

Gu 37 „Einzelhandel Zur Wassermühle“
Ortsteil Gindorf

Stadt Grevenbroich

Bebauungsplan Nr. Gu 37
„Einzelhandel Zur Wassermühle“

Begründung zum Satzungsbeschluss
(gem. § 9 (8) BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Lage des Plangebiets und Beschreibung des Bestandes.....	4
3	Planverfahren.....	5
4	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
5	Planerische Rahmenbedingungen.....	7
5.1	Landesentwicklungsplan	7
5.2	Regionalplanung.....	7
5.3	Flächennutzungsplan	8
5.4	FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete	10
5.5	Landschaftsplan	10
5.6	Bestehendes Planungsrecht	11
5.7	Denkmalschutz.....	12
5.8	Einzelhandelsstandortkonzept	12
5.9	Gutachterliche Bewertung der Versorgungsfunktion des Standortes Zur Wassermühle.....	14
5.10	Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevante Sortimente	14
6	Planinhalte.....	16
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
6.1.1	Ausschluss von Nutzungen.....	16
6.1.2	Gliederungsbereiche	16
6.1.3	Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente.....	18
6.2	Kennzeichnungen.....	18
6.3	Hinweise	18
7	Planungsstatistik.....	19
8	Kosten, Bodenordnung.....	19
9	Umweltbelange	20
9.1	Schutzgut Mensch.....	20
9.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft	20
9.3	Schutzgut Boden und Fläche	20
9.4	Schutzgut Wasser	21
9.5	Schutzgut Klima und Luft	21
9.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	21
9.7	Vorbeugender Immissionsschutz – Störfallbetriebe.....	22
10	Planungsgrundlagen.....	22
11	Textliche Festsetzungen	23

1 Anlass und Ziele der Planung

Auf der ehemaligen Brachfläche am Einzelhandelsstandort Zur Wassermühle im Ortsteil Gindorf befinden sich derzeit ein großflächiger Aldi-Süd Lebensmitteldiscounter, ein Netto Lebensmitteldiscounter mit Bäcker und ein KiK-Textilmarkt. Der ehemals neben dem KiK bestehende Schlecker Drogeriemarkt wurde aufgegeben und ist derzeit ungenutzt. Er ist von diesem nur durch eine Wand getrennt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine nicht integrierte Ortsrandlage von Gindorf, die planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist. Da in den Ortsteilen Gustorf und Gindorf keine weiteren Lebensmittelmärkte vorhanden sind, kommt dem Einzelhandelsstandort Zur Wassermühle eine gewisse Nahversorgungsfunktion für die Ortsteile Gindorf und Gustorf zu.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. Gu 37 „Zur Wassermühle“ lagen Bauvoranfragen zur Verkaufsflächenerweiterung der bestehenden ansässigen Einzelhandelsbetriebe vor. Die Bauvoranfrage des Netto Lebensmitteldiscounter wurde positiv beschieden; die Bauvoranfrage des KiK-Textilmarktes wurde jedoch zurückgezogen. Nach § 34 BauGB besteht durch den Aldi Markt ein großflächiges Vorbild in der näheren Umgebung, sodass Verkaufsflächenerweiterungen der anderen Betriebe bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig wären. Es ist davon auszugehen, dass sich eine Verkaufsflächenerweiterung mit zentrenrelevanten Sortimenten und eine zusätzliche Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nachteilig auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere Grevenbroich Innenstadt) auswirken. Selbst Betriebe, die zentrenrelevante Sortimente führen und eine Verkaufsfläche von unter 800 m² haben, können durch die Agglomeration mit den bestehenden Lebensmittelmärkten eine hohe Attraktivität entfalten und sich negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche auswirken.

Nach dem Landesentwicklungsplan, insbesondere dem Ziel 6.5-2, dürfen sich Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln. Bei dem Plangebiet handelt es sich jedoch um eine Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Mit der textlichen Festlegung des Ziels 6.5-8 des Landesentwicklungsplans zu Einzelhandelsagglomerationen haben Gemeinden außerdem dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Die Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzepts der Stadt Grevenbroich vom Juni 2018 empfiehlt für den Planbereich nahversorgungs- und zentrenrelevante Kernsortimente auszuschließen. In einer gutachterlichen Stellungnahme zur Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Gu 37 vom 05.09.2019 wird dargelegt, dass obwohl das Einzelhandelsstandortkonzept die Empfehlung spricht, an städtebaulich nicht integrierten Lagen Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auszuschließen, der Standort Zur Wassermühle der einzige Versorgungsstandort mit Lebensmittelmärkten in Gindorf/Gustorf ist und somit für die eigene Versorgungsstruktur erforderlich ist. Des Weiteren empfiehlt die Gutachterin, dass aufgrund der dezentralen Standortlage zentrenrelevante Kernsortimente ausgeschlossen werden.

Um die Vorgaben der Landesplanung sowie die gutachterlichen Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung umzusetzen, ist eine bauplanungsrechtliche Steuerung durch einen Bebauungsplan erforderlich. Ziel der Planung ist es den Bestand an Lebensmittelmärkten mit ihren im Kern nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu sichern und zentrenrelevante Sortimente im gesamten Plangebiet auszuschließen. Des Weiteren werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Ziele verfolgt, die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken sowie die verbrauchernahe Versorgung zu sichern.

Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. Gu 37 „Einzelhandel Zur Wassermühle“ erforderlich.

2 Lage des Plangebiets und Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Gindorf der Stadt Grevenbroich, südlich der Landesstraße L 361 Zur Wassermühle und östlich der Bahnstrecke 2580 (Düsseldorf-Bedburg). Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Hofanlage sowie die Frenzenhofstraße, die westlich mit Wohngebäuden bebaut ist. Östlich des Plangebietes liegen der Festplatz für das Schützenfest sowie die Feuerwache. Entlang der Straße Langer Weg, die sich östlich des Plangebietes erstreckt, sind diverse gewerblich genutzte Betriebe, u.a. die Ausbildungswerkstatt der RWE Power AG, zu verorten. Die eigentliche Ortslage Gindorf befindet sich westlich der Bahnstrecke und somit westlich des Plangebietes.

