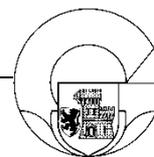


Begründung zum Satzungsbeschluss

---



**W 58 „An der Zuckerfabrik“**  
Ortsteil Wevelinghoven

**Stadt Grevenbroich**

---

**Bebauungsplan Nr. W 58**  
**„An der Zuckerfabrik“**

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

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Lage des Plangebiets und Beschreibung des Bestandes</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Planverfahren</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>8</b>
5.1	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	8
5.2	Regionalplanung .....	9
5.3	Flächennutzungsplan .....	10
5.4	FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete .....	11
5.5	Landschaftsplan .....	11
5.6	Bestehendes Planungsrecht .....	11
5.7	Denkmalschutz .....	12
5.8	Einzelhandelsstandortkonzept .....	12
5.9	Sonderstandort An der Zuckerfabrik.....	14
5.10	Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht- zentrenrelevanten Sortimente .....	15
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>18</b>
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	18
7.1.1	Ausschluss von Nutzungen.....	18
7.1.2	Teilbereich 1 - Zulässigkeit von Getränkemärkten .....	18
7.1.3	Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente.....	19
7.2	Kennzeichnungen .....	20
7.3	Hinweise .....	20
<b>8</b>	<b>Planungsstatistik</b> .....	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>Kosten, Bodenordnung</b> .....	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>21</b>
<b>11</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>23</b>
<b>12</b>	<b>Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise</b> .....	<b>24</b>

## 1 Anlass und Ziele der Planung

Im Ortsteil Wevelinghoven befindet sich ein autokundenorientierter Einzelhandelsstandort mit zum Teil mittelgroßen und großflächigen Fachmärkten. Der im Einzelhandelsstandortkonzept als Sonderstandort definierte Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. W 32 „Am Gasthausbusch“, der am 05.06.1993 Rechtskraft erlangte. Der Bebauungsplan setzt an dieser Stelle ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO 1990 fest und enthält eine fehlerhafte Festsetzung zum Immissionsschutz. Um die Entwicklung des Gebiets nicht zu hemmen, wurde am 08.12.2016 vom Rat der Stadt Grevenbroich die Nichtanwendung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. W 32 „Am Gasthausbusch“ beschlossen. In derselben Sitzung wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. W 52 „Sondergebiet Fachmarktzentrum ehemalige Zuckerfabrik“ eingeleitet. Ziel der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 52 war es für den Bereich ein Sondergebiet für Einzelhandel „Fachmarktstandort ehemalige Zuckerfabrik“ festzusetzen und die im Einzelhandelsgutachten vorgeschlagene Ausweisung als Fachmarktstandort umzusetzen. Neben der Steuerung von Einzelhandelsbetrieben sollten auch Regelungen zu Vergnügungsstätten getroffen werden. Der Aufstellungsbeschluss zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. W 52 wurde am 14.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wurde nicht weitergeführt, sodass der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. W 52 wieder aufgehoben wurde. Der Bebauungsplan Nr. W 32 „Am Gasthausbusch“ ist aufgrund der rechtswidrigen Festsetzung als Instrument für die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nicht mehr tauglich. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind die Kommunen gehalten, einen solchen Bebauungsplan in einem förmlichen Aufhebungsverfahren gem. § 1 Abs. 8 BauGB aufzuheben. Daher wird in einem parallelen Verfahren der offensichtlich unwirksame Bebauungsplan Nr. W 32 aufgehoben.

Die städtebauliche Zielsetzung für das Gebiet liegt nicht mehr primär darin an der Stelle ein Fachmarktzentrum für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe zu entwickeln. Vielmehr soll den Eigentümern auch die Möglichkeit gegeben werden, sonstige gewerbliche Nutzungen anzusiedeln. Allerdings besteht das Erfordernis die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten planerisch zu steuern und diese Betriebe auszuschließen, um den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) der Stadt Grevenbroich und den zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Wevelinghoven in der jeweiligen Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken.

Denn infolge der Erkenntnis der Unwirksamkeit des Bebauungsplans und mit Blick auf die beabsichtigte Aufhebung dieses Bebauungsplans Nr. W 32 ist der Sonderstandort An der Zuckerfabrik planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Nach § 34 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. Der unbeplante Bereich am Sonderstandort An der Zuckerfabrik ist keiner Baugebietskategorie im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB zuzuordnen. Es handelt sich um eine sogenannte Gemengelage. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich demnach nach der Eigenart der näheren Umgebung.

In der Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes aus dem Jahr 2018<sup>1</sup> wurde die Empfehlung für den Sonderstandort ausgesprochen, die Zulässigkeit bestimmter Sortimente bauplanungsrechtlich zu steuern. Ohne eine bauplanungsrechtliche Steuerung wären an dem Standort bei Anwendung des § 34 BauGB zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe zulässig, solange nicht nachgewiesen werden kann, dass der einzelne zur Genehmigung gestellte Einzelhandelsbetrieb bereits schädliche Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich erwarten lässt. Um zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu lenken und so den zentralen Versorgungsbereich in der Grevenbroicher Innenstadt zu erhalten und zu entwickeln, lautet die Empfehlung der Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes eine weitere Entwicklung von Anbietern mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment an diesem Standort planungsrechtlich auszuschließen. Eine Entwicklung am Sonderstandort An der Zuckerfabrik sollte lediglich mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment möglich sein.

Die Empfehlungen des Einzelhandelsstandortkonzeptes sollen nun im Plangebiet durch die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 2a BauGB umgesetzt werden. Zur Erhaltung oder Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen können nach § 9 Abs. 2a BauGB einfache Bebauungspläne für im Zusammenhang bebaute Ortsteile 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.

