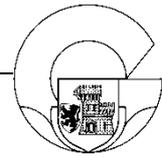


Begründung zum Satzungsbeschluss



G 203 „Einzelhandelssteuerung Industriegebiet Ost“

Ortsteil Industriegebiet-Ost

Stadt Grevenbroich

**Bebauungsplan Nr. G 203
„Einzelhandelssteuerung Industriegebiet Ost“**

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

Stand: April 2021

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Lage des Plangebiets und Beschreibung des Bestandes.....	4
4	Planverfahren	6
5	Planerische Rahmenbedingungen.....	7
	5.1 Regionalplanung	7
	5.2 Flächennutzungsplan.....	7
	5.3 FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete	8
	5.4 Landschaftsplan.....	8
	5.5 Bestehendes Planungsrecht/angrenzende Bebauungspläne	8
	5.6 Denkmalschutz	9
	5.7 Einzelhandelsstandortkonzept	9
6	Auswirkungen der Planung.....	13
7	Planinhalte.....	13
	7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	13
	7.1.1 Ausschluss von Nutzungen.....	13
	7.1.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Annexhandel.....	14
	7.1.3 Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente.....	15
	7.2 Kennzeichnungen	15
	7.3 Nachrichtliche Übernahmen.....	15
	7.4 Hinweise	16
8	Planungsstatistik	16
9	Kosten, Bodenordnung	17
10	Umweltbelange.....	17
	10.1 Schutzgut Mensch	17
	10.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft.....	17
	10.3 Schutzgut Boden und Fläche	18
	10.4 Schutzgut Wasser.....	18
	10.5 Schutzgut Klima und Luft	19
	10.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
	10.7 Vorbeugender Immissionsschutz – Störfallbetriebe.....	19
11	Planungsgrundlagen	20
12	Textliche Festsetzungen	21

1 Anlass und Ziele der Planung

Nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Vorhaben grundsätzlich zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Entspricht ein unbeplantes Gebiet einer bestimmten Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sind die dortigen Zulässigkeitskriterien wie in Gebieten mit einem Bebauungsplan anzuwenden. Insofern sind auch zum Beispiel Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht unter die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO fallen, als Gewerbebetriebe aller Art unter Berücksichtigung von § 34 BauGB grundsätzlich zulässig.

Das Industriegebiet Ost befindet sich östlich der Stadtmitte Grevenbroichs und ist ein Gebiet für gewerbliche und industrielle Nutzungen, das nur teilweise mit Bebauungsplänen überplant ist. Für den Bereich, der bisher dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen ist, soll der Bebauungsplan Nr. G 203 „Einzelhandelssteuerung Industriegebiet Ost“ aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan Nr. G 203 verfolgt die Zielsetzung der Erhaltung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Grevenbroich („Hauptzentrum Innenstadt Grevenbroich“), auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet zu steuern. Damit soll ein Beitrag dazu geleistet werden, die Ansiedlung entsprechender Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Grevenbroich zu lenken und zum einen die Attraktivität des Zentrums zu steigern, zum anderen aber auch um dieses zu erhalten.

Eine räumliche Steuerung der (Un-)Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist städtebaulich erforderlich, da das Plangebiet ansonsten unter den alleinigen planungsrechtlichen Bestimmungen des § 34 BauGB Umnutzungsoptionen und Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsnutzungen bietet, die den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzepts widersprechen. Die Stadt Grevenbroich beugt somit der Gefahr vor, dass die von ihr nach einem gemeindlichen Einzelhandelskonzept beabsichtigte Zentrenstruktur beeinträchtigt wird.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des Geltungsbereichs wird im Nordwesten durch die Lilienthalstraße und im Nordosten durch die Wevelinghovener Straße (K 10) definiert. Die südwestliche Grenze schließt die Flurstücke 361, 362, 343, 447 (teilw.), 207, 542, 569 (teilw.), 209 (teilw.), 319, 318 und 172 der Flur 1 in der Gemarkung Barrenstein ein. Die Grenze wird in südwestlicher Richtung von der Otto-Hahn-Straße definiert und umfasst Teile des Flurstücks 474 in der Flur 1, Gemarkung Barrenstein.

Die nordwestliche Grenze des Flurstücks 593 und die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 594 (Flur 1, Gemarkung Barrenstein) bilden die südliche Grenze des Geltungsbereiches, die weiter entlang des Flurstücks Nr. 356 bis zur Alfred-Nobel-Straße führt. Die südöstliche Grenze bildet das Flurstück 368 (Flur 1, Gemarkung Barrenstein) bis zur Wevelinghovener Straße.