Bei dem Gebiet handelt es sich um einen nach § 34 BauGB entstandenen Bereich in einer nicht integrierten Ortsrandlage von Gindorf. Im Jahr 2000 wurde auf einer ehemaligen Brachfläche ein Aldi mit einer Verkaufsfläche von 680,69 m² genehmigt. Dieser vergrößerte sich im Jahr 2006 auf 799,02 m² Verkaufsfläche und 2017 erneut mit einer Erweiterung um einen Back-, Pfand- und Lagerraum von 11,37 m². Damit hat der Markt aktuell eine Verkaufsfläche von 810,39 m². Des Weiteren befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Netto Lebensmitteldiscounter und ein KiK-Textilmarkt. Der Netto wurde 2005 mit einer Verkaufsfläche von 632,19 m² und mit einem räumlich getrennten Verkaufsraum für Backwaren mit einer Verkaufsfläche von 28,44 m² genehmigt; der KiK-Markt erhielt ebenfalls im Jahr 2005 eine Genehmigung mit einer Verkaufsfläche von 472,55 m². Neben dem KiK befindet sich zurzeit ein Leerstand, der ehemals als Drogeriemarkt „Schlecker“ genutzt wurde. Nur durch eine Wand vom KiK-Markt getrennt befinden sich hier weitere 212,61 m² genehmigte, aber seit 2012 ungenutzte Verkaufsfläche. In Summe sind derzeit 1943,57 m² Verkaufsfläche genutzt.

Im November 2017 wurde eine Bauvoranfrage zur Erweiterung der Verkaufsfläche des Netto Lebensmitteldiscounters (inkl. Bäcker) von 660 m² auf 860 m² Verkaufsfläche positiv beschieden.

3 Planverfahren

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat in seiner Sitzung am 15.02.2018 die Beschlüsse gefasst, den Bebauungsplan Nr. Gu 37 „Sondergebiet Einzelhandel zur Wassermühle“ und gleichzeitig für den Geltungsbereich eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB aufzustellen. Die Beschlüsse wurden am 21.02.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Ziel der Planung war es gemäß den Vorgaben der Landesplanung sowie gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich vom Juni 2018 den Standort Zur Wassermühle planerisch zu steuern.

Zur Erhaltung oder Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen können nach § 9 (2a) BauGB einfache Bebauungspläne für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) aufgestellt werden, in denen festgesetzt wird, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 (1) und (2) BauGB zulässigen baulichen Nutzung zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben (auch nach ihrer Art der baulichen Nutzung) nach § 34 BauGB, sofern der Bebauungsplan nicht zulässigerweise einzelne Nutzungsarten ausschließt. Die Erforderlichkeit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen oder sonstige Festsetzungen aus dem Katalog des § 9 (1) BauGB zu treffen, ist hier nicht gegeben.

Da der Geltungsbereich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 (2a) BauGB enthält, die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, von einer formalen Umweltprüfung, der Abfassung eines Umweltberichtes, einem Monitoring sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Allerdings werden – auch wenn von einer formalen Umweltprüfung abgesehen wird – die Umweltbelange beschrieben, ermittelt und berücksichtigt.

Da im Bebauungsplan Nr. Gu 37 „Einzelhandel Zur Wassermühle“ nur Regelungen zu bestimmten Arten von Nutzungen getroffen werden, richtet sich die sonstige Zulässigkeit von Vorhaben nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Übrigen nach § 34 BauGB.

4 Räumlicher Geltungsbereich

Das zu beplanende circa 1,8 ha große Gebiet befindet sich im Ortsteil Gindorf der Stadt Grevenbroich in der Gemarkung Gindorf. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans orientiert sich an dem Bestand und wird im südlichen Bereich begrenzt durch die Flurstücke Nr. 639 (teilweise), 641 (teilweise) sowie durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 656 in der Flur 8. Im Westen bildet das Flurstück Nr. 740 in der Flur 4 die Grenze. Im Norden umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke Nr. 719, 721, 723, 724, 725, 727, 739 der Flur 4 sowie das Flurstück Nr. 653 in der Flur 8. Im Osten bilden die östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 653 und 656 in der Flur 8 die Abgrenzung. Der Geltungsbereich umfasst zudem die Flurstücke 640, 654 und 655 in der Flur 8 sowie 637 und 674 in der Flur 4.