Ziel der Bauleitplanung ist eine effektive gemeindliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen in Grevenbroich und damit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die durch das Nebenzentrum Wevelinghoven gewährleistete wohnortnahe Versorgung ausgeschlossen und sichergestellt werden, dass die Entwicklung an dem Standort An der Zuckerfabrik nicht zu Lasten der Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt (= zentraler Versorgungsbereich) und der weiteren zentralen Versorgungsbereiche geht. Damit soll ein Beitrag geleistet werden, die Ansiedlung entsprechender Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu lenken und zum einen die Attraktivität des Zentrums zu steigern, zum anderen aber auch dieses in seiner Funktion zu erhalten. Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen tragen dazu bei, dass der zentrale Versorgungsbereich auch in seiner Entwicklungsfähigkeit geschützt und zugleich eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets verhindert wird.

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 o.g. städtebaulichen Zielen und entsprechend den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes widerspricht.

---

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

Für das Gebäude des ehemaligen und aktuell leer stehenden Getränkemarktes sind bei der Verwaltung drei Bauvorfragen für unterschiedliche Nutzungen eingegangen. Alle drei Vorhaben umfassen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten bzw. sogar mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Nach § 34 BauGB wären diese, unter Berücksichtigung von § 34 Abs. 3 BauGB, grundsätzlich planungsrechtlich zulässig, da durch die bestehenden Nutzungen (u.a. Baumarkt, Möbelhaus, Getränkemarkt, Tankstelle, Gastronomie, Einzelhandel für Tiernahrung) bereits kleinflächige und großflächige Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind und diese die Eigenart der näheren Umgebung prägen.

Da die geplanten Nutzungen den Zielen der Landesplanung sowie des Einzelhandelsstandortkonzeptes widersprechen, wurde eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für den Geltungsbereich des Nr. W 58 beschlossen.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Das zu überplanende circa 80.350 m<sup>2</sup> große Gebiet befindet sich im Ortsteil Wevelinghoven der Stadt Grevenbroich in der Gemarkung Wevelinghoven. Es befindet sich westlich der Nordstraße und Grevenbroicher Straße, nördlich des Industriestandortes An der Zuckerfabrik, südöstlich der Krummstraße und südlich der Landesstraße K 10.

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

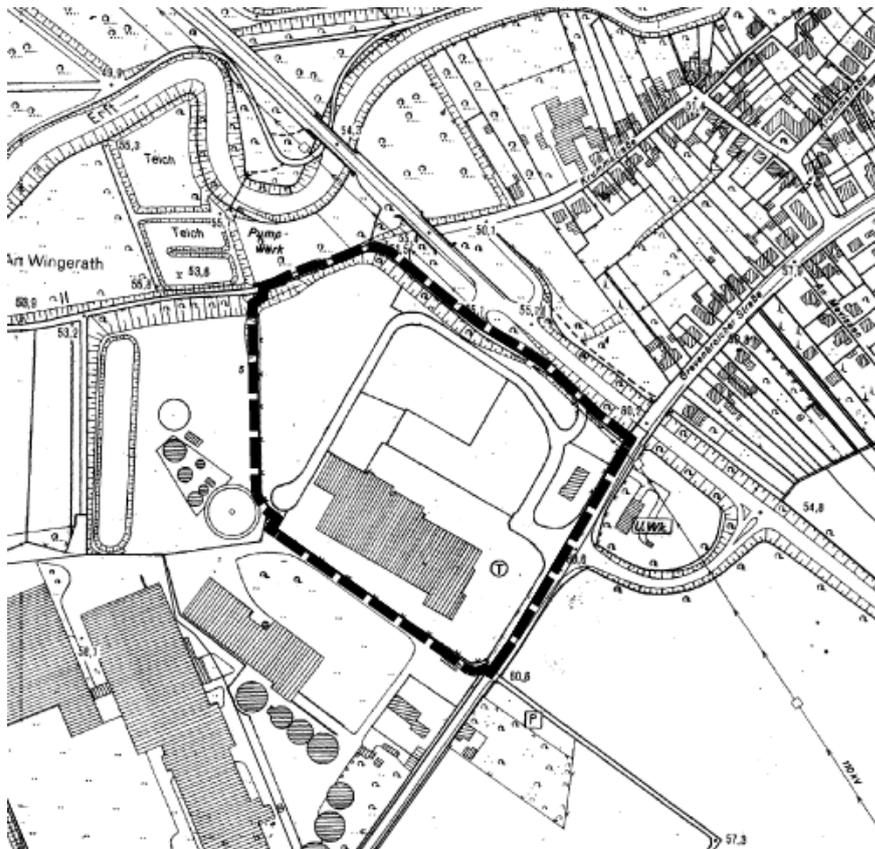


Abbildung 1: räumlicher Geltungsbereich, ohne Maßstab, Kartengrundlage DGK 5

### **3 Lage des Plangebiets und Beschreibung des Bestandes**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Wevelinghoven der Stadt Grevenbroich und umfasst den Bereich des Fachmarktzentrum An der Zuckerfabrik sowie der Freiflächenphotovoltaikanlage. Das Fachmarktzentrum (An der Zuckerfabrik) besteht aus zum Teil großvolumigen Geschäfts- und weiteren Dienstleistungs- bzw. Gastronomiegebäuden. Einige Grundstücke sind in Bauvorbereitung, die Vegetation ist hier bereits abgeräumt.