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

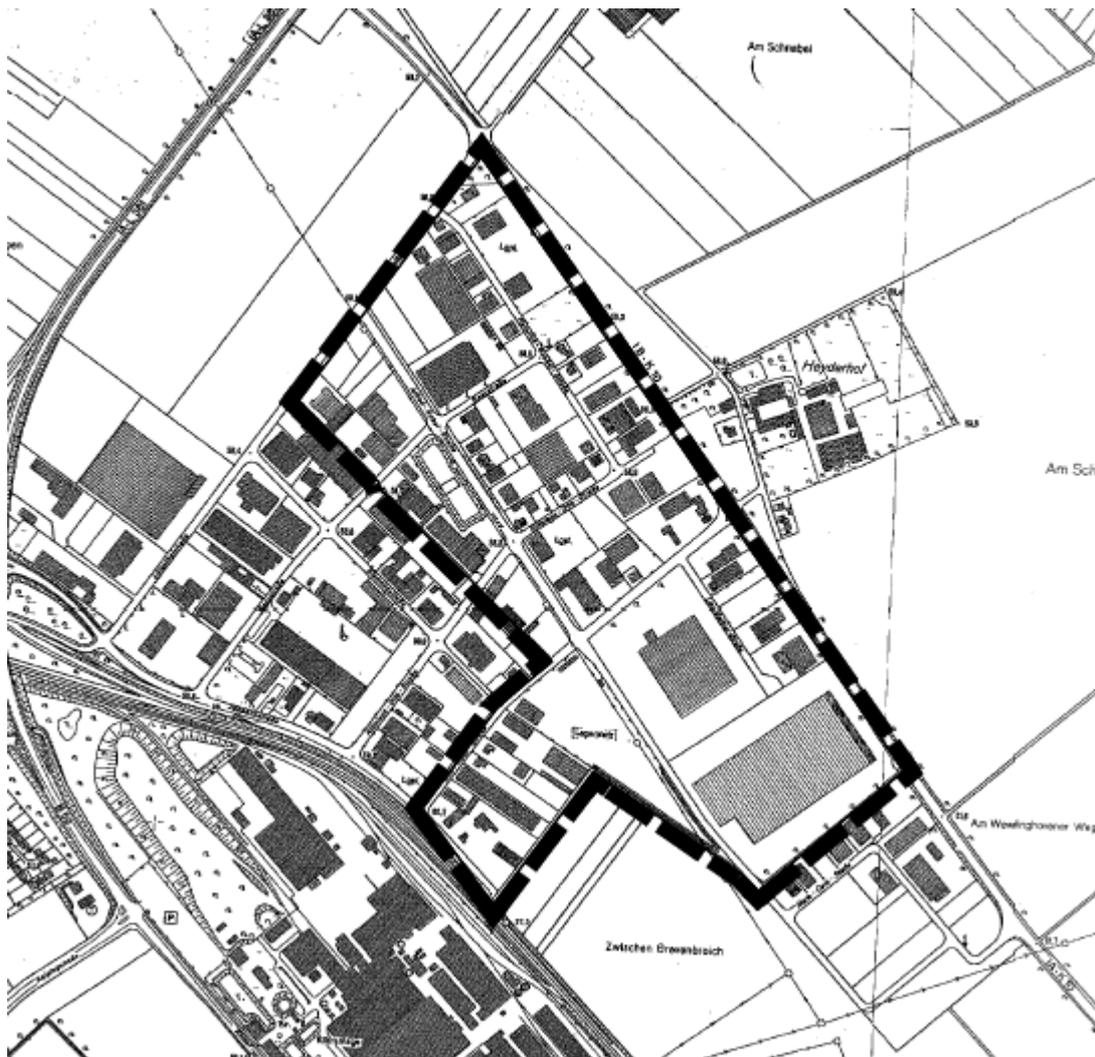


Abbildung 1: räumlicher Geltungsbereich, ohne Maßstab, Kartengrundlage DGK 5

3 Lage des Plangebiets und Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet befindet sich östlich des Stadtkerns von Grevenbroich im Ortsteil Industriegebiet Ost und ist Teil des gleichnamigen Industriegebietes. Es umfasst den Bereich zwischen der Lilienthalstraße, der Wevelinghovener Straße und der Zeppelinstraße. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich das Gut Heyderhof mit einem Wohnhaus. Die Schienenstrecke 2611 (Rheydt - Köln) verläuft südwestlich des Plangebiets und wickelt auf den Gleisen Personen- und Güterverkehre ab. Direkt angrenzend an die Schienenverkehrsstrecke befinden sich Betriebe der aluminiumverarbeitenden Industrie.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und von gewerblichen sowie industriellen Nutzungen geprägt. Aufgrund dieser Nutzungen ist der Planbereich relativ stark versiegelt; große Hallenbaukörper und versiegelte Hofflächen prägen das Ortsbild.

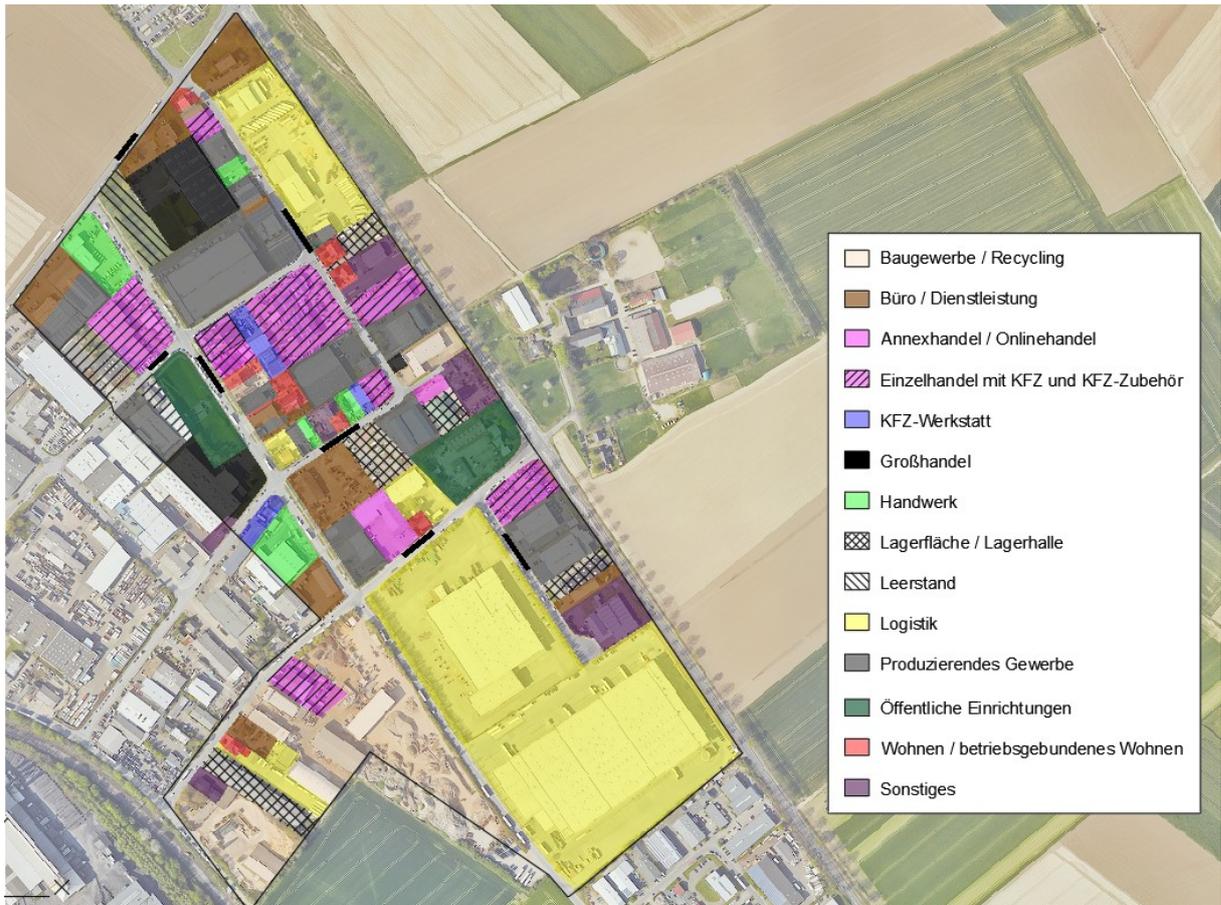


Abbildung 2: Nutzungen im Plangebiet (Stand: Juni 2020; ohne Maßstab)