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

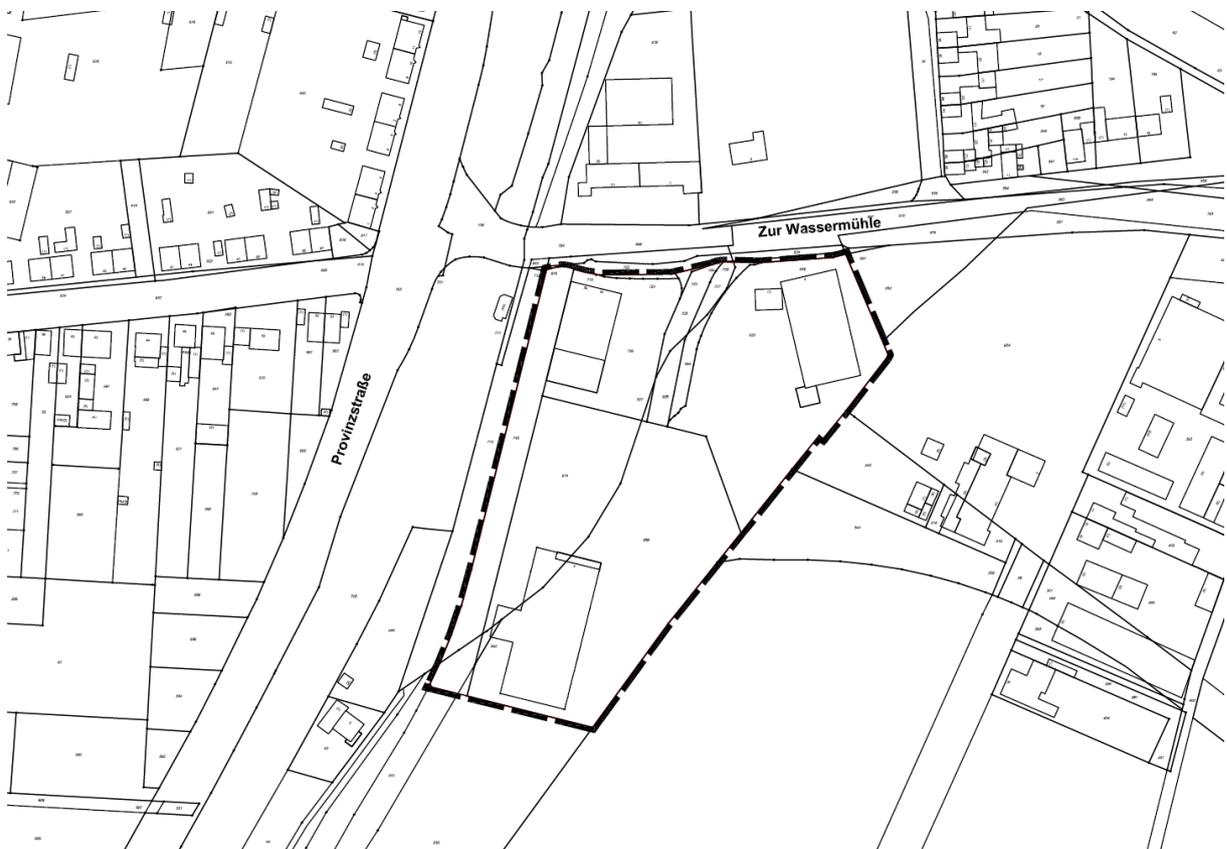


Abbildung 1: räumlicher Geltungsbereich, ohne Maßstab

5 Planerische Rahmenbedingungen

5.1 Landesentwicklungsplan

Für die planerische Steuerung von großflächigem Einzelhandel ist das Kapitel 6.5 des Landesentwicklungsplans NRW maßgeblich.

Nach dem Ziel 6.5-2 dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen liegen. Mit der textlichen Festlegung des Ziels 6.5-8 zu Einzelhandelsagglomerationen haben Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Der Einzelhandelsstandort Zur Wassermühle befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich (2018)) und aufgrund des Einzelhandelsbestandes ist der Verfestigung bzw. Erweiterung Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Sortimenten planerisch entgegenzuwirken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. Gu 37 setzt die Stadt Grevenbroich somit die Zielvorgaben des Landesentwicklungsplans LEP NRW um.

5.2 Regionalplanung

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

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

Im vorliegenden Fall werden lediglich Festsetzungen nach § 9 (2a) BauGB getroffen, sodass keine Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

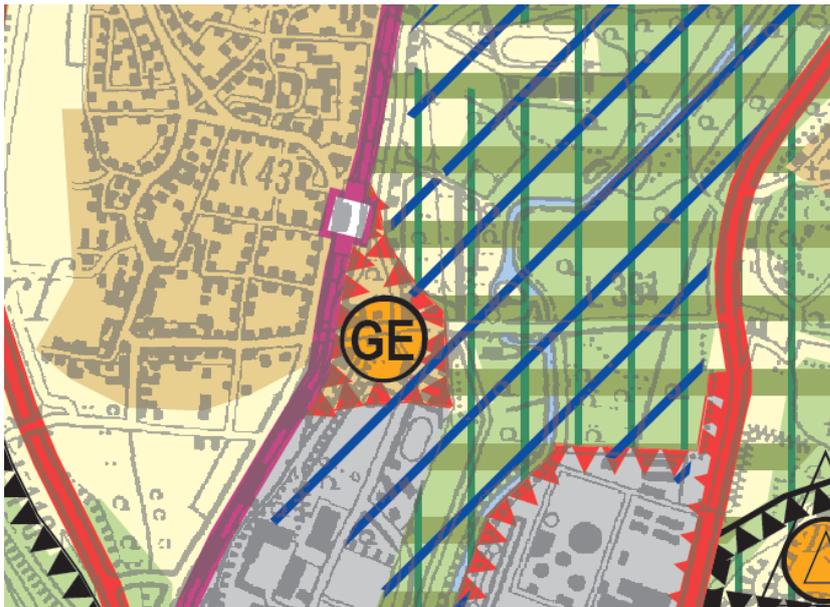


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf

5.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB (Baugesetzbuch) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der seit dem 29.03.2007 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sondergebiet 6 großflächiger Einzelhandel „Gindorf, An der Wassermühle“ dar. Am Standort sind nahversorgungsrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.100 m² zulässig. Davon dürfen max. 500 m² zentrenrelevant sein, ohne dass sie der Nahversorgung dienen (vgl. Grevenbroicher Liste¹). Nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind zulässig. Mit der Festsetzung zur grundsätzlichen Unzulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und der hierzu festgesetzten Ausnahme zur Zulässigkeit von Lebensmittelmärkten mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und zentrenrelevanter Aktionsware ist der Bebauungsplan aus dem Inhalt des Flächennutzungsplans entwickelt. Die im Flächennutzungsplan dargestellte maximal zulässige Verkaufsfläche kann zwar unter Umständen durch nach § 34 BauGB zulässige Lebensmittelmärkte überschritten werden. Erhebliche Überschreitungen sind allerdings schon deshalb nicht möglich, weil sich ein entsprechendes Vorhaben dann nach dem Tatbestandsmerkmal des Maßes der baulichen Nutzung nicht mehr in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde.

Des Weiteren befindet sich ein östlicher Teil im Überschwemmungsbereich der Erft und im Risikogebiet Erft und Gillbach. Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes ist ein Teil des östlichen Plangebietes in diesen Gebieten verortet. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Erft nach § 76 WHG i.V.m. § 83 LWG, welche eine konkretere

¹ Quelle: GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2018): Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich, Köln, 05.06.2018, S. 100.

Abgrenzung besitzt, tangiert jedoch nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Zurzeit werden von der Bezirksregierung Düsseldorf die Hochwasserrisikomanagement Pläne aktualisiert. Nach aktuellem Stand ist auch hier der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht tangiert.

Der Bebauungsplan Nr. Gu 37 nach § 9 (2a) BauGB schränkt die bestehenden Baumöglichkeiten nur ein und ist somit aus dem FNP entwickelt.