Im Plangebiet sind verschiedene Nutzungen vorhanden. So sind eine Tankstelle, ein KFZ-Betrieb, ein Großhandelsbetrieb für Sanitätsanlagen und ein gastronomischer Betrieb im Plangebiet zu verorten. Zudem ist auch ein Leerstand (ehemaliger Getränkemarkt) zu verzeichnen. Besonders auffällig ist der hohe Besatz an Einzelhandelsnutzungen, die eine hohe Besucherfrequenz aufweisen. Die Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet sind von großflächigen und kleinflächigen Betrieben geprägt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe stellen der Baumarkt sowie der Renovierungsdiscouter dar. In dem Gebäude des Baumarkts sind ebenfalls Konzessionäre (auf 140 m<sup>2</sup>) vorhanden, die kleinflächig sind und unter anderem nahversorgungs- sowie zentrenrelevante Sortimente führen. Der Baumarkt und der Renovierungsdiscouter führen Hauptsortimente, die der nicht-zentrenrelevanten Sortimentsgruppe zugeordnet werden. Die Randsortimente, die überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevant sind, sind in den jeweiligen Genehmigungen auf 10% der Verkaufsfläche begrenzt. Nahversorgungsrelevante Sortimente führt der kleinflächige Getränkemarkt. Die anderen Einzelhandelbetriebe (Möbelmarkt, Tierfuttermarkt) sind auch kleinflächig, führen jedoch nur nicht-zentrenrelevante Sortimente. Die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimente sind auch bei diesen Betrieben auf 10% der Verkaufsfläche reduziert.

Das Fachmarktzentrum ist über die Nordstraße und Grevenbroicher Straße verkehrlich erreichbar und intern über die Straße An der Zuckerfabrik erschlossen. Eine regionale und überregionale Anbindung erfolgt über den Kreisverkehr, der einen Anschluss an die Kreisstraße K 10 und die Landesstraße L 361 ermöglicht.

Aufgrund dieser Nutzungen ist der Planbereich relativ stark versiegelt; versiegelte Hof- und Stellplatzflächen prägen das Ortsbild. Dies trifft insbesondere auf den Bereich des Fachmarktzentrum zu. Größere Flächen dienen hauptsächlich der Erschließung (Straßen sowie Stellplätze) und sind nahezu vollständig versiegelt. Die Stellplätze sind teilweise mit Bäumen (Ahorn) begrünt. Westlich des Fachmarktzentrum ist eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu verorten. Unterhalb der Solarpanele wachsen gräserdominierte Vegetationsstrukturen. Durch die vorhandenen Baustrukturen fehlt es an einer Aufenthaltsqualität; Gehwege sind zwar vorhanden, jedoch mangelt es an Begrünungs- und Bestuhlungselementen.



Abbildung 2: Luftbild (Quelle: TIM-Online: <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>; ohne Maßstab)

#### 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 Erforderlichkeit 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 hier nicht gegeben, so dass ein einfacher

Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Erreichung der Planungsziele ausreichend ist.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. W 58 „An der Zuckerfabrik“ 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 es 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.

## **5 Planerische Rahmenbedingungen**

### **5.1 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021 (Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz - BRPH, Bundesgesetzblatt Nr. 57 vom 25.08.2021) umfasst Ziele der Raumordnung gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 2 ROG und Grundsätze der Raumordnung gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 3 ROG. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden hier nur die einschlägigen Ziele und Grundsätze benannt. Die vorliegende Bauleitplanung ist jedoch auch mit den nicht explizit aufgeführten Zielen und Grundsätzen des BRPH vereinbar.

#### Ziel I.1.1 BRPH Risikoprüfung

Nach Ziel I.1.1 des BRPH sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen [...] die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten“ zusammen mit den „unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen“ zu prüfen. Dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Die Erft befindet sich in ca. 100 m Entfernung vom Plangebiet des Bebauungsplans Nr. W 58. Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines im Regionalplan Düsseldorf festgelegten Überschwemmungsbereichs. Auch ist das Plangebiet nicht Bestandteil des zurzeit laufenden ordnungsbehördlichen Verfahrens zur Festsetzung der Erft als Überschwemmungsgebiet.

In dem Auskunftssystem ELWAS-WEB finden sich keine Gefahrenkarten für die entsprechenden Bereiche oder in deren Nähe. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. W 58 besteht somit kein Hochwasserrisiko durch Flusshochwasser. Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des Teileinzugsgebiets der Erft ist das Plangebiet auch nicht betroffen.

Die Starkregenhinweiskarte für NRW (Starkregenhinweiskarte) des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) weist jedoch eine Betroffenheit auf. Die Starkregenhinweiskarte stellt bei einem seltenen Starkregen (Wiederkehrintervall 100 Jahre) punktuell Wasserhöhen von bis zu 4 m dar. Bei einem extremen Starkregen (90 mm/h) stellt sie eine punktuelle Betroffenheit mit Wassertiefen bis 4 m und Fließgeschwindigkeiten bis zu 0,2-0,5 m/s dar. Planer und Bauherren werden im Zuge eines Hinweises auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz WHG) aufmerksam gemacht. Ein Verstoß gegen Ziel I.1.1 des BRPH liegt somit nicht vor.

#### Ziel I.2.1 Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder Starkregen sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Von Bedeutung für die beplante Fläche ist die Zunahme von extremen Wetterereignissen wie Starkregen oder Dürreperioden, die aus allgemeinen wissenschaftlichen Veröffentlichungen bekannt sind. Konkretere Daten zu Auswirkungen des Klimawandels liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Eine konkrete Gefährdung oder ein konkreter Anpassungsbedarf ist überdies auf Grund der Topographie und der Lage abseits eines Fließgewässers nicht erkennbar.

#### Ziel II.1.3 BRPH Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen erhalten

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Ein Ausgleich einer entsprechenden Beeinträchtigung in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang in angemessener Frist wird einer Erhaltung gleichgesetzt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 224 liegen keine Böden mit großem Wasserrückhaltevermögen im 2 m Raum gemäß Bodenkarte 1:50.000 Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes NRW vor.

## **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 dem 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 Abs. 2a BauGB getroffen, so dass keine Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden.

Ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung besteht insofern nicht.