Abbildung 2 stellt die Nutzungen auf Grundlage einer Erhebung im Juni 2020 dar. Sie zeigt, dass das Plangebiet von gewerblichen und industriellen Nutzungen geprägt ist. Eine dominierende Nutzung ist nicht erkennbar. Betriebe der Branchen Logistik, Recycling und Baugewerbe, Großhandel sowie des produzierenden Gewerbes nehmen den höchsten Flächenanteil ein und prägen das Gebiet industriell. Vereinzelt sind betriebsgebundene Wohnnutzungen zu verzeichnen.

Im Plangebiet befinden sich auch Einzelhandelsbetriebe, die nicht zentrenrelevante Sortimente führen. Dominierend sind dabei die Sortimente KFZ und KFZ-Zubehör. Reine KFZ-Händler sind ebenso vertreten wie Handwerksbetriebe (Kfz-Werkstätten), die neben der Handwerksleistung auch KFZ-Zubehör an den Endverbraucher verkaufen. Des Weiteren sind Betriebe des sogenannten Annexhandels vertreten. Annexhandel bezeichnet den Handel mit Artikeln, die mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden bzw. in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen. Dabei ist die Verkaufs- und Ausstellungsfläche dem Handwerks- oder dem produzierenden Betrieb deutlich untergeordnet.

4 Planverfahren

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

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

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G 203 „Einzelhandelssteuerung Industriegebiet Ost“ innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält, die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

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

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat in seiner Sitzung am 09.06.2011 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. G 203 „Industriegebiet Ost“ gemäß § 9 Abs. 2a BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am 22.06.2011 ortsüblich bekanntgemacht. Vom 30.06.2011 bis zum 29.07.2011 fand die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Das Verfahren wurde jedoch nicht weitergeführt und soll nun abgeschlossen werden. Der erneute Aufstellungsbeschluss wurde am 18.06.2020 gefasst und am 25.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Vom 03.08.2020 bis zum 11.09.2020 fand die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB statt, die ebenfalls am 25.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht wurde. Da sich die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Zielsetzung des Bebauungsplans geändert haben, ist eine erneute Auslegung erforderlich. Diese wurde vom 22.02.2021 bis einschließlich 02.04.2021 durchgeführt (Bekanntmachung am 13.02.2021)

5 Planerische Rahmenbedingungen

5.1 Regionalplanung

Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf vom Juli 2018 legt das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) fest.

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

Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

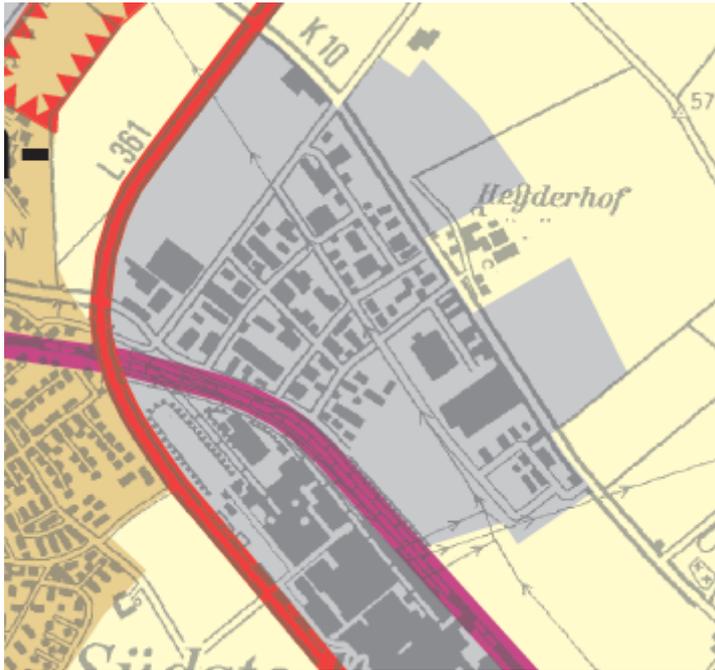


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf

5.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der seit dem 29.03.2007 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich stellt einen Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Industriegebiet dar. Innerhalb dieses Industriegebietes ist eine kleine Fläche für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltung) dargestellt.

Da der Bebauungsplan Nr. G 203 nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB trifft, werden die bestehenden Baumöglichkeiten nur eingeschränkt und der Bebauungsplan kann somit als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