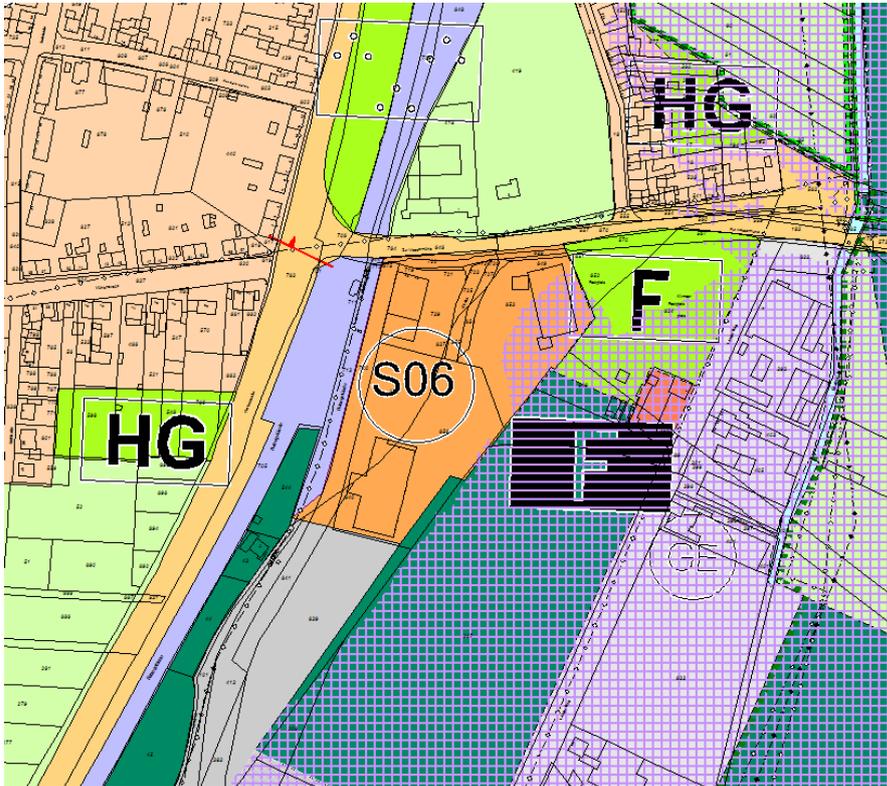


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich



Abbildung 4: vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete

Quelle: Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2019): NRW Umweltdaten vor Ort. Abgerufen von www.uvo.nrw.de (zugegriffen am 25.07.2019)

5.4 FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete

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

5.5 Landschaftsplan

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes ist Bestandteil des Landschaftsplans des Rhein-Kreis-Neuss IV Grevenbroich/Rommerskirchen. Dieser formuliert für das Plangebiet das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Die zu beplanende Fläche ist nicht mit Landschaftsschutz belegt.

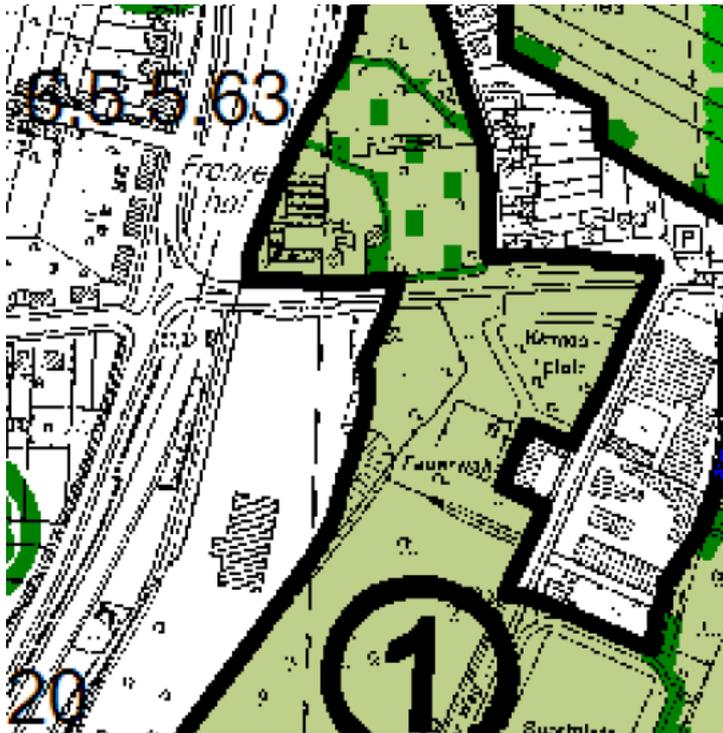


Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan des Rhein-Kreis-Neuss IV

5.6 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Vorhaben sind daher nach § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Eigenart der näheren Umgebung ist zumindest auch durch einen großflächigen und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt. Diese Prägung ermöglicht somit die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelbetriebe.

5.7 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Lediglich nördlich des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Baudenkmal der Hofanlage Frenzenhof.

5.8 Einzelhandelsstandortkonzept

Am 12.07.2018 hat der Rat die Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes² der Stadt Grevenbroich als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Einzelhandelsstandortkonzept definiert die städtebaulichen Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Grevenbroich. Demnach soll die mittelzentrale Versorgungsfunktion gesichert werden, die Innenstadt als dominierende Einkaufslage geschützt und gestärkt werden und die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs gesichert und ggf. weiterentwickelt werden.

Hierbei steht insbesondere die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Fokus. Die in der nachfolgenden Abbildung 6 dargestellten zentralen Versorgungsbereiche sollen gesichert und gestärkt werden, indem der zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel erhalten und ggf. ausgebaut wird sowie die vorhandenen Lebensmittelmärkte gesichert werden.

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

In Bezug auf die Ortsteile Gindorf und Gustorf wird festgehalten, dass eine unterdurchschnittliche Ausstattung besteht und zwei Lebensmitteldiscounter, jedoch kein Supermarkt, vertreten sind. Versorgungslücken bestehen v.a. im nördlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Gustorf, der Ortskern von Gindorf/Gustorf weist keinen größeren Lebensmittelmarkt auf. Die einzigen Lebensmittelmärkte (Aldi und Netto) befinden sich am östlichen Siedlungsrand in dezentraler Lage. Gemäß dem Konzept ist grundsätzlich eine Stärkung des Lebensmittelangebotes in integrierten Lagen in Gindorf/Gustorf wünschenswert, jedoch stehen aktuell keine adäquaten Flächen für eine Neuansiedlung zur Verfügung. Die Anbieter Aldi und Netto befinden sich gemäß Regionalplan in einem ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) für Gewerbe, sodass aus planerischer Perspektive keine weitere Stärkung des Standortbereiches möglich ist.