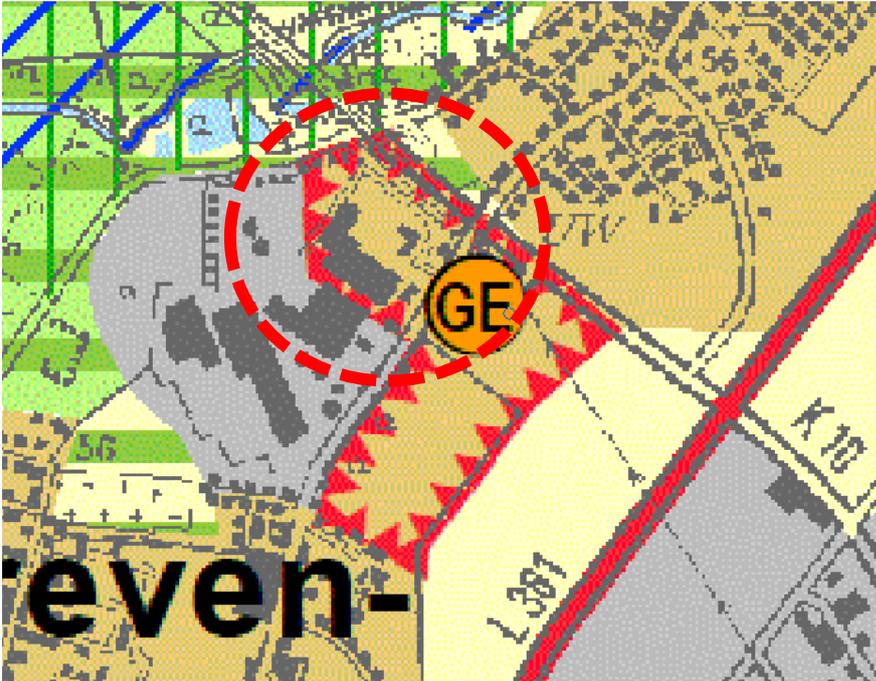


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf

### 5.3 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 den Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans als Gewerbegebiet sowie Sondergebiet 1 dar.

In dem Sondergebiet 1 „Ehemalige Zuckerfabrik“, wird folgendes dargestellt:

a) Bestandsschutz

- Bau- und Gartenmarkt, VK max. 5.600 qm für Baumarkt, VK max. 3.100 qm für Gartenmarkt, Randsortiment 10 %, jedoch max. 700 qm
- Getränkemarkt, VK max. 700 qm, Randsortiment 10%
- Möbelmarkt, VK max. 680 qm

b) Zukünftig nur nicht zentrenrelevante Sortimente

Durch das Plangebiet quert zudem eine 110 kV-Leitung als Hauptversorgungsleitung.

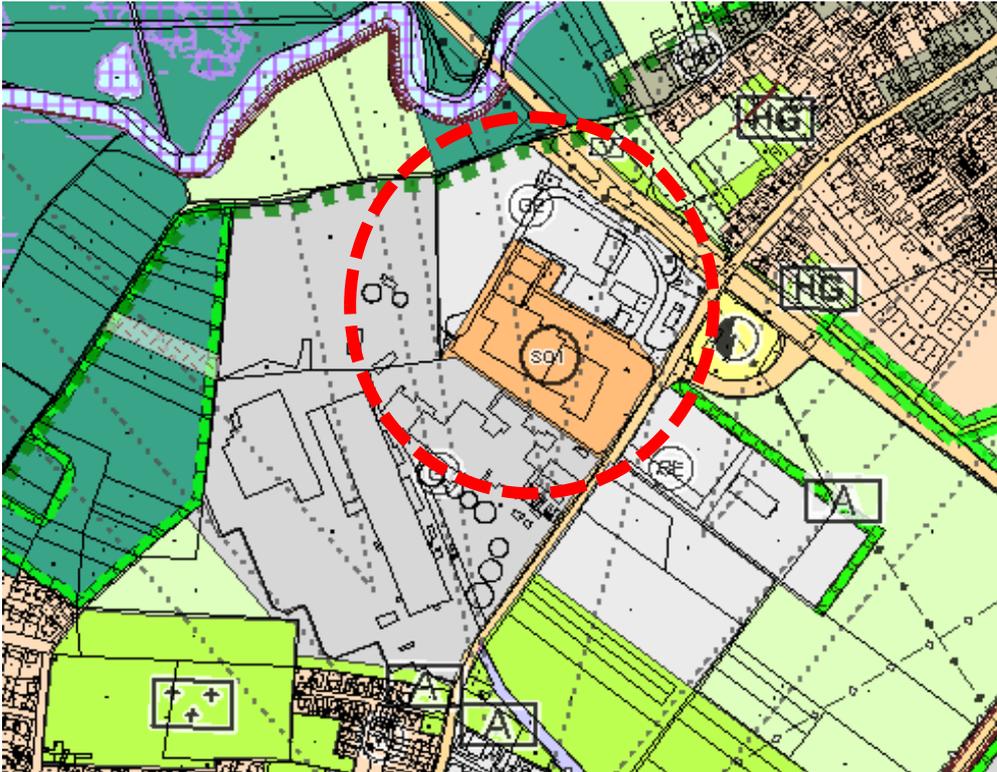


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich

Da der Bebauungsplan Nr. W 58 Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB trifft und im wesentlichen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausschließt, werden die bestehenden Baumöglichkeiten nur eingeschränkt. Nutzungen sind hier weiter nach § 34 BauGB zulässig. Der Bebauungsplan ist daher aus dem FNP entwickelt.

#### 5.4 FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete

Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Plan nicht betroffen und befinden sich auch nicht im räumlichen Umfeld. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet liegt in über 8 km östlicher Entfernung (NSG Waldnaturschutzgebiet Knechtsteden), welches zugleich ein FFH-Gebiet (DE-4806-303 „Knechtsteder Wald mit Chorbusch“) ist.

