig unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung gleichen Charakters auf der Westseite der Hauptstraße an und stellt somit eine städtebaulich verträgliche Nutzungsergänzung dar. Auch in diesem Gebietsteil sind zur Klar-

stellung die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Sowohl die Lage im rückwärtigen Bereich des Plangebiets als auch die geringe Flächengröße des allgemeinen Wohngebiets sind für diese Nutzungen nicht geeignet. Unabhängig hiervon ist auch kein Bedarf für diese Nutzungen gegeben.

Abweichend hiervon erfolgt die Festsetzung, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sind. Eine Vielzahl kleinerer Gewerbebetriebe ist traditionell auch in Wohngebieten ansässig. Diese treten häufig nach außen hin kaum in Erscheinung, bedürfen jedoch auch einer entsprechenden Baugenehmigung für die gewerbliche Nutzung, wenn sie einen Raum in einem Wohnhaus für den Betrieb in Anspruch nehmen möchten. Betroffen hiervon sind z. B. Versicherungsvertreter, Internetagenturen sowie weitere Einzelunternehmer. Die betriebliche Praxis zeichnet sich dadurch aus, dass keine weiteren Beschäftigten vor Ort tätig sind und dass der Kundenverkehr - wenn überhaupt - nur geringfügig ist.

Vielfach werden diese Betriebe neben einem Hauptberuf ausgeübt oder dienen Personen, die gleichzeitig die eigene Familie betreuen, als zusätzliche Einkommensquelle. Diese Unternehmen im häuslichen Bereich können aufgrund der geringen Umsätze und zeitlich beschränkten Betriebszeiten keine Räume oder Gebäude in Gewerbegebieten oder Mischgebieten in Anspruch nehmen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ, der Geschossflächenzahl GFZ und die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Für das sonstige Sondergebiet „Nahversorgung Neuenhausen“ wird hiervon abweichend nicht die GFZ, sondern die zulässige Gebäudehöhe durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante definiert.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung folgen den Zielen des oben erläuterten städtebaulichen Konzepts. Für das urbane Gebiet MU1 mit Wohnnutzung und Tagespflege werden drei Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt. Für das MU2-Gebiet mit der geplanten Errichtung der Kita wird die Zulässigkeit von zwei Geschossen festgesetzt. Das bereits im Entwurf vorliegende Gebäudekonzept der Kita sieht einen zweigeschossigen Baukörper vor, der auch im Maßstab ein angemessenes „Gegengewicht“ zu dem großflächigen Gebäude des Discountmarkts bildet. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen ist auch in dem allgemeinen Wohngebiet vorgesehen. Insgesamt passt sich somit die Höhenentwicklung in die Maßstäblichkeit des Umgebungsbereichs ein.

Zur Verhinderung unmaßstäblicher Gebäudehöhen wird die weitergehende Festsetzung getroffen, dass in den MU- und WA-Gebieten über dem obersten Vollgeschoss nur noch ein weiteres Nichtvollgeschoss i.S.d. Bauordnung NRW zulässig ist.

Die Festsetzungen zur zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl orientieren sich ebenfalls an dem städtebaulichen Konzept und überschreiten in keinem Fall die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung. Insbesondere in den beiden urbanen Gebietsteilen bleibt die zulässige GFZ deutlich unter dem zulässigen Höchstmaß von 3,0 und entspricht somit dem vorstädtischen bis dörflichen Siedlungscharakter des Ortsteils Neuenhausen.

Für den Gebäudekörper im sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung Neuenhausen“ wird die zulässige Höhe der baulichen Anlage mit 66,5 Metern über Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN) festgesetzt. Bezogen auf die geplante Höhenlage der Erschließungsstraße mit 56,30 m ü. NHN entspricht dies einer maximal zulässigen Oberkante (Attika bei Flachdach, Firstpunkt bei Pult- oder Satteldach) des Gebäudes von 10,20 m.

5.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das sonstige Sondergebiet „Nahversorgung Neuenhausen“ bedarf es keiner Festsetzung der Bauweise, da die Gebäudeanordnung im Plangebiet über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt ist. Für alle anderen Gebietsteile wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Für das WA-Gebiet wird dabei bestimmt, dass nur Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig sind. Hiermit wird eine flächensparende angemessene städtebauliche Dichte gesichert (kein Einfamilienhaus auf großem Baugrundstück).

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Für die Festsetzung von Baulinien ist kein städtebauliches Erfordernis erkennbar. Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen vollziehen das städtebauliche Entwurfskonzept nach und belassen einen hinreichenden Gestaltungsspielraum bei der nachfolgenden Entwurfsplanung der Einzelgebäude.

Für das MU2-Gebiet wird eine Überschreitung der Baugrenzen für die Errichtung bauordnungsrechtlich erforderlicher außen liegender Fluchtbalkone und Fluchttreppen als zulässig festgesetzt. Die hier geplante Kita wird zweigeschossig ausgeführt. Für die im Obergeschoss angeordneten Gruppen- und Aufenthaltsräume muss daher die Sicherstellung der Fluchtwege nach außen über Fluchtbalkone und Fluchttreppen sichergestellt werden.

5.4 Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Für das urbane Gebiet MU1 wird zu dem benachbarten Sondergebiet SO ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 0,2 H festgesetzt. Dies begründet sich aus den Restriktionen der künftigen Grundstückssituation des nordwestlichen Baufeldes. Im Norden des Grundstücks befindet sich das auch aus Artenschutzgründen zu erhaltende Feldgehölz, welches innerhalb einer Böschungfläche liegt. Ein Verschieben des Baukörpers bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche in nördliche Richtung ist somit nicht möglich. Zwangsläufig muss daher die überbaubare Fläche – unter Berücksichtigung einer wirtschaftlich tragfähigen Gebäudetiefe – in südwestliche Richtung ausgedehnt werden. Das bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsmaß von 0,4 H zur benachbarten künftigen

Grundstücksgrenze des Sondergebiets SO kann somit nicht mehr vollumfänglich eingehalten werden. Die Unterschreitung dieses Abstandsmaßes auf 0,2 H ist vorliegend vertretbar und sachgerecht, da – mit Ausnahme einer kleinen Überschneidung im südwestlichen Abschnitt des Baufeldes – kein Gebäude oder sonstige hochbauliche Anlage dem Baukörper gegenüber liegt. Somit sind die Anforderungen an eine auch dem Wohnen dienende Gebäudenutzung im Hinblick auf Belichtung und Besonnung vollumfänglich gewahrt.

5.5 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Plangebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig, um eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu gewährleisten.

Im Sondergebiet SO wird entsprechend den funktionalen Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort eine großflächige ebenerdige Stellplatzanlage errichtet, die dem winkelförmig angeordneten Gebäudekörper vorgelagert wird. Für das MU1-Gebiet mit der geplanten Tagespflegeeinrichtung wird eine Stellplatzfläche mit Anbindung an die öffentliche Erschließungsstraße nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht. Zum Schutz der angrenzenden Hecke und der beiden in dem Gehölzstreifen stehenden großkronigen Bäume wird ein Mindestabstand von 1,50 m zum Kronen- bzw. Heckenrand eingehalten. Im MU2-Gebiet ist die Errichtung einer Kita mit 5 Gruppen vorgesehen. Der hiermit einhergehende Stellplatzbedarf (Personal, Eltern) wird mit einer Stellplatzanlage im nordwestlichen Abschnitt des Grundstücks abgedeckt.