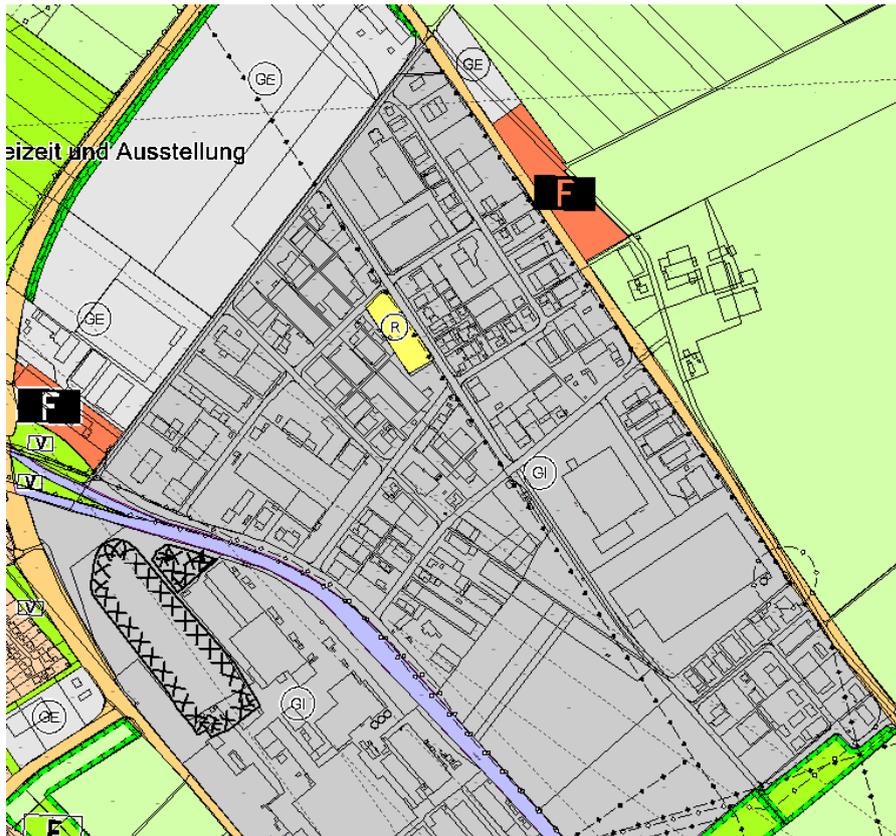


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich

5.3 FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete

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

5.4 Landschaftsplan

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

5.5 Bestehendes Planungsrecht/angrenzende Bebauungspläne

Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich rechtskräftige Bebauungspläne sowie ein Bebauungsplan in Aufstellung. Westlich der Lilienthalstraße, direkt an das Plangebiet anliegend wird der Bebauungsplan Nr. G 220 „Logistikzentrum Lilienthalstraße“ aufgestellt, der die Baugebietskategorie eines Industriegebiets festsetzen wird. Dieser grenzt im Süden an den rechtskräftigen Plan Nr. G 127 „Feuerwehr/Industriegebiet Ost“ an. Der Bebauungsplan Nr. G 127 setzt ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO 1990 fest. Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben werden nicht getroffen. Der südliche Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. G 127 wurde mit der 1. Änderung überplant. Der Bebauungsplan, der am 29.05.2020 Rechtskraft erlangte, setzt fest, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher unzulässig sind.

Südwestlich an das Plangebiet grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. G 56 „Industriegebiet Ost“ aus dem Jahr 1972 an. Dieser setzt Industriegebiete fest. Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung 1968. Demnach sind Verbrauchermärkte und Einkaufszentren, die vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Einzelhandels- und Gewerbebetriebe, die nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen, sind somit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G 56 zulässig. Diese können auch großflächig sein.

Östlich des Plangebietes befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. G 156 „Erweiterung Industriegebiet Ost“, der am 05.12.1996 Rechtskraft erlangte und ebenfalls Industriegebiete (GI) sowie eine öffentliche Grünfläche festsetzt. Bei diesem Plan gilt die BauNVO von 1990. Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe gelten als Gewerbebetriebe und sind somit auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G 156 zulässig.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend, befindet sich der Bebauungsplan Nr. G 215 „Neue Feuerwehrhauptwache“, der am 10.04.2019 Rechtskraft erlangte und neben der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ auch Gewerbegebiete festsetzt. In diesen Gewerbegebieten werden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G 203 liegt aktuell kein Bebauungsplan vor. Vorhaben sind daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Eigenart der näheren Umgebung ist derzeit durch unterschiedliche Gewerbe- und Industriebetriebe geprägt (vgl. Abbildung 2). Es handelt sich hierbei um ein faktisches Industriegebiet (§ 9 BauNVO), sodass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB richtet. Diese Prägung ermöglicht im gesamten Plangebiet die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben als Gewerbebetrieb aller Art, die nicht der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO entsprechen.

5.6 Denkmalschutz

Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen keine denkmalgeschützten Gebäude oder Bodendenkmale. Belange des Denkmalschutzes sind somit nicht betroffen.

5.7 Einzelhandelsstandortkonzept

Am 12.07.2018 hat der Rat die Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes¹ der Stadt Grevenbroich als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Mit Beschluss des Rats ist das Einzelhandelsstandortkonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

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

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

Hierbei steht insbesondere die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Fokus. Die in der nachfolgenden Abbildung 5 dargestellten zentralen Versorgungsbereiche sollen gesichert und gestärkt werden, indem der 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 (vgl. Abbildung 6).

Für die gewerbliche und industrielle Entwicklung der Stadt formuliert das Einzelhandelsstandortkonzept Zielsetzungen. Es gibt vor, dass bedarfsgerechte Flächen für Industrie- und Gewerbebetriebe bereitgestellt werden sollen, sodass ein genereller Ausschluss von Einzelhandel, also von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten, durch die Bauleitplanung geboten ist. Für das Industriegebiet Ost und somit für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G. 203 gilt, dass Gewerbe- und Industriegebiete als sonstige städtebaulich nicht integrierte Lagen als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden sollen, um ihre eigentliche städtebauliche Funktion zu erfüllen.

Das Einzelhandelsstandortkonzept empfiehlt zudem, dass in Gewerbegebieten Verkaufsflächen für Eigenproduktionen (sog. Annexhandel) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Der sogenannte Annexhandel ist dann vorhanden, wenn dieser in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetriebs steht, die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist und das Warenangebot aus eigener Herstellung oder in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit der vom Hauptbetrieb angebotenen Handwerksleistung steht². Sofern diese Kriterien erfüllt werden, sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung des Zentrenkonzeptes der Stadt Grevenbroich bei dieser Ausnahmeregelung zu erwarten.

Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G 203:

Das Plangebiet liegt weder in einem im Einzelhandelsstandortkonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereich noch in einem faktischen zentralen Versorgungsbereich, der sich aus den tatsächlichen Verhältnissen ergibt. Die beiden nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind das Hauptzentrum Innenstadt und das Nahversorgungszentrum Südstadt (vgl. Abbildung 5). Das Hauptzentrum Innenstadt ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten der bedeutendste Angebotsschwerpunkt für Einzelhandel und das Geschäftszentrum im Stadtgebiet.