#### 5.5 Landschaftsplan

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

#### 5.6 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet beansprucht zum Zeitpunkt der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB noch der Bebauungsplan Nr. W 32 „Am Gasthausbusch“ inklusive Grünordnungsplan Geltung, der am 05.06.1993 ortsüblich bekanntgemacht und damit in Kraft gesetzt wurde. Dieser (als unwirksam erkannte) Bebauungsplan wird zurzeit in einem parallelen Verfahren aufgehoben. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses soll die Aufhebung abgeschlossen sein, sodass sich

Vorhaben nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. W 58 zukünftig nach § 34 BauGB beurteilen lassen und zulässig sind, 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 derzeit durch unterschiedliche Nutzungen (groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, gewerbliche Nutzungen usw.) geprägt.

## **5.7 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind nach bisherigem Planungsstand keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

## **5.8 Einzelhandelsstandortkonzept**

Am 12.07.2018 hat der Rat der Stadt die Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes<sup>2</sup> der Stadt Grevenbroich als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 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.

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 zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel erhalten und ggf. ausgebaut wird sowie die vorhandenen Lebensmittelstandorte 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.

Aus städtebaulichen Gründen empfiehlt das Einzelhandelsstandortkonzept an bestimmten Standorten Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (großflächig und nicht großflächig) zu konzentrieren. An den sogenannten Sonderstandorten sollen durch die Bündelung von Einzelhandelsangeboten die Zentren funktional ergänzt werden.

Zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche wird empfohlen an diesen Standorten zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) planungsrechtlich auszuschließen. Damit sollen die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen erhalten und in deren Entwicklung nicht behindert werden.

---

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

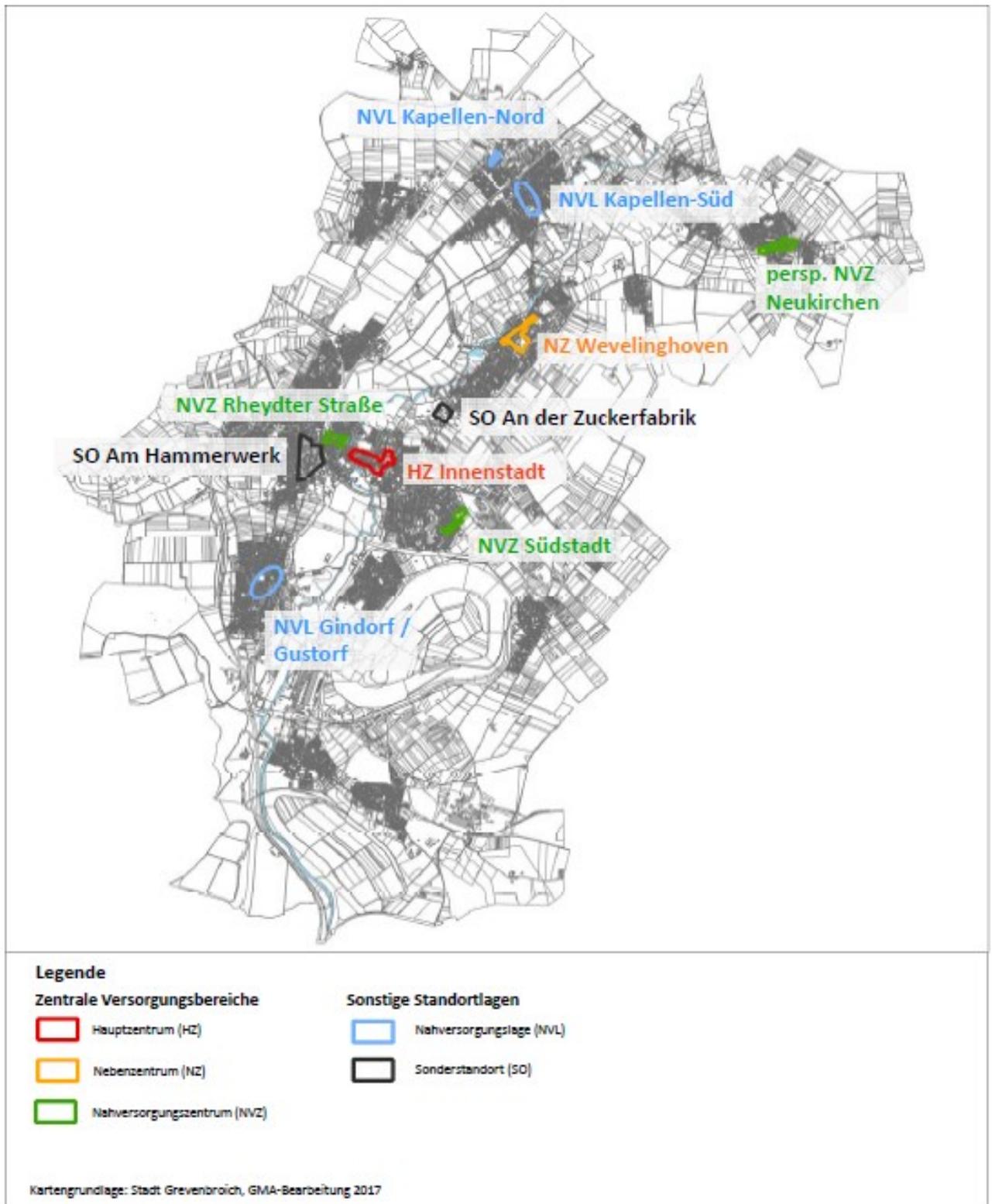


Abbildung 5: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Grevenbroich

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

### 5.9 Sonderstandort An der Zuckerfabrik<sup>3</sup>

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. W 58 liegt weder in einem im Einzelhandelsstandortkonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereich noch in einem faktischen zentralen Versorgungsbereich, der sich aus den tatsächlichen Verhältnissen ergibt. Es handelt sich um den Sonderstandort An der Zuckerfabrik.