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

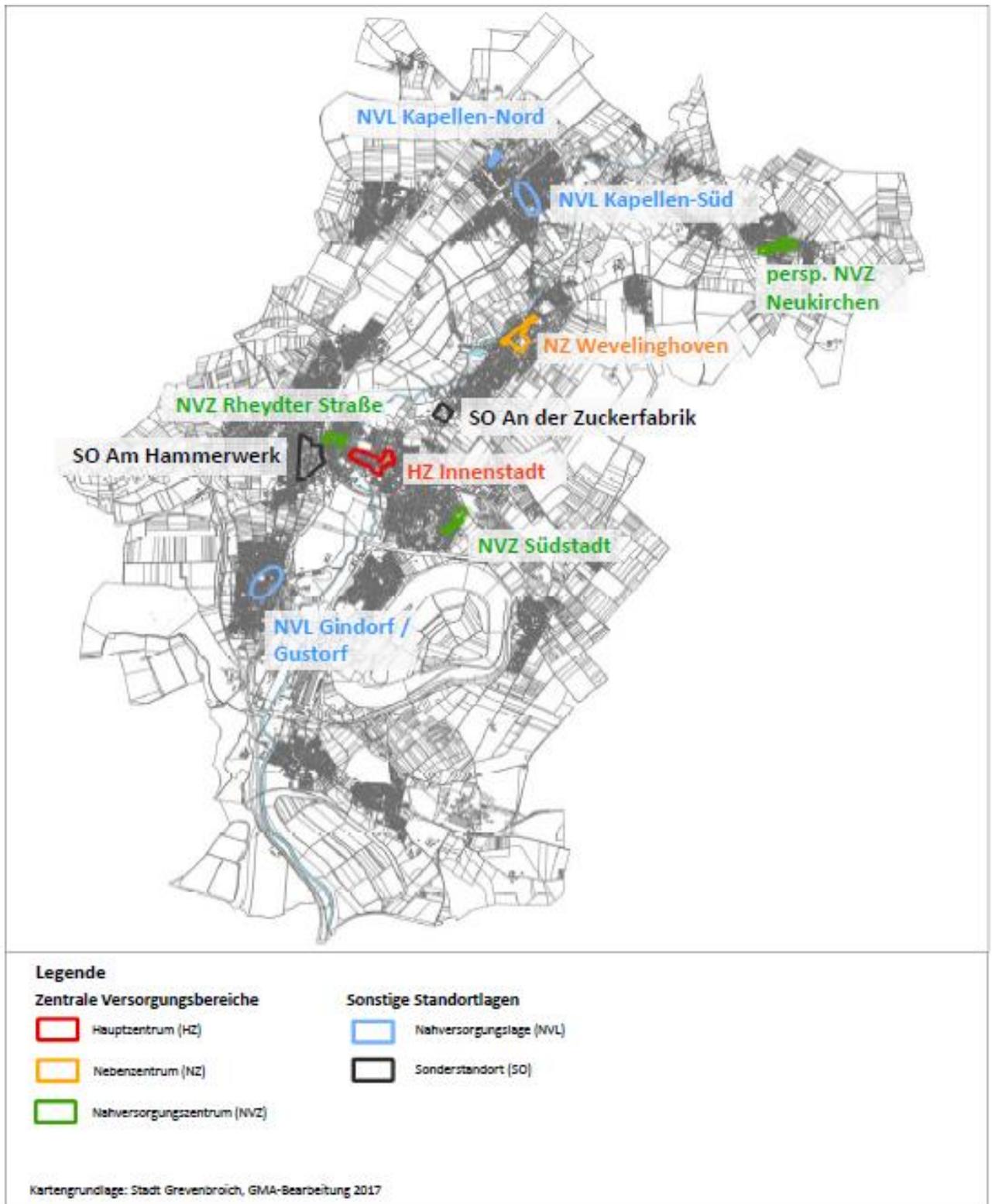


Abbildung 6: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Grevenbroich

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

5.9 Gutachterliche Bewertung der Versorgungsfunktion des Standortes Zur Wassermühle³

Gutachterlich wird der Standort Zur Wassermühle wie folgt bewertet:

„In den Ortsteilen Gindorf und Gustorf ist aktuell im Ortskern kleinteiliger Einzelhandel mit im Wesentlichen nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Bäcker, Metzger, Kioske, Blumenläden, Apotheken) vorhanden. Im Ortskern ist derzeit kein Lebensmittelmarkt ansässig, der als Magnetbetrieb die Versorgung der Bevölkerung über den Nahbereich gewährleisten kann. Vor diesem Hintergrund wurde der Ortskern nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Es handelt sich um eine Nahversorgungslage, die als integrierter Standort die ausschnittsweise Nahversorgung der Bevölkerung im Nahbereich übernimmt.“

Die wesentlichen Magnetbetriebe des Lebensmitteleinzelhandels befinden sich mit Aldi Süd und Netto (inkl. Bäckerei) an der Straße „Zur Wassermühle“. Hier ist auch ein KiK Bekleidungsfachmarkt ansässig. Der Standort befindet sich in nicht integrierter Ortsrandlage südöstlich der Nahversorgungslage (rund 600 m Luftlinie) und wird durch Bahngleise vom wesentlichen Siedlungskörper der Ortsteile getrennt. Eine funktionale oder städtebauliche Anbindung an die Nahversorgungslage existiert nicht. Auch üben die Bahngleise mit dem Bahnübergang eine trennende Wirkung zu den westlich gelegenen Wohngebieten aus.

Somit ist der Standort dezentral. Gemäß Einzelhandelsstandortkonzept sind Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an städtebaulich nicht integrierten Lagen auszuschließen.