Abbildung 2 stellt die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G 203 zum Zeitpunkt der Erhebung im Juni 2020 dar. Einzelhandelsangebote mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind im Gebiet nicht vorhanden. Lediglich Einzelhandelsbetriebe sowie Handwerksbetriebe des KFZ-Gewerbes bieten ihre Waren den Endverbraucher an. Auch sogenannter Annexhandel ist im Plangebiet zu verorten.

² Vgl. GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2018): Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich, Köln, 05.06.2018, S. 144

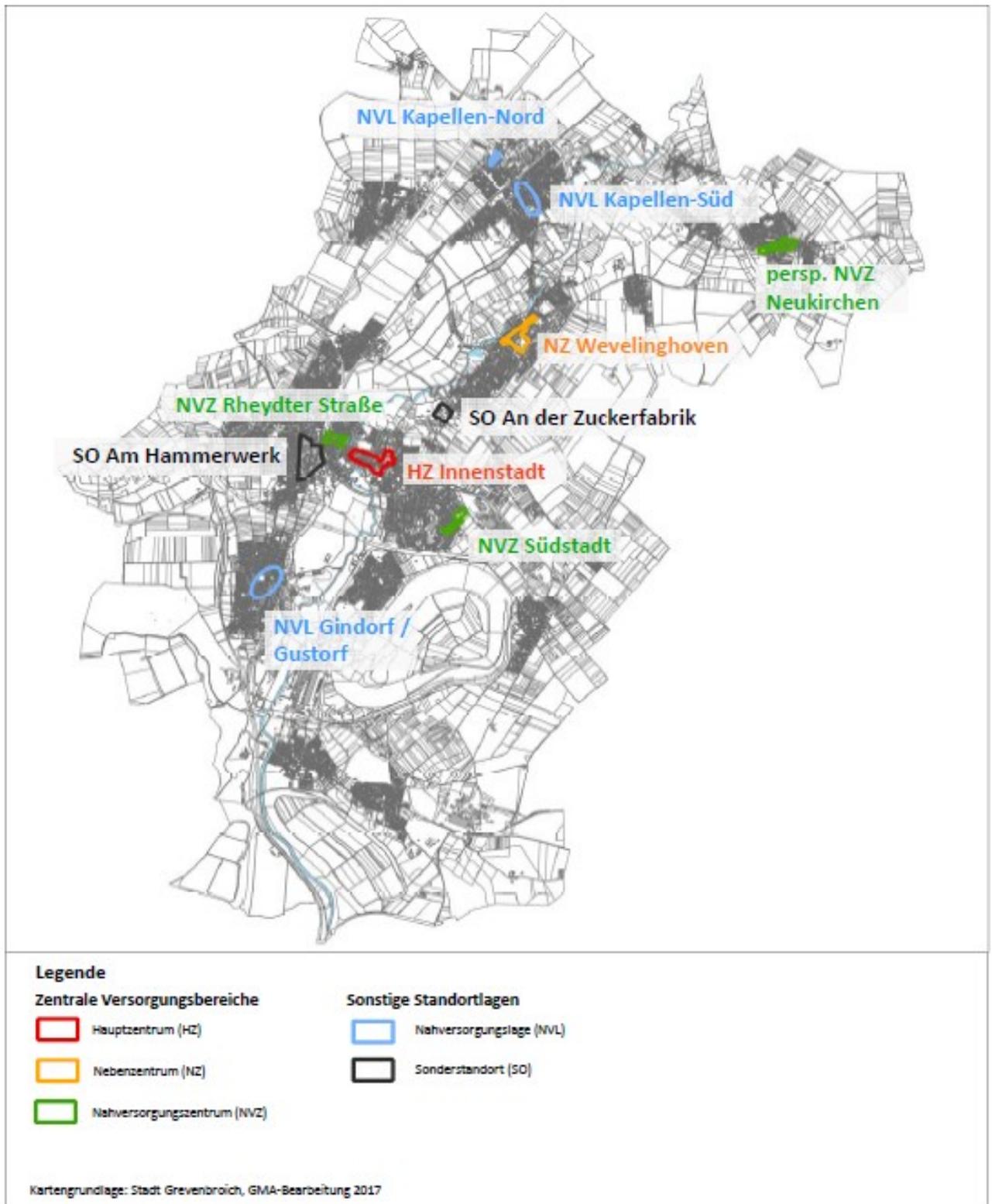


Abbildung 5: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Grevenbroich

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

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, Korbwaren</u> - 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 6: Grevenbroicher Sortimentsliste

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

6 Auswirkungen der Planung

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber anderen denkbaren und heute möglicherweise zulässigen Nutzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt. Die hiermit verbundenen nachteiligen Folgen für die Eigentümer werden gesehen und planerisch akzeptiert.

Die Einschränkungen sind entschädigungslos möglich. Sie sind erforderlich, um die Ziele des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich umzusetzen und den zentralen Versorgungsbereich (Grevenbroich Innenstadt) zu schützen.

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

7 Planinhalte

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Abgeleitet aus den gutachterlichen Empfehlungen des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 2a BauGB getroffen. Da im Bebauungsplan nur Regelungen zu bestimmten Arten von Nutzungen getroffen werden, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen gem. § 30 Abs. 3 BauGB nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes weiterhin nach § 34 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 BauGB.

Durch diese Festsetzung werden die vorhandenen Nutzungen auf den sich aus der Baugenehmigung ergebenden Bestandsschutz reduziert.