Der Sonderstandort An der Zuckermühle ist ein autokundenorientierter Standort mit zum Teil mittelgroßen und großflächigen Fachmärkten.

Neben verschiedenen Anbietern mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment weist der Standort auch einen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment (Getränke) auf. Aufgrund der nichtintegrierten Lage und gewerblichen Prägung des Umfeldes sowie der fehlenden Komplementärnutzungen ist der Standort nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

2018 wies der Sonderstandort An der Zuckerfabrik insgesamt sechs Einzelhandelsbetriebe mit rund 11.570 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf, wobei ein Schwerpunkt auf das Sortiment Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf entfällt. Dies entspricht mit Ausnahme des aktuell leer stehenden Getränkemarktes dem heutigen Bestand.

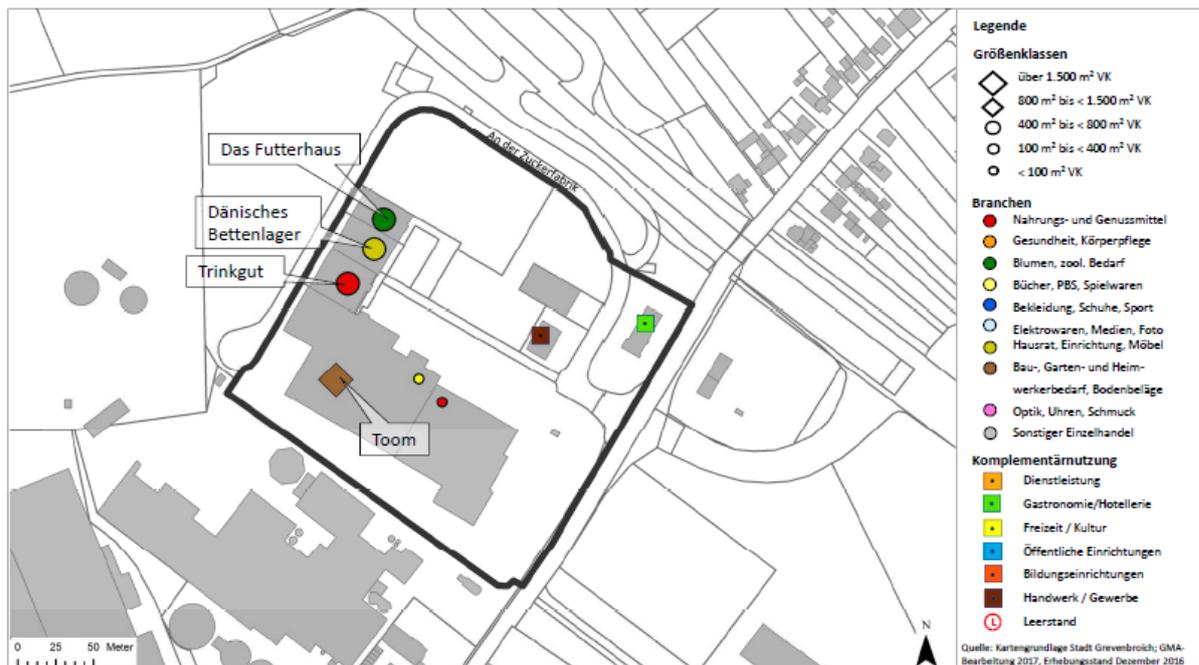


Abbildung 6: Sonderstandort An der Zuckerfabrik

Quelle: GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2018): Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich, Köln, 05.06.2018, S. 139.

Die beiden nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind das Hauptzentrum Innenstadt (ca. 950 km) und das Nebenzentrum Wevelinghoven (ca. 1,4 km). Das Hauptzentrum Innenstadt ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten der bedeutendste Angebotsschwerpunkt

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

für Einzelhandel und das Geschäftszentrum im Stadtgebiet. Es übernimmt die Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt, wohingegen das Nebenzentrum Wevelinghoven eine Versorgungsfunktion für die Ortsteile Wevelinghoven und Langwaden und untergeordnet auch für die ländlich geprägten nördlich angrenzenden Ortsteile übernimmt.

Um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und auch das Nebenzentrum Wevelinghoven zu erhalten und in den Entwicklungsmöglichkeiten zu stärken, ist eine weitere Entwicklung von Anbietern mit nahversorgungsrelevantem und zentrenrelevantem Kernsortiment am Standort An der Zuckerfabrik planungsrechtlich auszuschließen. Hierzu soll diese Planung einen Beitrag leisten. Eine Entwicklung am Sonderstandort An der Zuckerfabrik ist zukünftig innerhalb des Plangebietes lediglich mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (mit Ausnahme von Getränkemarkten in dem hierfür festgesetzten Teilbereich) zulässig, um so die Innenstadt als dominierende Einkaufslage zu schützen und zu stärken sowie die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs zu sichern und ggf. weiterzuentwickeln. Außerhalb des Plangebietes verfolgt die Stadt eine gleichgerichtete Zielsetzung. Deren Umsetzung bleibt hier aber eigenständigen bauleitplanerischen Entscheidungen vorbehalten. Innerhalb des Plangebietes werden bezogen auf die Teilfläche 1 allerdings kleinflächige Getränkemarkte mit Blick auf den vorhandenen Bestand weiterhin als zulässig festgesetzt.

#### **5.10 Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten 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.

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

\* 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 (2021): Nachtrag zum Einzelhandelsstandortkonzept Grevenbroich 2018, Köln. 18.03.2021.

## 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. Den Grundstückseigentümern bleibt auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. W 58 ein Spektrum an insbesondere gewerblichen Nutzungen.

