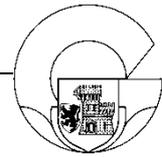


Zusammenfassende Erklärung

**Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. G 115
„Rheydter Straße/Bahnstraße“**
Ortsteil Stadtmitte



Stadt Grevenbroich

**Teilaufhebung des Bebauungsplans
Nr. G 115
„Rheydter Straße/Bahnstraße“**

Zusammenfassende Erklärung
(gem. § 10a BauGB)

Stand: April 2022

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Verfahrensablauf.....	4
3	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	4
5	Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten	4

1 Anlass und Ziele der Planung

Für den Bereich der beiden Baublöcke, die zwischen der Bahntrasse, der Rheydter Straße, der Bahnstraße und dem Platz der Deutschen Einheit liegen, gilt der Bebauungsplan G 115 aus dem Jahre 1994 sowie die zwei dazugehörigen Änderungsbebauungspläne (1. und 2. Änderung).

Der Bebauungsplan Nr. G 115 wurde aufgestellt, um in dem Bereich nordwestlich der Innenstadt entsprechend der damals vorhandenen Nutzungsstruktur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen und um den Gebietscharakter eines Kerngebiets abzusichern. Die beiden Änderungsbebauungspläne aus den Jahren 2009 und 2013 wurden aufgestellt, um Regelungen zu Vergnügungsstätten zu treffen. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. G 115 enthält zudem eine Festsetzung zum baulichen Schallschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Der „Ursprungsbebauungsplan“ Nr. G 115 setzt Kerngebiete gem. § 7 BauNVO 1990 fest. Kerngebiete dienen eigentlich vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Der östliche Baublock, der den Bereich zwischen der Bahnstraße, dem Platz der Deutschen Einheit, der Rheydter Straße sowie der Dechant-Schütz-Straße umfasst, ist überwiegend bebaut und zeichnet sich durch eine dichte bauliche Struktur sowie durch verschiedene Nutzungen aus. Jedoch entspricht die tatsächliche Nutzungsstruktur planungsrechtlich nicht mehr der eines Kerngebiets.

Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. G 115 war es gängige Praxis in innerstädtischen Gebieten, auch in Städten mit weniger als 100.000 Einwohnern, Kerngebiete festzusetzen, um kleinteiligen Einzelhandel sowie Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe zu ermöglichen. Insbesondere die Entwicklung von Kerngebieten (> 50% Gewerbe) ist in dem Plangebiet aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur nicht mehr vorgesehen. Trotz der zentralen Lage im Stadtgebiet sowie der Verbindungsfunktion zwischen Bahnhof und Innenstadt ist ein Abzug des cityergänzenden kleinteiligen Gewerbes aus der Erdgeschosszone zu erkennen. Aufgrund der starken Prägung des Plangebietes durch Wohnnutzungen und durch die zunehmende Nachfrage nach Wohnnutzungen ist die Entwicklung von einem Kerngebiet hier in absehbarer Zeit nicht mehr umsetzbar.

Daher sind die städtebaulichen, insbesondere nutzungsbezogenen Ziele des Bebauungsplans Nr. G 115 aus den 1990er Jahren für einen Teilbereich nicht mehr zeitgemäß. Der Bebauungsplan Nr. G 115 kann aufgrund der entgegenstehenden Nutzungsstruktur (zu hoher Wohnanteil) in Teilen nicht mehr umgesetzt werden. Die Festsetzungen für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. G 115 sind damit ohne Funktion, so dass ein Teilaufhebungsverfahren erforderlich ist.

Zur Steuerung von Vergnügungsstätten sowie von Einzelhandelsbetrieben wird parallel zu den Aufhebungsverfahren der Bebauungsplan Nr. G 225 „Einzelhandels- und Vergnügungsstättensteuerung Rheydter Straße/Bahnstraße“ gem. § 9 Abs. 2a und Abs. 2b BauGB aufgestellt. Bestehende Betriebe und andere genehmigte Nutzungen verfügen auch nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. G 115 über Bestandsschutz und bleiben auch weiterhin, wie genehmigt, zulässig. Die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe richten sich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB sowie nach den Regelungen des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 2a und Abs. 2b BauGB.

2 Verfahrensablauf

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. G 115 „Rheydter Straße/Bahnstraße“ erfolgt im Vollverfahren. Im Vollverfahren ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Nach § 2a BauGB sind die Ergebnisse der Umweltprüfung in einem Umweltbericht festzuhalten, der Teil der Begründung ist.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.06.2021 durch den Rat der Stadt Grevenbroich gefasst. Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 28.06.2021 bis 02.07.2021. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 19.06.2021. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 26.08.2021 bis einschließlich 26.09.2021 statt.

Der Auslegungsbeschluss wurde am 25.11.2021 gefasst, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 20.12.2021 bis 04.02.2022 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 11.12.2021.

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. G 115 am 31.03.2022 als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 09.04.2022.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für das Plangebiet eine Umweltprüfung durchgeführt. Die ermittelten Umweltbelange wurden in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Aufhebungsbegründung.

Es wurde festgestellt, dass durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. G 115 keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Mensch (Gesundheit und Bevölkerung), Tiere, Pflanzen, Biotope, biologische Vielfalt, Artenschutz, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten sind.

4 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sind keine abwägungsrelevanten Anregungen und Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB wurden lediglich von behördlicher Seite Stellungnahmen abgegeben, es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung erhoben.

5 Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Die Verwirklichung der Bebauungsplanfestsetzungen entspricht nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Stadt Grevenbroich.

Da der Bebauungsplan Nr. G 115 für einen Teilbereich aufgrund der überholten städtebaulichen Zielsetzung nicht mehr geeignet ist, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu gewährleisten, bestehen neben der Teilaufhebung keine anderen Planungsmöglichkeiten.