Für alle Stellplatzanlagen wird zur Gliederung der Fläche und zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation die Festsetzung getroffen, dass pro 6 Stellplätze ein Laubbaum in eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² zu pflanzen ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA können (z.B. bei der Errichtung von Hausgruppen) Stellplätze im Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden. Bei der Errichtung von Doppelhäusern erfolgt die Unterbringung der Stellplätze üblicherweise in den seitlichen Abstandsflächen, somit innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

5.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird die Festsetzung getroffen, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Hiermit wird gewährleistet, dass keine Massierung von Wohneinheiten entstehen kann (z.B. Gebäude mit Kleinappartements), die mit dem östlich anschließenden Wohngebiet nicht in Einklang stehen würde.

5.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Wie bereits dargelegt, erfolgt die Erschließung des Plangebiets ausschließlich über eine gebietsinterne Erschließungsstraße mit Anbindung an die Wupperstraße. Eine direkte Anbindung von Grundstücken an die Wupperstraße wird durch Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbots (Bereich ohne Ein- und Ausfahrten) entlang der Wupperstraße und im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße ausgeschlossen. Ebenso wird zur L 361 ein Zu- und

Abfahrtsverbot festgesetzt, wenngleich eine Zu- oder Abfahrt bereits aus topographischen Gründen ausscheidet.

In Abstimmung mit den zuständigen Fachdienststellen der Stadt Grevenbroich liegt nachfolgendes Erschließungskonzept den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde. Die Erschließung erfolgt zunächst im Separationsprinzip. Der Fahrbahnquerschnitt von insgesamt 11,50 m teilt sich auf in eine Fahrbahn von 7,50 m und beidseitige Gehwege von jeweils 2,00 m. Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens mit dem Zu- und Abfahrtsverkehr des Nahversorgungszentrums sichert das Separationsprinzip in diesem Abschnitt die verkehrsfunktionalen Anforderungen im Hinblick auf einen leistungsfähigen und gesicherten Verkehrsablauf. Die weitere Erschließung des Plangebiets in nordöstliche Richtung erfolgt dann aufgrund des niedrigen Verkehrsaufkommens über eine Mischverkehrsfläche mit der Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich mit einem Querschnitt von 6,50 m. Da es sich um eine Stichstraße handelt, wird eine Wendefläche mit entsprechender Dimensionierung für das dreiachsige Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug festgesetzt.

Dem Straßenraum zugeordnet werden öffentliche Parkplatzflächen in Senkrechtaufstellung, die den Parkraumbedarf des sogenannten Besucherverkehrs abdecken.

5.8 Flächen für Versorgungsanlagen und die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Im südöstlichen Abschnitt des Plangebiets befindet sich auf einer ca. 50 m² großen Fläche eine Versorgungsstation des örtlichen Energieversorgers. Diese bereits im Bestand vorhandene Station wird entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen planungsrechtlich gesichert.

Gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Die Möglichkeit der Einleitung in einen Regenwasserkanal ohne Vermischung mit Schmutzwasser ist nicht gegeben, da in der Wupperstraße lediglich ein Mischwasserkanal (MW-Kanal) liegt. Ebenso besteht nicht die Möglichkeit der Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer.

Nach den Ergebnissen der durchgeführten geotechnischen Untersuchung haben die im Plangebiet anstehenden bindigen Schichten wasserstauende Eigenschaften und sind für eine Regenwasserversickerung nicht geeignet.³ Eine Versickerung in den nicht bindigen Sanden und Kiessanden unterhalb der Lösslehmschicht hingegen ist sehr gut möglich.

Das Entwässerungskonzept sieht daher folgende Niederschlagswasserableitung vor. Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal der festgesetzten Versorgungsfläche im nordöstlichen Randbereich des Plangebiets zugeführt und dort über eine Füllkörperrigole versickert. Da das Wasser als verschmutzt gilt, wird der Rigole ein Sedimentations-/Filtrationsschacht vorgeschaltet.

³ TERRA Umwelt Consulting GmbH: Gutachten über geotechnische Untersuchungen – Geschäfts- und Wohnbebauung Wupperstraße 41517 Grevenbroich, Neuss, 16. November 2020

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird über dezentrale Versickerungsanlagen auf dem jeweiligen Grundstück versickert. Eine Reinigung ist dabei lediglich für das auf der Stellplatzfläche des Sondergebiets „Nahversorgung Neuenhausen“ anfallende Wasser notwendig.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über einen Kanal gesammelt und an das vorhandene Kanalnetz der Stadt Grevenbroich angeschlossen und einer Kläranlage zugeführt.

5.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf das Plangebiet wirken die Schallimmissionen der umgebenden Verkehrsstraßen, insbesondere der Landesstraße L 361 und der Bundesstraße B 59 ein. Die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für urbane Gebiete MU (Mischgebietsnutzung) von 60/50 dB(A) tags/nachts und Allgemeine Wohngebiete WA von 55/45 dB(A) tags/nachts können daher bei freier Schallausbreitung nicht eingehalten werden. Bezogen auf die vorstehenden Orientierungswerte kommt es bei freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung zu Überschreitungen (Maximalwerte) in den urbanen Gebieten MU1 und MU2 sowie dem WA-Gebiet von bis zu +6/+8 dB(A) tags/nachts. Für das Sondergebiet SO sind die Nachtwerte ohne Relevanz, für den Tageszeitraum ergeben sich nur geringfügige Überschreitungen von bis zu +1 dB(A).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen keine verbindlich einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte dar. In Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 wird hierzu ausgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen durch bestehende Verkehrswege die Orientierungswerte oftmals nicht eingehalten werden können. Hier besteht das Erfordernis, durch geeignete Schallschutzmaßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch planungsrechtliche Sicherung zu gewährleisten. Hierbei ist in die abwägenden Planungsüberlegungen die Tatsache einzubeziehen, dass an keiner Stelle des Plangebiets die als gesundheitsgefährdend geltende Grenze von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht oder gar überschritten wird.

Aufgrund der vorliegenden Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 werden mögliche Schallschutzmaßnahmen nachfolgend untersucht.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Sofern möglich, ist bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen aktiven Maßnahmen (Schallschutzwänden/ -wällen) der Vorzug vor passiven Maßnahmen an den Gebäuden zu geben. Vorliegend können aktive Schallschutzmaßnahmen jedoch keine Lösung darstellen. Eine wirksame Abschirmung würde den Bau von Schallschutzwänden auf der Südostseite der L 361 sowie auf der Südwestseite der B 59 erforderlich machen. Abgesehen davon, dass sich diese Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden würden, würden diese sowohl in bautechnischer als auch in finanzieller Hinsicht in keinem angemessenen Verhältnis zu den zu erzielenden Pegelminderungen stehen.