Allerdings stellt der Bereich den einzigen Versorgungsstandort in Gindorf/Gustorf mit Lebensmittelmärkten dar. Die Ortsteile, in denen zusammen ca. 6.400 Einwohner leben, befinden sich räumlich deutlich von der Kernstadt oder anderen Siedlungsbereichen Grevenbroichs abgesetzt. Eine eigene Versorgungsstruktur in den Ortsteilen ist daher erforderlich; diese wird durch die Lebensmittelmärkte Aldi und Netto gewährleistet.

Der ebenfalls am Standort ansässige KiK Bekleidungsfachmarkt führt Bekleidung als Kernsortiment. Damit handelt es sich um ein zentrenrelevantes Warenangebot. Vor dem Hintergrund der dezentralen Standortlage ist dies nicht standortadäquat. Das Einzelhandelsstandortkonzept empfiehlt den Ausschluss von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in städtebaulich nicht integrierten Lagen (siehe Einzelhandelsstandortkonzept S. 144f.).“

5.10 Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevante Sortimente

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

³ GMA –Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2019): Stellungnahme zur Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zur Wassermühle“, Köln, 05.09.2019

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
<ul style="list-style-type: none"> - Sanitärwaren, <u>medizinische, orthopädische Artikel</u> - <u>Bücher</u> - <u>Spielwaren</u> - Bastelartikel, <u>Bürobedarf</u> - <u>Bekleidung</u> (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), <u>Wäsche, Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)</u> - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe - <u>Schuhe, Lederwaren</u> - <u>Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik</u>, Korbwaren - Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel - Heimtextilien, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Lacken), Zierkissen, Badtextilien - <u>Uhren, Schmuck</u> - Optik, Akustik - Musikalien, Musikinstrumente - Münzen, Briefmarken - Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln) - <u>Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)</u> - Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte) - <u>Sport- / Campingartikel (ohne Großgeräte und Campingmöbel)</u> - Fahrrad / Zubehör (ohne Bekleidung) 	<ul style="list-style-type: none"> - Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf - Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) - Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Leitern - Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf - Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen, Gardinen und -zubehör - Möbel, Antiquitäten, inkl. Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badmöbel) - Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken) - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten - Gartenmöbel, Gartengeräte, Rasenmäher - Elektrogroßgeräte - Büromaschinen - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) - Sportgroßgeräte - Erotikartikel - Angelbedarf, Jagdbedarf - Auto- / Motorradzubehör - Kinderwagen, Autokindersitze
<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Nahrungs-/ Genussmittel</u>, Getränke, Tabak-, Reformwaren - <u>Gesundheits- und Körperpflegeartikel</u> (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) - <u>pharmazeutische Artikel</u> - <u>Papier-/ Schreibwaren</u>, Schulbedarf - Zeitschriften, Zeitungen - Schnittblumen 	

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

unterstrichen = zentrenrelevant gemäß Anhang 1 des LEP NRW.

GMA-Empfehlungen 2017, auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung

Abbildung 7: Grevenbroicher Sortimentsliste

Quelle: GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2018): Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich, Köln, 05.06.2018, S. 100.

6 Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Abgeleitet aus der Bewertung der Versorgungsfunktion des Standortes Zur Wassermühle werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (2a) BauGB getroffen. Da im Bebauungsplan nur Regelungen zu bestimmten Arten von Nutzungen getroffen werden, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen gem. § 30 (3) BauGB nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes weiterhin nach § 34 (1), (2) und (3) BauGB. Die bereits bestehenden Betriebe stehen jedoch unter Bestandsschutz.

6.1.1 Ausschluss von Nutzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im Grundsatz Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nach § 9 (2a) BauGB ausgeschlossen. Da es sich um einen dezentralen Standort handelt, sind zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere Grevenbroich Innenstadt) diese Betriebe auszuschließen. Dies gilt auch für kleinflächige Betriebe mit einer Verkaufsfläche unter 800 m², da diese am Standort Zur Wassermühle durch die Agglomeration mit den Lebensmittelmärkten ebenfalls eine hohe Attraktivität entfalten und sich auf die zentralen Versorgungsbereiche auswirken können. Zudem ist die Leerstandssituation in der Grevenbroicher Innenstadt hoch und bietet ausreichend Potenziale zur Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten. Durch diese Festsetzung wird der vorhandene Textilfachmarkt auf den sich aus der Baugenehmigung ergebenden Bestandsschutz reduziert. Die hiermit verbundenen nachteiligen Folgen für den Eigentümer und Betreiber des Marktes werden gesehen und planerisch akzeptiert, da es sich bei dem Textilsortiment um ein Sortiment von besonders hoher Bedeutung für die Attraktivität und Funktionalität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt handelt. Ebenso ist Folge des Plans, dass im Plangebiet ein neuer Drogeriefachmarkt nicht errichtet werden kann. Auch dies ist wegen der Bedeutung von Drogeriefachmärkten für die Funktionalität der zentralen Versorgungsbereiche so beabsichtigt. Die vorhandene Verkaufsfläche des früheren Drogeriefachmarktes ist gemessen an heutigen Marktgegebenheiten ohnehin zu klein, um von Betreibern moderner Drogeriefachmärkte erneut genutzt zu werden.

6.1.2 Gliederungsbereich 1

Als Ausnahme zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten wird das Plangebiet entsprechend dem Bestand und der Zielsetzung des Einzelhandelsstandortkonzeptes gegliedert. Der städtebaulich nicht integrierte Standort Zur Wassermühle übernimmt eine Versorgungsfunktion für die Ortsteile Gindorf und Gustorf. Diese Versorgungsfunktion kann jedoch nur für die bestehenden Lebensmittelmärkte befürwortet werden, da die beiden Ortsteile mit zusammen ca. 6.400 Einwohnern ansonsten kein größeres Nahversorgungsangebot hätten. Ein Lebensmittelangebot in integrierter Lage wäre wünschenswert, jedoch stehen keine adäquaten Flächen für eine Neuansiedlung zur Verfügung. Trotz der nicht integrierten Lage sollen die bestehenden Lebensmittelmärkte (Aldi und Netto inkl. Bäcker) am Standort gesichert werden. Dies erfordert eine Gliederung des Geltungsbereiches.