7.1.1 Ausschluss von Nutzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im Grundsatz Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nach § 9 Abs. 2a BauGB ausgeschlossen. Einzelhandelsansiedlungen im Plangebiet mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten widersprechen den Zielen und Grundsätzen des kommunalen Einzelhandelssteuerungskonzeptes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G 203 liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und ist in Bezug auf den Einzelhandel als städtebaulich nicht integrierter Standort zu bezeichnen. Wie im Kapitel 5.7 dargelegt, schädigen Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, in nicht integrierten Lagen den zentralen Versorgungsbereich. Daher werden Einzelhandelsbetriebe mit diesen Hauptsortimenten ausgeschlossen. Dies gilt auch für kleinflächige Betriebe mit einer Verkaufsfläche unter 800 m², da diese ebenfalls eine Attraktivität entfalten und sich auf den zentralen Versorgungsbereich auswirken können. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen soll der zentrale Versorgungsbereich, das Hauptzentrum Innenstadt, gestärkt werden. Denn die Leerstandssituation in der Grevenbroicher Innenstadt ist hoch und bietet ausreichend Potenziale zur Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Da es sich um einen städtebaulich nicht integrierten Standort handelt, sind auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen. Nach den Zielen des kommunalen Einzelhandelsstandortkonzeptes ist die mittelzentrale Versorgungsfunktion zu sichern, die Innenstadt als dominierende Einkaufslage zu schützen und zu stärken und die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs zu sichern und ggf. weiterzuentwickeln.

Eine Entwicklung im Industriegebiet Ost ist lediglich für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig. Von dieser Nutzung sind keine negativen Beeinträchtigungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu erwarten, sodass auch neben den bestehenden Betrieben weitere Ansiedlungen im Industriegebiet Ost zulässig sind.

7.1.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Annexhandel

Im Plangebiet sollen Gewerbe- und Handwerksbetriebe ausnahmsweise die Möglichkeit haben, ihr Warenangebot mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus der eigenen Herstellung dem Endverbraucher vor Ort anbieten zu können. Dies gilt auch für Waren, die in unmittelbarem funktionalem Zusammenhand mit der vom Hauptbetrieb angebotenen Handwerksleistung (Bsp.: KFZ-Werkstätte und Zubehör) steht. Mit dieser Regelung wird auf die bestehenden Nutzungen reagiert und die Empfehlungen des Einzelhandelsstandortkonzeptes umgesetzt.

Die Ausnahmeregelung ist unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb des Industriegebietes Ost zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind auch aus gutachterlicher Sicht³ keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung des Zentrenkonzeptes der Stadt Grevenbroich zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass durch eine Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe keine schädigenden Wirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgehen, sodass ein genereller Ausschluss dieser Nutzungen nicht erforderlich ist.

Sofern alle folgenden Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser ausnahmsweise zugelassen werden. Es handelt sich um einen sogenannten Annexhandel, wenn:

- die Verkaufsflächen in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Industriegebietes ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebs stehen,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist und
- wenn das Warenangebot aus eigener Herstellung ist oder in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit der vom Hauptbetrieb angebotenen Handwerksleistung steht.

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

Durch das Vorhandensein von Annexhandel kann zudem das Industriegebiet seine städtebauliche Funktion erfüllen, jedoch ist bei der Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall die Verkaufsflächengröße auf ihre Angemessenheit zu prüfen.

7.1.3 Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente

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

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

Die Nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf der Planurkunde aufgelistet. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente wird nicht aufgeführt, da diese nicht abschließend ist und um weitere Sortimente erweitert werden kann. Beispiele für nicht zentrenrelevante Sortimente sind der Abbildung 6 zu entnehmen.

7.2 Kennzeichnungen

Altlasten

Im Bebauungsplan werden die Altstandorte Gr 509 (Einzelhandel mit Kraftwagen), Gr 263 (Maschinenbau), Gr 494 (KFZ-Instandhaltung), Gr 271 (Schrottgroßhandel) und abgeschlossenen Altstandorte Gr 264 (Schrottgroßhandel) und Gr 507 (Tiefbauunternehmen) nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

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

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Ferngasleitung

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft die Ferngasleitung RG004050026 der Open Grid Europe. Der Verlauf der Ferngasleitung sowie des 8 m breiten Schutzstreifens (4 m beiderseits der Leitungssachse) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

110kV Hochspannungsfreileitung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise im 2 x 15,25 m = 30,50 m breiten Schutzstreifen der im Betreff genannten Hochspannungsfreileitung (110-kV-Hochspannungsfreileitung Dülken – Erftwerk, Bl. 0003 (Maste 1195 bis 1201)). Die Leitung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Rohölpipelines

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich die beiden überregionalen, unterirdischen Rohölpipelines (L7 Venlo-Wesel und L8 Venlo-Wesseling). Die Leitung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

7.4 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise zu folgenden Themen:

- Kampfmittel
- Bodendenkmale
- Bodendenkmal
- Bodenverunreinigungen
- Vogelschutzzeit
- Altlasten
- Bodenversiegelung
- Grundwasserabsenkungen
- Pflege- und Baumaßnahmen im Bereich der Schutzstreifen von Hochspannungsfreileitungen
- Bauvorhaben im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung
- Planungen im Schutzstreifen der Ferngasleitung
- Planungen im Schutzstreifen der Rohölpipelines
- Erdbebenzone
- Wasserwirtschaft
- Belange der zivilen Luftfahrt
- Störfallbetriebe
- Störung des Richtfunknetzes

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

8 Planungsstatistik

	Flächengröße
Plangebiet insgesamt	Ca. 373.890 m²

9 Kosten, Bodenordnung

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

Bodenordnerische Maßnahmen (Umlegung) sind nicht erforderlich.

10 Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. G 203 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 BauGB kann bei solchen Verfahren von einer formellen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen werden. Unmittelbare Umweltauswirkungen sind mit dem Bebauungsplan Nr. G 203 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.

10.1 Schutzgut Mensch

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits gewerbliche und industrielle Nutzungen angesiedelt, die emittieren und sich durch Lärm auf die Umgebung auswirken. Aber auch Immissionen wirken auf das Plangebiet ein. So wirken von den umliegenden Gewerbe- und Industriebetrieben sowie vom Straßenverkehr (Kreisstraße „Wevelinghovener Straße“) und der Schienenverkehrsstrecke 2611 (Rheydt - Köln) Immissionen auf das Plangebiet ein.

Der vorliegende Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a dient ausschließlich der räumlichen Steuerung bestimmter Arten und Unterarten der baulichen Nutzung, ohne dass das im Übrigen bestehende Baurecht nach § 34 BauGB modifiziert wird. Er reicht zur Durchsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen aus und bietet keinen Raum für weiteren Regelungsinhalt.