Passive Schallschutzmaßnahmen und organisatorische Maßnahmen

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht realisierungsfähig sind, werden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz innerhalb des Plangebiets getroffen. Beurteilungsgrundlage bildet die DIN 4109: 2018. Demzufolge ergeben sich bei freier Schallausbreitung im Plangebiet Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude von Lärmpegelbereich IV bis V. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Bebauungsplan auf der Grundlage der schalltechnischen Begutachtung gekennzeichnet.⁴

Zusätzlich ist zu beachten, dass nachts bei Fenstern zu den Schlafräumen bei einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen möglich ist, da der Innenpegel sonst > 30 dB(A) betragen würde. Es sind somit an diesen Fenstern geeignete Minderungsmaßnahmen, wie z.B. schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen.

Hinsichtlich der Bewertung möglicher Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, etc.) kann in Teilbereichen des Plangebiets der gemäß Rechtsprechung akzeptable Beurteilungspegel von 62 dB(A) überschritten werden. In diesen Fällen sind geeignete Minderungsmaßnahmen vorzusehen, z.B. die Ausführung von Loggien mit einer geschlossenen Brüstung und einer absorbierenden Unterdecke und/oder der Einsatz von Verglasungselementen.

Gesamtbeurteilung

Aufgrund der von den umgebenden Verkehrsstraßen auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen können die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für die geplanten urbanen Gebiete und das Allgemeine Wohngebiet nicht eingehalten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden nach Überprüfung der Umsetzungsfähigkeit aus. Die zu erwartenden Beurteilungspegel im Plangebiet liegen mit maximal 61/53 dB(A) tags/nachts in dem WA-Gebiet und 66/58 dB(A) in den MU-Gebieten deutlich unterhalb der allgemein anerkannten Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts.

Es ist somit vertretbar, den Schallschutz der Innenräume über passive Schutzmaßnahmen zu gewährleisten. Unter Beachtung der für die jeweiligen Lärmpegelbereiche geltenden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude können gesunde Wohnverhältnisse im gesamten Plangebiet sichergestellt werden.

Gewerbelärm

Die mit dem Betrieb des Nahversorgungszentrums einhergehenden und auf die geplante Nachbarbebauung einwirkenden Geräuschimmissionen sind nach den Vorgaben der TA Lärm ermittelt und bewertet worden. Unter der Voraussetzung und Beachtung üblicher Nutzungseinschränkungen des Lebensmittelmarktes (Öffnungszeiten von 07:00 – 21.30 Uhr, keine Anlieferung im Nachtzeitraum, Einhausung der Anlieferung; vgl. Kap. 6.2 des schalltechnischen Gutachtens), ergeben sich an der südwestlichen Baugrenze des nächst gelege-

⁴ Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan G 221 der Stadt Grevenbroich, Nürnberg, 01.09.2021

nen benachbarten Baufeldes im MU1-Gebiet Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A), an der nordwestlichen Baugrenze des MU2-Gebiets Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) und an der nordwestlichen Baugrenze des WA.-Gebiets Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A). Danach werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die jeweiligen Gebietseinstufungen an allen Baugrenzen eingehalten. Im Bebauungsplan festzusetzende Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.10 Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)

Am Nordrand des Plangebiets stocken waldrandähnliche Gehölze und Hecken, darunter als Einzelbäume drei alte Eichen und eine Feldulme mittleren Alters sowie jüngere Feldulmen und Eschen. Durch die Planung kommt es zu einem teilweisen Eingriff in diesen Gehölzbestand (siehe Abb. 15 des Umweltberichts).

Der im Norden auf einer Böschungfläche stockende Gehölzbestand wird erhalten und als private Grünfläche festgesetzt. Es handelt sich um einen geschützten Landschaftsbestandteil LB, der entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird. Hierzu gehören auch die drei Eichen sowie (etwas vorgelagert) eine Feldulme, die als Einzelbäume mit dem eingemessenen Kronenumfang im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt werden.

Am Nordwestrand des Sondergebiets SO ist im räumlichen Zusammenhang mit dem Gehölzbestand der Straßenböschung der L 361 eine Hecke mit Lebensraumeignung für die Haselmaus zu entwickeln. Dafür sind innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit Index A gekennzeichneten Fläche, vollflächig Sträucher der Pflanzenauswahlliste 1 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens 12 verschiedene Arten zu kombinieren.

Durch textliche Festsetzung mit dem Index B wird für die Versorgungsfläche (Niederschlagswasserversickerung) im Nordosten zur ökologischen Aufwertung eine Blumenwieseneinsaat mit einem Kräuteranteil von 50 % festgesetzt, soweit die Flächen nicht für notwendige Erschließungsanlagen benötigt werden. Die Fläche ist nachfolgend extensiv zu pflegen.

Die im Plangebiet beabsichtigten Nutzungen sind mit einem erheblichen Stellplatzbedarf verbunden. Aus Gründen der Ortsbildgestaltung und zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation sind die privaten Stellplatzanlagen daher mit Bäumen zu gliedern. Es erfolgt die Festsetzung, dass je 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenauswahlliste 2 mit einem Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen ist. Je Einzelbaum ist dabei eine offene Vegetationsfläche von mind. 12,00 qm vorzusehen und die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen.

Ergänzend erfolgt auch aus vorgenannten Gründen für die öffentliche Parkplatzfläche im Bereich der Erschließungsstraße die Festsetzung zur Pflanzung von drei Einzelbäumen in offenen Baumscheiben.

Zur Minderung des Versiegelungsgrades im Plangebiet wird in den Baugebieten MU und WA festgesetzt, dass die Anlage von Stellplätzen (Einzelstellplätze als auch Stellplatzanlagen) in wasserdurchlässiger Bauweise zu erfolgen hat. Für die Stellplatzanlage des Sondergebiets

„Nahversorgung Neuenhausen“ kommt diese Regelung nicht zur Anwendung, da aufgrund der höheren Beanspruchung mit häufigem Fahrzeugwechsel und der Befahrbarkeit mit Einkaufswagen (auch aus Gründen der Geräuschminderung) einer befestigten Fläche (Asphalt und/oder Betonpflaster ohne Faser) der Vorzug zu geben ist.

5.11 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Um ein Übermaß von Werbeanlagen in dem Sondergebiet „Nahversorgung Neuenhausen“ zu vermeiden, wird bestimmt, dass Anlagen der Außenwerbung nur an der Gebäudefassade zulässig sind und die Traufkante bei Pult- oder Satteldächern oder die Attika bei Flachdächern nicht überschreiten dürfen. Darüber hinaus ist die Errichtung eines großformatigen Werbepylons zulässig, auf dem die Logos aller am Nahversorgungsstandort befindlichen Geschäfte anzuordnen sind.

Die weiteren örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf die Gestaltung der privaten Grundstücksflächen.