Aus diesem Grund wird für den Teilbereich 1 festgesetzt, dass Lebensmittelmärkte mit nahversorgungsrelevanten Kern- bzw. Hauptsortimenten und zentrenrelevanter Aktionsware zulässig sind. Dies betrifft dann sowohl die Zulässigkeit der vorhandenen Lebensmitteldiscounter als auch deren etwaige Umnutzung in eine andere Betriebsform des Lebensmitteleinzelhandels. Zulässig wäre also etwa auch ein klassischer Supermarkt. Bestimmte Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels sind allerdings auch dadurch gekennzeichnet, dass zentrenrelevante Aktionsware veräußert wird. Deshalb ermöglicht die Festsetzung für Lebensmittelmärkte auch die Zulässigkeit von Aktionsware. Nach der Rechtsprechung des OVG NRW sind von dem Begriff „Aktionsartikel“ Waren aller Art erfasst, unabhängig davon, welche allgemein üblichen Warenklassifikationen sie zuzuordnen sind. Eine Beschränkung ergibt sich allerdings aus dem Wortbestandteil „Aktion“. Dieses verdeutlicht entsprechend den gerade bei Discountern, aber auch anderen Einzelhandelsbetrieben zwischenzeitlich üblichen Marktgepflogenheiten, dass es sich um Waren handeln muss, die nicht – gleichsam als „reguläres“ Angebot – dauerhaft angeboten werden, sondern lediglich zeitlich begrenzt im Rahmen bestimmter, ständig wechselnder Aktionsangebote, die ggf. auch während eines Jahres wiederholt werden können (vgl. hierzu OVG NRW, Urteil vom 25.09.2009 – 7 D 51/08.NE – juris Rdnr. 67). An dem Standort Zur Wassermühle sollen die bestehenden Lebensmitteldiscounter mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und zentrenrelevanter Aktionsware gesichert werden, um die Versorgungsfunktion für die Ortsteile Gindorf und Gustorf zu gewährleisten. Somit sind im Teilbereich 1 Lebensmittelmärkte mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und zentrenrelevanter Aktionsware zulässig.

Für den sonstigen Geltungsbereich, der auch den aktuellen KiK-Markt und den ehemaligen Schlecker Drogeriemarkt umfasst, sind neben Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auch Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig.

Sowohl im Plangebiet als auch im Ortskern sind Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z.B. Metzger, Kioske, Blumenladen, Apotheke) ansässig und damit ausreichend vorhanden. Drogeriewaren, die nach der Grevenbroicher Sortimentsliste zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gehören, werden beispielsweise in den Lebensmitteldiscountern angeboten; der Umsatz beläuft sich hier auf rund 0,8 Mio. €. Die Kaufkraft der Einwohner von Gustorf und Gindorf liegt bei rund 1,9 Mio. €. Da ein Drogeriemarkt beispielsweise mit einer Verkaufsfläche von 700 m² einen Umsatz von mindestens 3,5 bis 4,0 Mio. € generiert, kann durch das Kaufkraftpotenzial der Einwohner der beiden Ortsteile keine weitere Ansiedlung von Drogeriewaren abgeleitet werden. Trotz des Ausschlusses von nahversorgungsrelevanten Sortimenten, ist eine ausreichende Versorgung mit diesen Sortimenten über die vorhandenen Lebensmittelmärkte und deren Drogeriewarenangebot gesichert.⁴

⁴ GMA –Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2019): Stellungnahme zur Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zur Wassermühle“, Köln, 05.09.2019

6.1.3 Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente

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

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

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

6.2 Kennzeichnungen

Altlasten

Im Bebauungsplan werden der Altstandort Gr 64 und die Altablagerung Gr 431 nach § 9 (5) BauGB gekennzeichnet. Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis-Neuss besteht bei der derzeitigen Nutzung kein Handlungsbedarf, da der Altstandort saniert wurde. Bei der Altablagerung handelt es sich um eine Basisaufschüttung, zu der noch keine Untersuchungen stattfanden. Eine Umweltgefährdung ist nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde wegen der sehr geringen Mächtigkeit der Aufschüttung unwahrscheinlich.

6.3 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise zu folgenden Themen:

- Kampfmittel
- Bodendenkmale
- Bodenverunreinigungen
- Vogelschutzzeit
- Altlasten
- Bodenversiegelung
- Grundwasserabsenkungen
- Erdbebenzone
- Wasserwirtschaft
- Belange der zivilen Luftfahrt

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

7 Planungsstatistik

	Flächengröße
Teilbereich 1	Ca. 15.280 m ²
Plangebiet insgesamt	Ca. 17.905 m²

8 Kosten, Bodenordnung

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

Bodenordnerische Maßnahmen (Umlegung) sind nicht erforderlich.

9 Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. Gu 37 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 BauGB kann bei solchen Verfahren von einer formellen Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen werden. Unmittelbare Umweltauswirkungen sind mit dem Bebauungsplan Nr. Gu 37 durch den Ausschluss oder die Zulässigkeit einzelner Formen der Handelsnutzung nicht verbunden. Trotzdem werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die wesentlichen Umweltbelange betrachtet. Die Ergebnisse werden im Folgenden aufgeführt.

9.1 Schutzgut Mensch

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits gewerbliche Nutzungen, im speziellen Einzelhandelsnutzungen angesiedelt. Durch die Landesstraße L 361 Zur Wassermühle sowie durch die Schienenverkehrsstrecke 2580 (Düsseldorf-Bedburg) ist das Plangebiet Lärmimmissionen ausgesetzt. Auch durch den östlich des Plangebietes liegenden Festplatz für das Schützenfest sowie durch die Feuerwache wirken Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Durch die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes nach § 9 (2a) BauGB, die den Ausschluss oder die Zulässigkeit einzelner Formen der Handelsnutzung regeln, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Beim vorliegenden Planbereich handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich, der größtenteils versiegelt ist. Planungsrelevante Arten finden in diesem Bereich keine Brut-, Laich- oder sonstige maßgeblichen Lebensräume, daher ist die Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange ohne Konsequenz für das Planverfahren. Der Untersuchungsraum ist nicht weiter über den Geltungsbereich auszudehnen, da Auswirkungen auf im Umfeld lebende Arten der europäischen Vogelwelt und dort vorkommender Amphibienarten durch weitergehende Bebauung im Plangebiet nicht zu besorgen sind.