Durch die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB, die den Ausschluss oder die Zulässigkeit einzelner Formen der Handelsnutzung regeln, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch.

10.2 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. G 203, der die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet steuert, wird folglich der Lebensraum für Flora und Fauna nicht verändert. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 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.

10.3 Schutzgut Boden und Fläche

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Altstandorte, unkritische Lagerflächen und abgeschlossene Altstandorte, die aufgrund der industriellen und gewerblichen Nutzungen vorhanden sind.

Der Altstandort Gr 509 trägt die Bezeichnung Einzelhandel mit Kraftwagen. Bei dieser Fläche besteht nach dem Altlastenkataster des Rhein-Kreis Neuss kein Handlungsbedarf. Auch kein Handlungsbedarf besteht bei den Altstandorten Gr 263 (Maschinenbau), Gr 494 (KFZ-Instandhaltung) sowie Gr 271 (Schrottgroßhandel). Zwei weitere Altstandorte befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die als abgeschlossen gelten. Bei den „abgeschlossenen“ Altstandorten Gr 264 (Schrottgroßhandel) und Gr 507 (Gillbacher Tiefbau) besteht auch kein Handlungsbedarf. Die Altstandorte und abgeschlossenen Altstandorte werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 203, der der Steuerung des Einzelhandelsbesatzes im Plangebiet dient, bleibt der ohnehin schon anthropogen überformte Boden unbeeinflusst. Da keine Neubauten im Planbereich erfolgen werden, ist davon auszugehen, dass eine Beeinflussung durch die Altlast-/Altstandortverdachtsflächen nicht gegeben ist und somit die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche als nicht erheblich zu bewerten ist.

10.4 Schutzgut Wasser

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.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist durch die bereits vorhandene technische Infrastruktur gesichert. Dementsprechend ist das Schutzgut Wasser durch den Bebauungsplan Nr. G 203 nicht betroffen.

10.5 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. 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 als gering einzustufen, da lediglich Zulässigkeiten und Unzulässigkeiten der Art der baulichen Nutzung geregelt werden.

10.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht verzeichnet. Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung nicht bekannt. Damit sind durch die Planungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

10.7 Vorbeugender Immissionsschutz – Störfallbetriebe

Mit der Störfall-Verordnung (12. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) wurde die europäische Umweltrichtlinie 96/82/EG (Seveso-III-Richtlinie) aus dem Jahr 1996, die der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen dient, in nationales Recht umgesetzt. Ziel der Störfall-Verordnung ist es, mit Hilfe von besonderen Anforderungen an die sicherheitstechnische Ausführung von Betriebsanlagen und an die Organisation des Betriebes zu verhindern, dass Störfälle entstehen können. Dabei gilt als Betriebsbereich jedes industriell oder gewerblich genutzte Grundstück, auf dem mit gefährlichen Stoffen - beispielsweise giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten – in größeren Mengen umgegangen wird. Für die konkrete Genehmigung und Überwachung von Störfallanlagen nach dem BImSchG sind die jeweiligen Bezirksregierungen zuständig.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und von industriellen und gewerblichen Nutzung geprägt. Im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung befinden sich Betriebe, die unter die 12. BImSchV (Gefahrstoffbetriebe nach der Störfallverordnung – sogenannte Störfallbetriebe) fallen. Nach den Angaben des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) sowie nach den Angaben der Bezirksregierung Düsseldorf ergibt sich ein betriebsbezogener Achtungsabstand von 500 m ab der Grundstücksgrenze, der von heranrückenden Nutzungen in der Umgebung wie Wohngebäuden oder öffentlich genutzten Gebäuden einzuhalten ist.

Im Bebauungsplan werden lediglich Regelungen zu bestimmten Arten von Nutzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB getroffen, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans weiterhin nach § 34 BauGB richtet. Es werden durch die vorliegende Bauleitplanung somit keine neuen Baurechte geschaffen, sondern vorhandene Baurechte werden eingeschränkt. Durch die Planung wird somit die Möglichkeit einer Ansiedlung eines Störfallbetriebs nicht verändert. Es 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.

Die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes sind somit berücksichtigt.

11 Planungsgrundlagen

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

12 Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, entsprechend der unter 3. wiedergegebenen „Grevenbroicher Liste“ vorbehaltlich der Regelung unter 2., unzulässig.
2. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden, wenn diese in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. G 203 ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebs steht, die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche sowie Baumasse untergeordnet ist und das Warenangebot aus eigener Herstellung oder in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit der vom Hauptbetrieb angebotenen Handwerksleistung steht (sog. Annexhandel).

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:

- Sanitärwaren, 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 die Altstandorte Gr 509 (Einzelhandel mit Kraftwagen), Gr 263 (Maschinenbau), Gr 494 (KFZ-Instandhaltung), Gr 271 (Schrottgroßhandel) und abgeschlossenen Altstandorte Gr 264 (Schrottgroßhandel) und Gr 507 (Gillbacher Tiefbau) nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Hinweise

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. drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. eine 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 in 41515 Grevenbroich) einzuschalten. Die Untere Bodenschutzbehörde entscheidet über das weitere Vorgehen.

Vogelschutzzeit

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

Altlasten

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

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 bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich. Nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen durch die RWE Power AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Pflege- und Baumaßnahmen im Bereich der Schutzstreifen von Hochspannungsfreileitungen

Im Bereich der Schutzstreifen der bestehenden Freileitung dürfen Gehölzanpflanzungen eine Wuchshöhe von 3 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Sollten Anpflanzungen eine gefährdende Höhe erreichen ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen bzw. wird ggf. durch den Versorgungsträger zulasten des Grundstückseigentümers veranlasst.