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von Hecken (Maximalhöhe 1,50 m) zulässig. Zäune sind nur zulässig, wenn sie hinter der Heckenpflanzung erstellt werden und die Höhe der Hecke nicht überragen. Mit den getroffenen Festsetzungen zur straßenseitigen Einfriedung der Grundstücke wird gewährleistet, dass der öffentliche Straßenraum nicht durch eine Vielzahl unterschiedlicher Grundstückseinfriedungen (Zäune und Mauern unterschiedlichster Materialien und Ausführungen) in seiner einheitlichen Gestaltungswirkung gestört wird.

Es ist eine zunehmende Tendenz sowohl in Neubau- als auch in Bestandsgebieten zu beobachten, dass Vorgärten aus vermeintlichen Praktikabilitätsgesichtspunkten eines geringeren Pflegeaufwandes nicht mehr gärtnerisch gestaltet, sondern durch Stein-, Schotter- und Kiesschüttungen (vielfach mit darunter liegender Teichfolie) abgedeckt werden. Neben den negativen umweltrelevanten Begleiterscheinungen (Aufheizung, Niederschlagswasserabfluss bei Verwendung von zusätzlichen Folienabdeckungen), führt dies auch zu einer negativen Veränderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes. Grün als wichtiges Gestaltungselement des Straßenraumes tritt in den Hintergrund und Baumaterialien bestimmen als dominierendes Element das Siedlungsbild. Es wird daher die Festsetzung getroffen, dass die Vorgärten und nicht überbauten Grundstücksflächen vollständig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen sind. Hiervon ausgenommen sind lediglich der Bereich der Garagenzufahrt (max. 3 m Breite) und die fußläufige Zuwegung zum Hauseingang (max. 2 m Breite) sowie die Standflächen für Müllbehälter und Fahrradabstellplätze. Explizit wird festgesetzt, dass die Anlage von nichtbepflanzten Schottergärten unzulässig ist.

Weitere gestalterische Festsetzungen werden zur Gestaltung der Standplätze für Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen getroffen. Da jeder Haushalt bzw. jedes Einzelgebäude über mehrere Abfall- und Recyclingbehälter (graue, blaue, gelbe und braune Tonne) verfügt und diese in der Regel in der Nähe des Straßenraumes bzw. dem Vorgartenbereich aufgestellt werden, ist eine geordnete Unterbringung zur Vermeidung eines desolaten Straßenbildes erforderlich. Es wird daher festgesetzt, dass außerhalb des Gebäudes aufgestellte Abfallbehälter durch Heckenpflanzungen oder durch eine Konstruktion unter Verwendung

von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen sind. Die Standplätze müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m bei Heckenpflanzungen und von 0,5 m bei Rankkonstruktionen zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

5.12 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets wird mit der Kennzeichnung „Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind“ gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet. Bei dieser Teilfläche handelt es sich um humose Böden, die empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig sind. Ergänzend enthält der Bebauungsplan Hinweise auf die hier zu beachtenden Bauvorschriften.

5.13 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wie bereits unter 5.10 ausgeführt, stellt die am Nordrand des Plangebiets verlaufende Böschung mit Gehölzbewuchs einen geschützten Landschaftsbestandteil dar, der entsprechend als nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzung in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wurde. Dieser Landschaftsbestandteil ist auch für den Artenschutz von Bedeutung, da dieser der Haselmaus als Habitat dient.

5.14 Hinweise

Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind hinsichtlich möglicherweise vorkommender Kampfmittel grundsätzlich die einschlägigen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. sind vorab Sicherheitsdetektionen durchzuführen. Dabei ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Rheinland zu beachten.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststätte oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Bodenarchäologie

Im Plangebiet wurde vorlaufend bereits eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt.⁵ Hierzu wurden zwei Sondageschnitte mit 10 x 80 m angelegt und auf archäologische Befunde wissenschaftlich untersucht. Insgesamt konnten in den begutachteten Flächen zehn archäologische Befunde nachgewiesen werden. Da sich sämtliche Befunde in der westlichen Sondage konzentrieren ist davon auszugehen, dass in den unmittelbar angrenzenden Bereichen weitere Befunde des Siedlungsplatzes vorhanden sind, die Auskunft über die Größe und Nutzungsphase der Siedlung und Einblicke in die hier ansässige früheste bäuerliche Kultur geben können.

⁵ Minerva X, Institut für historische Kulturlandschafts- und Bodendenkmalpflege: Bericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung OV 2020/1071, Pulheim, 15. Oktober 2020

Aufgrund dieser Sachlage enthält der Bebauungsplan den Hinweis, dass dem Landschaftsverband Rheinland (LVR) die Möglichkeit zu geben ist, die archäologischen Befunde im Geltungsbereich einer weitergehenden Untersuchung vor Umsetzung der Planung zu unterziehen. Auf der Ebene des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens erfolgt eine Anordnung zur Sicherung des bodendenkmalpflegerischen Belanges. Die archäologische Untersuchung, Bergung und Dokumentation der archäologischen Befunde erfolgt nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NRW auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers.

Artenschutz

Zum Erhalt der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorhabenbetroffenen planungsrelevanten Haselmaus sowie zur Vermeidung von Tötungen werden nachfolgende Maßnahmen erforderlich:

- Im Bereich des nördlichen Gehölzstreifens werden spätestens im Winterhalbjahr vor Beginn der Rodungen an geeigneten Gehölzen als vorgezogene Artenschutzmaßnahme (CEF-Maßnahme) fünf Haselmauskästen ausgebracht. Bei der Standortsuche können in Absprache mit der Stadt Grevenbroich ggf. auch Flächen außerhalb des Geltungsbereiches genutzt werden.
- Vor Beginn von Rodungen und Erdbewegungen sind Maßnahmen zur Umsiedlung der Haselmaus zu ergreifen. In der Vegetationsperiode vor der geplanten Rodung sind artspezifische Neströhren zu installieren und in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren. Besetzte Nisthilfen werden verschlossen und an einen geeigneten Standort im Umfeld des Vorhabenbereichs verbracht. Der Umsiedlungsort ist dabei so zu wählen, dass die Lebensraumsprüche der Haselmaus dort erfüllt sind und eine Rückwanderung während der Bauzeit unwahrscheinlich ist.
- Der Verlust von Heckengehölzen als Lebensraum der Haselmaus soll durch Pflanzmaßnahmen wieder ausgeglichen werden. So ist vorgesehen, diesen Ausgleich durch Wiederanpflanzung von Heckengehölzen gemäß den Festsetzungen 7.1 und 7.2 sowie durch aufwertende Maßnahmen im Bereich der böschungsständigen Hecke zu erzielen. Zur Überbrückung der vorübergehend zu erwartenden Funktionslücken des Haselmaushabitates ist zudem als CEF-Maßnahme das Ausbringen von fünf Haselmauskästen vor Beginn der Rodungen notwendig. Details zu den verschiedenen Maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Beleuchtung

Zum Schutz von Insekten erfolgt der Hinweis, dass außerhalb von Gebäuden, also im Straßenraum sowie auf den Zuwegungen und privaten Stellplatzflächen nur insektenverträgliche Leuchtmittel eingesetzt werden dürfen und die Abstrahlung nur in den unteren Halbraum erfolgt.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Der Ausgleich für die durch den Bebauungsplan begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft kann nicht in Gänze innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Daher werden dem Eingriff externe Kompensationsmaßnahmen des Ökokontos der Stadt Grevenbroich

zugeordnet. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (siehe Tabelle 4 des Umweltberichts) weist einen negativen Biotopwert von -23.657 Werteinheiten auf, der entsprechend flächenextern auszugleichen ist.

