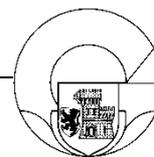


Zusammenfassende Erklärung

**Aufhebung des Bebauungsplans Nr. W 32 „Am
Gasthausbusch“**

Ortsteil Wevelinghoven



Stadt Grevenbroich

**Aufhebung des Bebauungsplans Nr. W 32
„Am Gasthausbusch“**

Zusammenfassende Erklärung
(gem. § 10a BauGB)

Stand: April 2022

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

1 Anlass und Ziele der Planung

Im Ortsteil Wevelinghoven befindet sich ein autokundenorientierter Einzelhandelsstandort mit zum Teil mittelgroßen und großflächigen Fachmärkten. Der im aktuellen Einzelhandelsstandortkonzept aus dem Jahr 2018 als Sonderstandort definierte Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. W 32 „Am Gasthausbusch“, der am 05.06.1993 Rechtskraft erlangte.

Der Bebauungsplan setzt an dieser Stelle ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO 1990 fest und enthält eine fehlerhafte Festsetzung zum Immissionsschutz, die beachtlich ist und zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt. Zudem wurden mit dem Bebauungsplan Nr. W 32 im südlichen Teil des Plangebietes auch ein reines Wohngebiet und ein Industriebetrieb überplant.

Der Bebauungsplan Nr. W 32 „Am Gasthausbusch“ ist aufgrund der rechtswidrigen Festsetzung als Instrument für die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nicht mehr tauglich. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind die Kommunen gehalten, einen solchen Bebauungsplan in einem förmlichen Aufhebungsverfahren gem. § 1 Abs. 8 BauGB aufzuheben.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. W 32 bedeutet dies, dass sich die Zulässigkeit nach § 34 (unbeplanter Innenbereich) sowie § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) richtet. Auf bestehende, genehmigte Nutzungen hat diese Aufhebung keine Konsequenzen.

Da sich die Zulässigkeit nach § 35 bzw. § 34 BauGB richtet, wurde in einem parallelen Verfahren für den Bereich des Fachmarktzentriums ein einfacher Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplans Nr. W 58 „An der Zuckerfabrik“ trifft für den Bereich eine Regelung zur (Un-)Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten.

Zur Vermeidung des Rechtsscheiters der Gültigkeit wurde daher der für unwirksam erkannte Bebauungsplan im Vollverfahren aufgehoben.

2 Verfahrensablauf

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. W 32 „Am Gasthausbusch“ erfolgt im Vollverfahren. 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 fand in der Zeit vom 14.09.2021 bis einschließlich 14.10.2021 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 Aufhebung des Bebauungsplans Nr. W 32 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 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. W 32 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 sind keine Anregungen und Stellungnahmen eingegangen. Während der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Stellungnahme eines privaten Einwenders:in abgegeben. Es wurde angeregt, dass ein qualifizierter Bebauungsplan (anstelle eines Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 2a BauGB) aufgestellt wird, da ansonsten die planungsrechtliche Zulässigkeit eines betroffenen Grundstücks gefährdet wäre. Jedoch resultiert durch die Aufhebung kein Nachteil für die auf dem Grundstück des Einwenders vorhandene konkrete Nutzung, da der Bebauungsplan Nr. W 32 offensichtlich unwirksam ist. Die Anregung wird daher zurückgewiesen.

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.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH (Best Mobile) hat angeregt, dass eine Bebauung eine maximale Höhe nicht übersteigt. Dadurch, dass der Bebauungsplan aufgehoben wird, werden Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) sowie nach § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt. Eine Bauhöhenbeschränkung ist nicht Gegenstand des Aufhebungsverfahrens und die Anregung wurde daher nicht berücksichtigt.

Die Handwerkskammer Düsseldorf hat im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme abgegeben. Es wurde angeregt, als Auslegungshilfe zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung eine Einstufung einzelner Teilbereiche in ein faktisches Baugebiet gem. § 34 Abs. 2 BauGB vorzunehmen. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da dies kein Gegenstand der Aufhebungsplanung ist. Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Handwerkskammer Düsseldorf keine Bedenken geäußert.

Die NEW Netz GmbH Grundsatzplanung Rhein-Kreis Neuss hat im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB den Hinweis erbracht, dass eine Trinkwasserleitung in einem separaten Verfahren gesichert wird. Dies ist nicht Bestandteil der Bebauungsaufhebung und der Hinweis wird daher nur zur Kenntnis genommen. Während der Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine Hinweise und Bedenken geäußert.

Die Abteilung POJ-LN der RWE Power AG gab während der frühzeitigen Beteiligung einen Hinweis zu Grundwassermessstellen. Diese sind jedoch nicht von Belang für das Aufhebungsverfahren, sodass die Stellungnahme zur Kenntnis genommen wurde. Während der Auslegung wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Die Abteilung Umweltschutz der ÄöR - Stadtbetriebe Grevenbroich, gab in der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB einen Hinweis zu Altlasten und Altstandorten. Die Begründung wurde daraufhin angepasst und um Informationen zum Altstandort Gr. 0260 ergänzt. Zur Auslegung wurden seitens der Abteilung Umweltschutz keine Bedenken geäußert.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH gab im Rahmen der Beteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB Stellungnahmen ab. In diesen Stellungnahmen wurde um Berücksichtigung eines Sicherheitsabstandes zu den Richtfunkstrecken gebeten. Eine Berücksichtigung eines Sicherheitsabstandes ist jedoch nicht Bestandteil des Aufhebungsverfahrens, da keine neuen Baurechte geschaffen werden.

Die Westnetz GmbH verwies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) auf die Hochspannungsfreileitung. Da durch die Aufhebung des Bebauungsplans keine Baurechte nach § 30 BauGB erzeugt werden, wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung der Hochspannungsfreileitung erfolgt im nachgelagerten Genehmigungsverfahren.

Telefonica Germany GmbH & Co. OHG gab im Rahmen der Auslegung eine Stellungnahme ab. Es wurde um Berücksichtigung und Übernahme der Richtfunktrasse (und des Schutzbereiches) gebeten. Da durch die Aufhebung des Bebauungsplans keine Baurechte nach § 30 BauGB erzeugt werden, wird diese Stellungnahme nur zur Kenntnis genommen.

5 Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Da der Bebauungsplan Nr. W 32 aufgrund der offensichtlich rechtswidrigen Festsetzung nicht mehr geeignet ist, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu gewährleisten, bestehen neben der Aufhebung keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.