Durch den Bebauungsplan Nr. Gu 37, der zur Steuerung des Einzelhandelsbesatzes im Plangebiet dient, wird folglich der Lebensraum für Flora und Fauna nicht verändert. Für die Hochbauten und Kundenparkplätze liegen bereits Baugenehmigungen vor. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a (3) Satz 6 BauGB).

Es bleibt festzustellen, dass sich an der grundsätzlichen Charakteristik des Plangebietes und dessen Umgebung durch die Bauleitplanung keine Änderung ergeben wird und somit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft zu erwarten sind.

9.3 Schutzgut Boden und Fläche

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Gu 37, der der Steuerung des Einzelhandelsbesatzes im Plangebiet dient, bleibt der ohnehin schon anthropogen überformte Boden unbeeinflusst.

Im Geltungsbereich befinden sich der Altstandort Gr 64 sowie die Altablagerungen Gr 431. Der Altstandort Gr 64 wurde saniert, daher besteht aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde bei derzeitiger Nutzung kein Handlungsbedarf. Bei der Altablagerung Gr 431 handelt es sich um eine Basisaufschüttung, Untersuchungen fanden noch nicht statt. Jedoch ist eine Umweltgefährdung bei derartigen Flächen erfahrungsgemäß wegen der sehr geringen Mächtigkeit der Aufschüttung unwahrscheinlich. Die Altablagerung und der Altstandort werden im Bebauungsplan gekennzeichnet und in den Hinweisen aufgeführt.

Da keine Neubauten im Planbereich erfolgen werden, ist davon auszugehen, dass eine Beeinflussung durch die Altlast-/Altstandortverdachtsflächen nicht gegeben ist.

9.4 Schutzgut Wasser

In den Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich sind der Überschwemmungsbereich der Erft und die Risikogebiete Erft und Gillbach nachrichtlich übernommen worden. Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes ist ein Teil des östlichen Plangebietes in diesen Gebieten verortet. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Erft nach § 76 WHG i.V.m. § 83 LWG, welche eine konkretere Abgrenzung besitzt, tangiert jedoch nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (siehe Kapitel 5.3).

Im Plangebiet finden sich keine Oberflächengewässer und es liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen sind also keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

9.5 Schutzgut Klima und Luft

Es ist davon auszugehen, dass die „üblichen“ Schadstoffe für Kfz-Emissionen wie z.B. Kohlenwasserstoff, Stickoxyde, Schwefeldioxid, Bleiverbindungen, Kohlenmonoxyd sowie Ozon (Folgeverbindung von Kohlenwasserstoff und Stickoxyde), Ruß und Staub durch die jetzige Nutzung vorliegen. Mit einer Veränderung des Verkehrsaufkommens ist nicht zu rechnen. Der Parkplatz wird künftig auch ähnlich frequentiert sein. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

Ebenso gilt dies für das Schutzgut Klima. Die Wirkung auf das lokale Kleinklima ist bei dieser Fläche eher als gering einzustufen, da lediglich Zulässigkeiten und Unzulässigkeiten der Art der baulichen Nutzung geregelt werden.

9.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht verzeichnet. Lediglich nördlich des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Baudenkmal der Hofanlage Frenzenhof. Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Damit sind durch die Planungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

9.7 Vorbeugender Immissionsschutz – Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt außerhalb der der betriebsbezogenen Achtungsabstände eines Störfallbetriebes. Daher ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass für das Plangebiet Maßnahmen zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen aus schweren Unfällen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG zu ergreifen wären. Durch die Planung wird die Möglichkeit einer Ansiedlung eines Störfallbetriebs nicht verändert, so dass negative Auswirkungen durch Unfälle auf schutzbedürftige Nutzungen so weit wie möglich vermieden werden.

10 Planungsgrundlagen

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

GMA (2019): Stellungnahme zur Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zur Wassermühle“, Köln, 05.09.2019

11 Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (2a) BauGB

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

Nahversorgungsrelevante Sortimente in Grevenbroich sind:

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

Zentrenrelevante Sortimente in Grevenbroich sind:

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

Kennzeichnungen

Altlasten

Im Bebauungsplan werden der Altstandort Gr 64 und die Altablagerung Gr 431 nach § 9 (5) BauGB gekennzeichnet. Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis-Neuss besteht bei der derzeitigen Nutzung kein Handlungsbedarf, da der Altstandort saniert wurde. Bei der Altablagerung handelt es sich um eine Basisaufschüttung, zu der noch keine Untersuchungen stattfanden. Eine Umweltgefährdung ist nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde wegen der sehr geringen Mächtigkeit der Aufschüttung unwahrscheinlich.

Hinweise

Kampfmittel

Die Auswertung der Luftbilder von 1939 bis 1945 sowie andere historische Unterlagen lassen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich erkennen. Daher ist eine Überprüfung des Geltungsbereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Die Durchführung von Bauvorhaben sollte trotzdem mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde (Fachbereich Öffentliche Ordnung (Ordnungsamt)/Standesamt) oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.

Bodendenkmale

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

Bodenverunreinigungen

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

Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis-Neuss

Auf der Schanze 4

41515 Grevenbroich

einzuschalten. Die Untere Bodenschutzbehörde entscheidet über das weitere Vorgehen.

Altlasten

Für Erdbaumaßnahmen im Bereich der Altablagerung Gr 431 und des Altstandorts Gr 64 empfiehlt die Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss bei einer Änderung der Nutzung, insbesondere bei einer geplanten sensibleren Nutzung, und im Fall von Erdbauarbeiten eine Begleitung durch einen fachlich qualifizierten Gutachter. Bei Auffälligkeiten hinsichtlich der Zusammensetzung des Bodens, sollte die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis-Neuss kontaktiert werden.

Vogelschutzzeit

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

Bodenversiegelung

Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Grundwasserabsenkungen

Das Plangebiet liegt im durch bergbaulichen Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen durch die RWE Power AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu berücksichtigen. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau: Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu berücksichtigen.

Erdbebenzone

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

Wasserwirtschaft

Für das Einbringen und Einleiten von Stoffen (u.a. Abwasser) in Oberflächengewässer und in das Grundwasser ist nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreis-Neuss zu stellen.

Belange der zivilen Luftfahrt

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