Pflanzmaßnahmen

Um zeitliche Lücken und Verzögerungen zwischen Abschluss der Baumaßnahmen und den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen zu vermeiden, sind diese spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der hochbaulichen Anlagen bzw. der Stellplatzanlagen durchzuführen.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich. Nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen ist wieder mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel auf das natürliche Niveau zu rechnen. Bei Baumaßnahmen ist dies zu berücksichtigen. Soweit erforderlich sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtung“ zu beachten.

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 2 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.

Schutz gegen Lärm

Für die Beheizung und Klimatisierung von Gebäuden kommen zunehmend stationäre Geräte wie Luft-Wärmepumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte o.ä. Anlagen zum Einsatz. Von diesen Geräten können störende Geräusche ausgehen, die insbesondere im Wohnumfeld als störend und belästigend wahrgenommen werden. Die Länderarbeitsgemeinschaft Immisionsschutz hat zur Vermeidung bzw. Geräuschminderung Hinweise für Aufstellung und Betrieb dieser Anlagen erstellt, die in einem „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ zusammengefasst und auf der Internetseite der Länderarbeitsgemeinschaft veröffentlicht sind.

Landesstraße L 361

Das Plangebiet liegt in der Anbaubeschränkungszone der L 361. Gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) dürfen in einem Abstand von 40 m zum befestigten Rand der Fahrbahn der L 361 nur solche baulichen Anlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße (z.B. durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Rauch) nicht beeinträchtigen. Gleiches gilt für die Installation von Beleuchtungsanlagen auf den Grundstücken. Die Anbringung von Werbeanlagen, Firmennamen o.ä. Hinweisen bedürfen der straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung, wobei Anlagen der Außenwerbung in einem Abstand bis zu 20 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden dürfen.

Die 20m- und 40m-Abstandslinie zum befestigten Rand der Fahrbahn der L 361 ist in den Bebauungsplan zeichnerisch als sonstige Darstellung (ohne Satzungscharakter) aufgenommen worden.

Besondere bauliche Maßnahmen

Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets sind humose Böden vorhanden, die empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig sind. Ergänzend zur Kennzeichnung der Fläche im Plan, enthält der Bebauungsplan Hinweise auf die hier zu beachtenden Bauvorschriften.

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. Auswirkungen der Planung

6.1 Umweltauswirkungen

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt werden.

Die Ergebnisse der durchgeführten Umweltprüfung bezogen auf die vorgenannten Schutzgüter sind im Umweltbericht als Teil B dieser Begründung beschrieben und bewertet. In den Umweltbericht integriert sind die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

6.2 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Zur absatzwirtschaftlichen Beurteilung des großflächigen Einzelhandelsvorhabens in dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung Neuenhausen“ und seiner möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist eine Auswirkungsanalyse durchgeführt worden⁶. In der Auswirkungsanalyse werden die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Grevenbroich und in den Nachbarkommunen gutachterlich ermittelt und bewertet. Darüber hinaus wird der Nachweis erbracht, dass die in Rede stehende Planung den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen entspricht, wie sie in den Zielen und Grundsätzen 6.5.-1 bis 6.5–10 des Landesentwicklungsplans LEP NRW von 2017 festgelegt sind.

⁶ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Norma Lebensmitteldiscounters in Grevenbroich, Wupperstraße, Köln, 08.05.2019

Wie in Kap. 2 bereits dargelegt, befindet sich aktuell im Ortsteil Neuenhausen kein größerer Lebensmittelmarkt, sondern lediglich ein kleiner „nah&frisch-Markt“, dessen Aufgabe absehbar ist. Zur Sicherstellung einer ortsnahen – auch fußläufig erreichbaren – Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, ist daher die Schaffung eines Nahversorgungsstandorts angemessener Größe ein wichtiges Ziel der Ortsentwicklung von Neuenhausen.

Insgesamt wird für den geplanten Nahversorgungsstandort von einem Einzugsgebiet von rund 5.560 Personen ausgegangen. Der Einzugsbereich beschränkt sich auf den Ortsteil Neuenhausen (ca. 3.160 Einwohner) und Teile des nördlich der B 59 gelegenen Stadtteils Südstadt (ca. 2.400 Einwohner). Da keine direkte Verkehrsanbindung an das Plangebiet aus anderen Ortsteilen von Grevenbroich besteht, wird sich hieraus keine starke Einkaufsorientierung auf das Planvorhaben ausbilden.

Der geplante Lebensmitteldiscounter Norma wird eine Verkaufsfläche von rund 950 qm aufweisen und einen Umsatz von rund 3,2 Mio. € erwirtschaften. Zusätzlich soll am Standort eine Bäckerei angesiedelt werden, so dass ein Gesamtumsatz von ca. 3,5 Mio. € zu erwarten ist, wobei ca. 3,0 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich entfallen werden.

Im Hinblick auf die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte kommt das Gutachten zu folgender Bewertung. Mit Ausnahme des Nahversorgungszentrums Südstadt ergeben sich nur geringfügige Umsatzumlenkungen im Stadtgebiet von Grevenbroich und im weiteren Umland. Die wesentlichsten Auswirkungen sind gegenüber dem Nahversorgungszentrum Südstadt zu erwarten. Die Umverteilungswirkungen werden voraussichtlich rund 8-9 %, also rund 1,2 Mio. € betragen. Grundsätzlich sind somit gegenüber dem Nahversorgungszentrum Süd wettbewerbliche Effekte zu erwarten, die jedoch nicht zur einer Gefährdung des Nahversorgungsstandorts durch mögliche Geschäftsaufgaben führen werden. Die Entwicklungsfähigkeit des Zentrums ist vor dem Hintergrund der Höhe der Umsatzumverteilungen nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen der raumordnerischen Bewertung des Vorhabens, bestätigt das Gutachten für das Einzelvorhaben an diesem Standort die Vereinbarkeit der im LEP NRW benannten Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels (6.5-1, 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6).