Die Einschränkungen sind städtebaulich erforderlich, um die Ziele des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich umzusetzen und den Schutz der zentralen Versorgungsgebiete der Stadt Grevenbroich zu gewährleisten. Die sich hieraus ergebenden Einschränkungen betreffen, bezogen auf den aktuell vorhandenen Gebäudebestand, den Leerstand, der als kleinflächiger Getränkemarkt genehmigt ist. Aktuell wird der Getränkemarkt nicht betrieben. Der Bestandsschutz der aus der erteilten Baugenehmigung resultiert, dürfte aber noch nicht erloschen sein. Der Bestandsschutz wird durch die Überplanung nicht berührt. Durch die Überplanung wird die bislang zulässige Nutzung der Grundstücke geändert und hinsichtlich zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme von Getränkemärkten im Teilbereich 1) aufgehoben. Soweit hierdurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung eines Grundstücks eintritt, kann ein Grundstückseigentümer nach Maßgabe des § 42 BauGB Entschädigung verlangen. Nach § 42 Abs. 2 BauGB gilt, dass bei Aufhebung oder Änderung der Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab erstmaliger Zulässigkeit eine Entschädigung zu leisten ist, die sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzungen und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt, bemisst. Diese Vorschrift ist hier nicht anwendbar, da zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe mit klein- und großflächiger Verkaufsfläche hier bereits seit länger als sieben Jahren zulässig sind. Nach Ablauf dieser sogenannten 7-Jahres-Frist kann ein Grundstückseigentümer nach § 42 Abs. 3 BauGB im Falle einer Aufhebung oder Änderung der zulässigen Grundstücksnutzung nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Die Höhe der Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswertes bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der in Satz 1 bezeichneten Beschränkungen ergibt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Entschädigungsansprüche auf dieser Grundlage nicht zu erwarten.

Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt unberührt, da es sich um einen „einfachen“ Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB handelt. Lediglich nach § 34 BauGB zulässige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans unzulässig.

## **7 Planinhalte**

### **7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Abgeleitet aus den gutachterlichen Empfehlungen des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich werden die nachfolgend dargestellten planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB getroffen. Da im Bebauungsplan nur Regelungen zur Unzulässigkeit bestimmter 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.

#### **7.1.1 Ausschluss von Nutzungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (mit Ausnahme von Getränkemärkten im Teilbereich 1 – siehe Kapitel 7.1.2) nach § 9 Abs. 2a BauGB ausgeschlossen. Da es sich um einen Sonderstandort handelt, sind zum Schutz und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (Grevenbroich Innenstadt) Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten auszuschließen. Dies gilt auch für kleinflächige Betriebe mit einer Verkaufsfläche unter 800 m<sup>2</sup>, da diese durch die Agglomeration mit den bestehenden Einzelhandelsbetrieben ebenfalls eine hohe Attraktivität entfalten und sich auf den zentralen Versorgungsbereich auswirken können. Zudem bieten gerade die zentralen Versorgungsbereiche Raum für die Ansiedlung auch kleinflächiger zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe.

Eine Entwicklung am Sonderstandort An der Zuckerfabrik ist lediglich für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig, um so - im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur - auch weiterhin keine Konkurrenzsituation zu den vorhanden zentralen Versorgungsbereichen zu schaffen. Dies dient der Sicherung des Angebotes in den integrierten Standortlagen (Grevenbroicher Innenstadt) in der Stadtmitte.

#### **7.1.2 Teilbereich 1 - Zulässigkeit von Getränkemärkten**

Trotz der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs soll der bestehende Getränkemarkt am Standort gesichert werden. Zu diesem Zweck werden im Teilbereich 1 Getränkemärkte mit nicht großflächiger Verkaufsfläche im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO als zulässig festgesetzt. Hierdurch ist nicht nur der bestehende Markt zulässig. Die Festsetzung würde auch die Neuansiedlung eines Marktes innerhalb dieses Teilbereichs ermöglichen.

Ein Getränkemarkt ist als Fachmarkt zu definieren. Nach der Definition des EHI ist ein Fachmarkt „ein großflächiges Fachgeschäft, das ein branchenbestimmtes breites und tiefes Angebot weitestgehend in Selbstbedienung führt, dem Kunden jedoch auch Beratung und Service anbietet...“<sup>4</sup>.

Getränkemarkte werden entweder als eigenständige Abholmärkte oder als in einem Lebensmittelmarkt integrierte Abteilung betrieben. Sie bieten hauptsächlich Kistenware (Groß-

---

<sup>4</sup> Definition gem. EHI Retail Institute: Handelsdaten aktuell 2019, Köln 2019, S. 398

gebilde) mit Mehrwegflaschen von Wasser, Erfrischungsgetränken und alkoholischen Getränken an. Zusätzlich sind Getränkedosen und Einwegflaschen (zum Beispiel Wein und Spirituosen) Teil des Standardsortiments. Als Randsortimente werden häufig Tabakwaren sowie „Party-Artikel“ (z.B. Snacks, Einweggeschirr, Tischdekoration, Grillkohle) angeboten.

Bei Getränken handelt es sich zwar um ein Sortiment, das den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen ist, jedoch aufgrund des Betriebstyps (Getränkemarkt) wird dieses Sortiment überwiegend mit dem PKW transportiert und erfordert einen gewissen Platzbedarf (Leergutannahme, Fläche für Getränkekästen). Die Grevenbroicher Innenstadt ist für die Ansiedlung dieses autokundenorientierten Betriebstyps aus städtebaulicher Sicht nur eingeschränkt geeignet. Deshalb und mit Blick auf die Berücksichtigung der Belange des Eigentümers des betroffenen Grundstücks sowie der Betreiber des betroffenen Getränkemarktes werden im Teilbereich 1 Getränkemarkte weiter als zulässig festgesetzt. Die Differenzierung zu dem aktuell leer stehenden Getränkemarkt rechtfertigt sich eben mit Blick darauf, dass in dem ehemaligen Getränkemarkt aktuell eine derartige Nutzung nicht betrieben wird.