Bauvorhaben im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung

Die Schutzabstände bei 110kV Niederfrequenzanlagen von jeweils 10 m, bezogen auf die äußersten ruhenden Leiter, sind einzuhalten. Innerhalb dieses Bereiches ist die Einhaltung der in der 26. BImSchV hinterlegten Grenzwerte gutachterlich nachzuweisen. Dies gilt z.B. für künftige Änderungen des Gebäudebestandes und/oder den Neubau von Gebäuden oder anderen Flächen wie z.B. Parkflächen oder Lageranlagen, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, innerhalb des o.g. Bereiches der Freileitung.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland: Bundesland Nordrhein-Westfalen 1:350.000, Karte zu DIN 4149, gehört die Fläche des Geltungsbereichs zur Erdbebenzone 2 sowie zur Untergrundklasse T. Auf die Beachtung der Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005) wird hingewiesen. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu

berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauelemente 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 baulicher Anlagen mit einer Höhe größer 137,52 m ü. NN ist die Zustimmung/Genehmigung des Dezernates für Luftverkehr bei der Bezirksregierung Düsseldorf erforderlich.

Planungen im Schutzstreifen der Ferngasleitung

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft die Ferngasleitung RG004050026 der Open Grid Europe. Die Leitungsbetreiberin ist aufgrund der einschlägigen Vorschriften (Verordnung über Gashochdruckleitungen, Regelwerk des DVGW – Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) verpflichtet, alle leitungsgefährdenden und leitungsbeeinträchtigenden Einflüsse vom Rohrnetz fernzuhalten. Eine Überbauung des Schutzstreifens (4 m beiderseits der Leitungssachse) mit Gebäuden gleich welcher Art ist grundsätzlich nicht zulässig. Planungen, soweit sie die Trasse der Ferngasleitung betreffen, sind der PLEDOC GmbH in Essen anhand detaillierter Planunterlagen rechtzeitig zur Prüfung und Stellungnahme anzuzeigen.

Planungen im Schutzstreifen der Rohölpipelines

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich zwei überregionale, unterirdische Rohölpipelines (L7 Venlo-Wesel und L8 Venlo-Wesseling). Die Fernleitungen haben einen 10 m breiten Schutzstreifen, für dessen Bereich ein grundsätzliches Bau- und Einwirkungsverbot besteht. Die Richtlinie zum Befördern gefährdender Flüssigkeiten TRFL (Technische Regel für Rohrfernleitungsanlagen) ist zu beachten. Die Leitungstrasse muss von Bäumen und tiefwurzelnenden Pflanzen freigehalten werden, um Isolationsschäden zu vermeiden. Der Schutzstreifen der Leitungen darf nicht als Ausgleichsfläche genutzt werden. Das Befahren der Schutzstreifen mit Baufahrzeugen außerhalb befestigter Flächen ist nur mit besonderen Sicherheitsvorkehrungen möglich, welche mit der Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij (RRP) abzustimmen sind. Bei Arbeiten im Schutzstreifen der Anlagen sind die Bestimmungen der Broschüre / Schutzanweisung der RRP zu beachten. Solche Arbeiten dürfen nur nach Rücksprache mit und im Einverständnis der RRP (durch eine Arbeitsgenehmigung) durchgeführt werden.

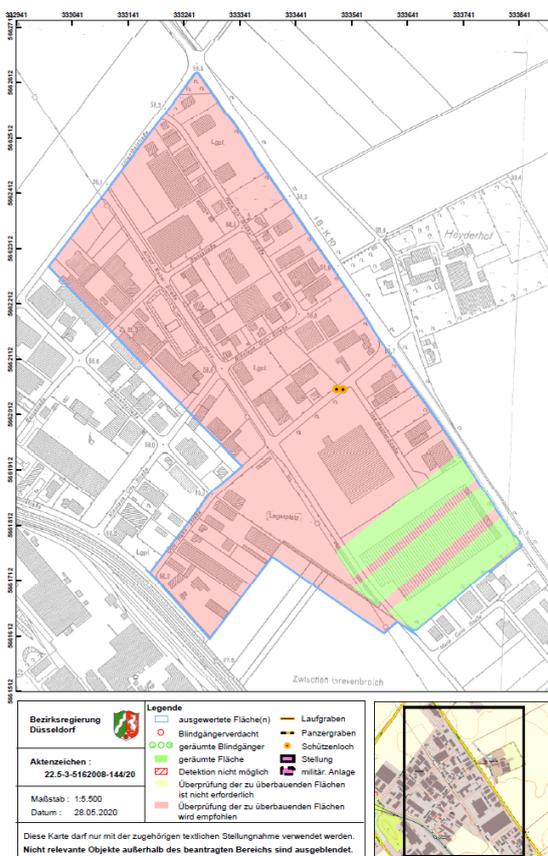
Kampfmittel

Die Auswertung der Luftbilder von 1939 bis 1945 sowie andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des Zweiten Weltkrieges (Schützenloch). Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ der Bezirksregierung Düsseldorf.

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

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

Für den Fall, dass im Bereich der Ferngasleitung Anomalien vorgefunden werden, die mit hoher Wahrscheinlichkeit auf Kampfmittelblindgänger hinweisen, ist unverzüglich der Betreiber der Ferngasleitung zu informieren. Es muss sichergestellt sein, dass rechtzeitig vor Aufgrabung die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen koordiniert und sofern notwendig, ein ggf. abweichender Termin zur Freilegung und Entschärfung des Kampfmittels abgestimmt werden. Hierzu ist der eingangs genannte Ansprechpartner bzw. die Tag und Nacht besetzte Zentrale Meldestelle der OGE GmbH unter der Rufnummer 0800/3355330 zu kontaktieren.



Störfallbetriebe

Für Anlagen, die einen Betriebsbereich nach § 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs sind, sind im Zulassungsverfahren durch Gutachten eines nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen die angemessenen Abstände zu ermitteln und der Nachweis zu erbringen, dass durch die Ansiedlung kein planerischer Konflikt im Sinne des § 50 BImSchG hervorgerufen wird.

Störung des Richtfunknetzes

Bei der Errichtung von höheren Gebäuden könnte es zu Störungen des Richtfunknetzes der Behörden und Organisationen für Sicherungsaufgaben führen. Sollten sich entsprechende Bauvorhaben ergeben, so sind diese bei dem Landesamt für Zentrale Polizeiliche Dienste NRW zur Prüfung einzureichen.