Gemäß Ziel 6.5-1 LEP NRW sind Standorte des großflächigen Einzelhandels im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) zulässig. Die 1. Änderung des Regionalplans, die seit dem 26.11.2020 rechtskräftig ist, stellt das Gebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Bezogen auf die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ist die Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 zu berücksichtigen. Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Grevenbroich. Daher ist dementsprechend die Ausnahmeregelung heranzuziehen welche besagt, dass Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen, wenn nachgewiesen werden kann, dass

- Eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- Die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Wie vorstehend dargelegt, sind diese Voraussetzungen im hier gegenständlichen Bebauungsplan erfüllt. Die Bezirksregierung Düsseldorf hat mit Schreiben vom 24.09.2019 im Rahmen einer Ausnahme zu Ziel 6.5-2 LEP NRW ihr Einvernehmen zur geplanten Darstellung eines „Sondergebietes großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung Neuenhausen“ erteilt. Es wird dort ausgeführt, dass die deutliche Barrierewirkung der B 59 - zwischen Neuenhausen und der Südstadt eine fußläufige Verflechtung mit dem Zentralen Versorgungsbereich Südstadt erschwert, so dass ein Nahversorger zur Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung Neuenhausens angesiedelt werden kann. Die vorliegende Auswirkungsanalyse wird so gewertet, dass der ZVB Südstadt keine wesentliche Funktionsstörung erfahren wird.

6.3 Belange des Verkehrs

Die im Plangebiet beabsichtigten Nutzungen führen zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im umliegenden Straßennetz. Insbesondere die Einrichtung eines Nahversorgungszentrums trägt maßgeblich zur Verkehrserzeugung bei. Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens wurde daher untersucht, welche Auswirkungen die Planung auf die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes hat.⁷

Als maßgebliche Knotenpunkte wurden dabei untersucht:

- KP 01: L361 / Neuenhausener Straße / Kolpingstraße Einmündung ohne LSA
- KP 02: Auf-/Abfahrt B59 / L361 / Wupperstraße, Kreisverkehr
- KP 04: Wupperstraße / Nahestraße, Einmündung ohne LSA
- KP 05: Wupperstraße / Hauptstraße, Einmündung mit abknickender Vorfahrt

Ergänzend wurde auch die Leistungsfähigkeit des geplanten Knotenpunktes der erschließenden Planstraße mit der Wupperstraße untersucht (KP 03).

Aus dem Plangebiet ergibt sich ohne die Berücksichtigung der Verbund- und Mitnaheeffekte ein neues Verkehrsaufkommen von 3.040 Kfz/Tag. Unter Berücksichtigung der Verbund- und Mitnaheeffekte reduziert sich das tägliche Verkehrsaufkommen auf 2.358 Kfz/Tag, wobei davon nur 1.746 Kfz/Tag neu induziert werden. Die restlichen 618 Kfz/Tag ergeben sich durch den Mitnahmeverkehr und sind damit bereits in den heutigen Verkehrsstärken enthalten.

⁷ Duksa Ingenieure: Neubau eines Norma Marktes an der Wupperstraße in Grevenbroich – Verkehrsuntersuchung, Unna, 22.12.2020

Als „worst-case-Ansatz“ wurde der Prognose-Planfall ohne Berücksichtigung der Verbund- und Mitnehmeeffekte dem Prognose-Planfall unter Berücksichtigung der Verbund- und Mitnehmeeffekte gegenüber gestellt. Die Berechnungsergebnisse der Leistungsfähigkeiten nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) zeigen in beiden Planfällen für die Knotenpunkte 02, 04 und 05 eine gute bis sehr gute Leistungsfähigkeit sowohl in der Morgen- als auch in der Abendspitzenstunde (Qualitätsstufen A und B). Dies gilt auch für den geplanten Knotenpunkt 03 der erschließenden Planstraße mit der Wupperstraße, der ebenfalls die Qualitätsstufe B erreicht. Für die neue Gebietszufahrt genügt die Errichtung einer unsignalisierten Einmündung ohne zusätzliche Aufstellstreifen.

Kritisch und mit ungenügender Leistungsfähigkeit ausgestattet ist hingegen der Knotenpunkt L 361/Kolpingstraße / Neuenhauser Straße (KP 01) nördlich der B 59, der bereits im Prognose-Nullfall (ohne planbedingtes Zusatzverkehrsaufkommen) in der Morgenspitze noch eine ausreichende Qualitätsstufe D, in der Abendspitze aber bereits eine mangelhafte Qualitätsstufe E aufweist. Im Prognose-Planfall mit dem „worst-case-Ansatz“ ohne Berücksichtigung der Verbund- und Mitnehmeeffekte stellt sich eine weitere Verschlechterung ein. Die Qualitätsstufen verschieben sich dann die unzureichenden Qualitätsstufen E (Morgenspitze) und E (Abendspitze).

Unabhängig von den Auswirkungen des Bebauungsplanes G 221 wird seitens des Verkehrsgutachters empfohlen, den Knotenpunkt L361 / Kolpingstraße / Neuenhausener Straße (KP01) eingehender zu untersuchen und zu verbessern. Die ermittelten Wartezeiten erhöhen an nicht signalisierten Knotenpunkten die Risikobereitschaft der Verkehrsteilnehmer und können entsprechend zu einem erhöhten Unfallgeschehen führen. Bei einer eingehenden Überprüfung der Situation wäre u.a. die Nähe und Wechselwirkung zur Auf-/Abfahrt der B59 zu berücksichtigen, sowie die hier unberücksichtigt gebliebene Einwirkungen der Teilsignalisierung des Knotenpunktes (Fußgänger LSA mit Vorsignal).

In der zusammenfassenden Bewertung ist festzustellen, dass verkehrliche Belange der Planung nicht entgegenstehen.

6.4 Immissionen auf den Umgebungsbereich

Die mit dem Planvorhaben einhergehenden Erhöhungen des Verkehrsaufkommens führen auch zu einer Erhöhung der Geräuschemissionen im Umfeld des Plangebiets. Generell ist festzustellen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten im Umgebungsbereich (Wohnbebauung südlich Wupperstraße, beidseits Hauptstraße) überwiegend nur geringe planbedingte Pegelerhöhungen von weniger als 1 dB eintreten. Pegelerhöhungen von weniger als 1 bis 2 dB sind als nicht wahrnehmbar zu betrachten. Insbesondere im Nachtzeitraum (außerhalb der Betriebszeiten des Nahversorgungszentrums) ergeben sich nur minimale rechnerische Pegelerhöhungen von 0,1 – 0,2 dB (vgl. Anlage 10 des schalltechnischen Gutachtens). An keinem Immissionsort kommt es zum Erreichen oder Überschreiten des kritischen Schwellenwertes von 70/60 dB(A) tags/nachts. Maßnahmen zur Lärmsanierung im Bereich der Bestandsbebauung werden somit nicht erforderlich. Mit der Planung gehen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Bewohner*innen im Umfeld des Plangebiets einher.

Weitergehend wurde untersucht, ob durch den Betrieb des Nahversorgungszentrums Gewerbelärm-Immissionen auf den Umgebungsbereich einwirken. Danach ergeben sich an den Immissionsorten des in einem reinen Wohngebiet WR liegenden Wohnhauses Lahnstraße 1 Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) tags. Der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für WR-Gebiete von 50 dB(A) wird somit überschritten. Die Beurteilung der Immissionssituation beruht hierbei auf dem in Abb. 4 dargestellten städtebaulichen Konzept. Maßgebliche Emissionsquellen sind hierbei die dort dargestellte Terrasse des Cafés und der Stellplatz des Nahversorgungszentrums. Ob und in welcher Form eine Außenterrasse mit gastronomischer Nutzung an dieser Stelle in dem Sondergebiet realisiert wird, ist jedoch offen. Es ist daher im Zuge des Bauantragsverfahrens für die dann konkrete Nutzung der Nachweis der Einhaltung des Schallschutzes an den maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen. Gegebenenfalls sind schallabschirmende Einbauten (z.B. gläserne Schallschutzwand im Bereich einer gastronomischen Außennutzung) dann erforderlich.

7. Realisierung und 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.

8. Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche	17.018 m ²	100,0 %
Davon:		
- sonstiges Sondergebiet SO – Nahversorgung –	6.596 m ²	38,8 %
- urbanes Gebiet MU1 und MU 2	6.043 m ²	35,6 %
- Allgemeines Wohngebiet WA	1.886 m ²	11,2 %
- Verkehrsflächen	2.117 m ²	12,4 %
- Versorgungsflächen (Strom)	52 m ²	0,3 %
- Fläche für die Niederschlagsversickerung	324 m ²	1,9 %

Dortmund, 09. November 2021



Planquadrat Dortmund GbR
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund
Tel.: 0231/55 71 14-0
email: info@planquadrat-dortmund.de

9. Anhang: Textliche Festsetzungen und Hinweise

I. Festsetzungen

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

- 1.1 Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel "Nahversorgung Neuenhausen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)
- (1) Das sonstige Sondergebiet großflächiger Einzelhandel "Nahversorgung Neuenhausen" dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel zur Nahversorgung.
 - (2) Im sonstigen Sondergebiet ist ein großflächiger Lebensmitteldiscountmarkt als Hauptbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 950 m² zulässig.
 - (3) Zulässig ist im Kernsortiment der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Grevenbroicher Liste“ des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich. Zentrenrelevante Randsortimente gemäß „Grevenbroicher Liste“ sind auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Die zulässige Fläche für zentrenrelevante Randsortimente darf dabei nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden.
 - (4) Den Hauptbetrieb ergänzende Nutzungen, wie eine Bäckerei, Metzgerei oder Kiosk inkl. Lotto/Toto sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.060 m² zulässig.

Grevenbroicher Liste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

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

Zentrenrelevante Sortimente

- 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, Badtextilien
- Uhren, Schmuck
- Optik, Akustik

- Musikalien, Musikinstrumente
- Münzen, Briefmarken
- Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln)
- Elektrogeräte- Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) (Außer Elektro-
großgeräte)
- Sport- / Campingartikel (ohne Großgeräte und Campingmöbel)
- Fahrrad /Zubehör (ohne Bekleidung)

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. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt wird.

1.3 Urbane Gebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 a BauNVO)

In den urbanen Gebieten sind die nach § 6 a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Die nach § 6 a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

In den urbanen Gebieten MU1[^] und MU2[^] und dem allgemeinen Wohngebiet WA ist über dem oberen Vollgeschoss nur noch ein weiteres Nichtvollgeschoss i.S.d. BauO NRW zulässig.

3. Zulässige Überschreitung der Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

In dem urbanen Gebiet MU2[^] dürfen die Baugrenzen für die Anbringung bauordnungsrechtlich erforderlicher und außen liegender Fluchtbalkone und Fluchttreppen überschritten werden.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

In dem urbanen Gebiet MU1[^] darf die Tiefe der Abstandsfläche zu dem benachbarten Sondergebiet SO -Nahversorgung- auf eine Tiefe von 0,2 H verringert werden.

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

In dem Sondergebiet SO und den urbanen Gebieten MU1[^] und MU2[^] sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Bebauungsplan auf Grundlage des Berichts Nr. F 8650-1 vom 01.09.2021, Anlage 4.3, gekennzeichnet.

In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 60 dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB;	$L_a - 25$	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S^A zur Grundfläche des Raumes S^G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K^AL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Fensterunabhängige Belüftung

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB (A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) eine ausreichende Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

Schutz der Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien) in Gebieten mit Beurteilungspegeln > 62 dB(A) bis 65 dB(A) tags sind mit einer geschlossenen Brüstung und einer absorbierenden Unterdecke auszustatten.

Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln > 65 dB(A) sind weitergehende, z. B. durch Einsatz von Verglasungselementen zu schützen.

Gutachterlicher Nachweis

Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel vorliegt.

Die Einhaltung der dem schalltechnischen Gutachten (Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Gr 221 der Stadt Grevenbroich, 01.09.2021) zugrunde gelegten Annahmen bezüglich der Schallemissionen im SO-Gebiet ist bei Stellung des Bauantrags gutachterlich auf die konkret geplante bauliche Anlage bezogen nachzuweisen.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB

7.1 Randeingrünung im Westen (Index A)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten und mit A bezeichneten Fläche sind vollflächig Sträucher der Pflanzenauswahlliste 1 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens 12 verschiedene Arten zu kombinieren. Je angefangene 2,00 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch zu setzen. Pflanzausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

7.2 Geschützter Landschaftsbestandteil (LB)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche und des gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommenen geschützten Landschaftsbestandteils LB sind Gehölze vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Dort, wo eine baubedingte Beanspruchung unvermeidbar ist, sind wieder Heckengehölze anzupflanzen. Dabei sind Sträucher der Pflanzenauswahlliste 1 zu verwenden und es sind mindestens sieben verschiedene Arten zu kombinieren. Je angefangene 2,00 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch zu setzen. Pflanzausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

- 7.3 Begrünung der Fläche für Versorgungsanlagen/Abwasserbeseitigung (Index B)
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzte und mit B bezeichnete Fläche ist mit Ausnahme notwendiger Erschließungsanlagen und –wege vollflächig mit einer Blumenwieseneinsaat mit einem Kräuteranteil von mindestens 50% zu begrünen.
- 7.4 Stellplatzbegrünung
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass auf privaten Stellplatzanlagen pro sechs angefangene Kfz-Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenauswahlliste 2 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist.
Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12,00 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahrten zu schützen. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.
- 7.5 Begrünung privater Grundstücksflächen
Die nicht von Gebäuden, Wegen, Stellplätzen, Hof- und Lagerflächen oder sonstigen Nebenanlagen überbauten privaten Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als geschlossene Vegetationsflächen, d.h. als Pflanzflächen mit dauerhaftem Bewuchs oder als Pflanzbeete, anzulegen und als solche dauerhaft zu unterhalten. Die Belegung und Gestaltung mit Kies, Schotter o. ä. Steinmaterial ist unzulässig.
- 7.6 Pflanzenauswahllisten
Pflanzenauswahlliste 1
Straucharten, standortheimisch
2 x v 60/100 oder 100/150 cm hoch
- | | |
|-----------------------|--|
| Berberis vulgaris | Gemeine Berberitze |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rubus fruticosus agg. | Brombeere
(nur gebietsheimische Arten!) |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Taxus baccata | Eibe |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Malus sylvestris | Wildapfel |

Pyrus pyraeaster Wildbirne

Pflanzenauswahlliste 2

Baumarten 2, Ordnung für überwiegend versiegeltes Umfeld, Hochstämme, 3 x v. m.B., StU mind. 18/20 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	Kugel-Feldahorn
Acer campestre 'Green Column'	Schmalkroniger Feldahorn
Acer platanoides 'Apollo'	Kegelförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitzahorn i.S.
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Alnus cordata	Italienische Erle
Alnus x spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulenhainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Gleditschie i.S.
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus tschonoskii	Wollapfel
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere i.S.
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere

7.7 Minderung der Versiegelung

In den Baugebieten MU1[^], MU2[^] und WA sind private Stellplätze, mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen, sowie reine Feuerwehr- und Rettungszufahrten aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Splittfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugige Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zu befestigen.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

8.1 Werbeanlagen im Sondergebiet SO

Im Sondergebiet SO sind Anlagen der Außenwerbung nur an der Gebäudefassade zulässig und dürfen die Traufkante bzw. die Attika nicht überschreiten. Darüber hinaus ist die Errichtung eines Werbepylons auch außerhalb der überbaubaren Fläche mit einem max. Format von 4,50 x 9,50 m (B x H) zulässig. Blinkende oder sich bewegende Anlagen (Laufschrift) der Außenwerbung sind unzulässig.

8.2 Vorgärten und Gärten

(1) Die privaten Grundstücksflächen dürfen zur Einfriedung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich mit Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m begrenzt und bepflanzt werden. Die Anlage von innenliegenden Zäunen ist zulässig; dabei darf der innenliegende Zaun die Höhe der Hecke nicht überschreiten.

(2) Vorgärten und nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und vollständig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sowie der Standplätze für Müllbehälter, Fahrradabstellplätze und -boxen, Grundstückszufahrten / Zufahrten zu Garagen mit max. 3,00 m Breite, Zuwegungen zum Eingang mit max. 2,00 m Breite ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Schottergärten (Schotter, Bruchsteine, etc.) sind unzulässig..

8.3 Müllbehälter

Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

Die Standplätze von Abfallbehältern müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m und bei Rankkonstruktionen einen Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Diese Abstandsfläche ist einzugrünen.

II. Hinweise

1. Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind hinsichtlich möglicherweise vorkommender Kampfmittel grundsätzlich die einschlägigen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. sind vorab Sicherheitsdetektionen durchzuführen. Dabei ist das Merkblatt für Baugründeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Rheinland zu beachten.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststätte oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

2. Bodendenkmale

Vor Umsetzung der Planung, ist dem Landschaftsverband Rheinland (LVR) - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland die Möglichkeit zu geben, die archäologischen Befunde im Geltungsbereich einer weitergehenden Untersuchung zu unterziehen. Auf der Ebene des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens erfolgt eine Anordnung zur Sicherung des bodendenkmalpflegerischen Belanges. Die archäologische Untersuchung, Bergung und Dokumentation der archäologischen Befunde erfolgt nach

Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NRW auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers.

3. Artenschutz

Im Plangebiet sind Brutvorkommen europäisch geschützter Vogelarten nicht auszuschließen (z. B. Feldfasan). Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind Gehölzrodung und Baufeldfreimachung nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines Jahres zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer ökologischen Baubegleitung.

Zum Erhalt der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorhabenbetroffenen planungsrelevanten Haselmaus werden nachfolgende Maßnahmen erforderlich:

- Im Bereich des nördlichen Gehölzstreifens werden spätestens im Winterhalbjahr vor Beginn der Rodungen an geeigneten Gehölzen als vorgezogene Artenschutzmaßnahme (CEF-Maßnahme) fünf Haselmauskästen ausgebracht. Bei der Standortsuche können in Absprache mit der Stadt Grevenbroich ggf. auch Flächen außerhalb des Geltungsbereiches genutzt werden.
- Vor Beginn von Rodungen und Erdbewegungen sind Maßnahmen zur Umsiedlung der Haselmaus zu ergreifen. In der Vegetationsperiode vor der geplanten Rodung sind artspezifische Neströhren zu installieren und in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren. Besetzte Nisthilfen werden verschlossen und an einen geeigneten Standort im Umfeld des Vorhabenbereichs verbracht. Der Umsiedlungsort ist dabei so zu wählen, dass die Lebensraumsprüche der Haselmaus dort erfüllt sind und eine Rückwanderung während der Bauzeit unwahrscheinlich ist.
- Der Verlust von Heckengehölzen als Lebensraum der Haselmaus soll durch Pflanzmaßnahmen wieder ausgeglichen werden. So ist vorgesehen, diesen Ausgleich durch Wiederanpflanzung von Heckengehölzen gemäß den Festsetzungen 7.1 und 7.2 sowie durch aufwertende Maßnahmen im Bereich der böschungständigen Hecke zu erzielen. Zur Überbrückung der vorübergehend zu erwartenden Funktionslücken des Haselmaushabitates ist zudem als CEF-Maßnahme das Ausbringen von fünf Haselmauskästen vor Beginn der Rodungen notwendig. Details zu den verschiedenen Maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4. Insektenverträgliche Beleuchtung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind außerhalb von Gebäuden nur insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.

5. Eingriffsregelung

Der Ausgleich für die durch den Bebauungsplan begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft kann nicht in Gänze innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Daher werden dem Eingriff externe Kompensationsmaßnahmen des Ökokontos der Stadt Grevenbroich zugeordnet. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung weist einen negativen Biotopwert von -23.657 Werteinheiten auf, der entsprechend flächenextern auszugleichen ist.

6. Durchführung von Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Festsetzungen 7.1) sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen vorzunehmen.
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Stellplatzbegrünung (Festsetzung 7.4) sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Stellplatzanlagen durchzuführen.
7. Grundwasser
Das Plangebiet liegt im durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich. Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen 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.
8. Erdbebenzone
Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 2 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.
9. Schutz gegen Lärm
Sollen auf einem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Luft-Wärmepumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke o.ä. Anlagen errichtet und betrieben werden, ist der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" vom 28.03.2013 i.d.F. vom 24.03.2020 der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz zu beachten.
Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz
<https://www.lai-immissionsschutz.de> veröffentlicht.
10. Landesstraße L 361
In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße (Anbaubeschränkungszone § 25 StrWG NRW)
 - a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen,

b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird,

c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Landstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße dürfen gemäß § 28 (1) StrWG NRW Anlagen der Außenwerbung nicht errichtet werden. Im Übrigen stehen sie den baulichen Anlagen des § 25 und § 27 StrWG NRW gleich. Sicht- und Lärmschutzwälle - sowie Wände bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

11. Besondere bauliche Maßnahmen

Im Bereich der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherungsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

12. 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.