Der Bebauungsplan Nr. W 58 wird aufgestellt, um den zentralen Versorgungsbereich der Grevenbroicher Innenstadt zu erhalten. Ein Erfordernis den bestehenden Getränkemarkt an dem Standort zukünftig für unzulässig zu erklären, wird mit Verweis auf die vorherigen Ausführungen nicht gesehen.

Eine Abweichung von dem Einzelhandelsstandortkonzept für den Betriebstyp Getränkemarkt ist aufgrund der bestehenden städtebaulichen Situation möglich. So wird im Bebauungsplan für den Teilbereich 1 eine Rückausnahme von dem festgesetzten Einzelhandelsausschuss für nahversorgungsrelevante Sortimente für den Betriebstyp Getränkemarkt festgesetzt. Allerdings wird davon abgesehen, den Betriebstyp Getränkemarkt im gesamten Plangebiet zuzulassen um einen noch weitergehenden Wettbewerb zu den nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben in den zentralen Versorgungsbereichen, die ebenfalls das Sortiment Getränke anbieten, zu verhindern und damit die Funktionalität der zentralen Versorgungsbereiche insoweit nicht weitergehend zu tangieren. Die bestandsgeschützte Nutzung des leer stehenden Gebäudes (Getränkemarkt mit unter 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) bleibt dabei unangetastet.

### **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 7 zu entnehmen.

## 7.2 Kennzeichnungen

### Altlasten

Im Bebauungsplan werden die Altablagerung Gr 0362 (Verfüllung An der Zuckerfabrik) sowie die Altablagerung Gr 0006 (Aufschüttung Zuckerfabrik Nordstraße) nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Nach Informationen des Altlastenkatasters des Rhein-Kreis Neuss wurde bei der Altablagerung noch keine Verdachtsbewertung durchgeführt. Im Altlastenverdachtsflächenkatasters des Rhein-Kreises Neuss steht bei dem Altstandort als Handlungsbedarf „Überwachung“.

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.

### Auegebiet

Ein Teil des Plangebietes liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

## 7.3 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise zu folgenden Themen:

- Bodendenkmale
- Bodenverunreinigungen
- Bodenversiegelung
- Einbau bodenfremder Stoffe
- Verwendung von Mutterboden
- Beschränkung der Fäll- und Rodungszeiten
- Abrissbeschränkungen
- Avifaunistische Kartierung und ggf. Durchführung einer ASP II
- Kampfmittel
- Erdbebenzone
- Grundwasserverhältnisse und –absenkungen
- Gesetze sowie untergesetzliche Normen
- Belange der zivilen Luftfahrt
- Brunnen und Pegel
- Pflege- und Baumaßnahmen im Bereich der Schutzstreifen von Hochspannungsleitungen

- Baugrundverhältnisse im Plangebiet und im Auegebiet
- Starkregengefährdung

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. 80.350 m <sup>2</sup>

## 9 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 erschlossen sind.

Bodenordnerische Maßnahmen (Umlegung) sind nicht erforderlich.

## 10 Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. W 58 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. W 58 durch den Ausschluss einzelner Formen der Handelsnutzung nicht verbunden. Trotzdem werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die wesentlichen Umweltbelange betrachtet.

### Artenschutz

Im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren vorgeschrieben. Im Zuge des Bebauungsverfahrens wurden Belange des Artenschutzes untersucht, um das Auslösen möglicher Verbotstatbestände zu prüfen. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Das Büro BKR Aachen hat ein Gutachten zur Artenschutzprüfung Stufe I<sup>5</sup> erstellt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass für Zwergfledermäuse eine populationsrelevante Störung durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. W 58 nicht zu erwarten ist. Begründet wird

---

<sup>5</sup> BKR Aachen Noky & Simon (2021): Bebauungsplan Nr. W 58 „An der Zuckerfabrik“. Gutachten zur Artenschutzprüfung Stufe 1. August 2021

dieses durch den Mangel an relevanten Eingriffen in Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Allenfalls liegen Spaltenquartiere in den randlichen Gehölzen vor.

Auch für Vögel (Baum- und Gebüschbrüter, Offenlandarten (Bodenbrüter), Höhlen- und Halbhöhlenbrüter, Horstbrüter, Gebäudebrüter und Wasservögel) ist eine populationsrelevante Störung durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Ein Vorkommen von Brutschmarotzer (Kuckuck) kann in den Gehölzbeständen im Norden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, jedoch bietet das Umfeld vergleichbare Strukturen für die Wirtsvogelarten, sodass keine Beeinträchtigungen der essenziellen Habitatfunktionen zu erwarten sind.

Für das Vorkommen von Amphibien und sonstigen planungsrelevanten Arten liegen keine Hinweise vor und ein Vorkommen ist aufgrund der Strukturen nicht zu erwarten. Nicht planungsrelevante Arten (Brutvogelarten wie Amsel, Gartenbaumläufer, Zilpzalp, Gartengrasmücke usw.) sind zwar im Eingriffsbereich vorhanden, jedoch handelt es sich bei diesen Arten um „Allerweltvorkommen“. Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind aufgrund des häufigen Auftretens und der Anpassungsfähigkeit nicht zu erwarten. Für alle europäischen Brutvogelarten ist jedoch zum Beispiel das Vermeidungsgebot im Hinblick auf eine Tötung der Arten zu beachten. Des Weiteren gelten die artenschutzbezogenen Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) unmittelbar als direkt anwendbares Recht fort.

Es kann ein Konflikt mit artenschutzrechtlichen Belangen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden, sofern Maßnahmen zur Beschränkung der Fäll- und Rodungszeiten, Abrissbeschränkungen sowie Maßnahmen bei einer Rodung der randlichen Gehölzstreifen beachtet werden (siehe Ausführungen im Kapitel 7 des Gutachtens zur ASP I). In den Bebauungsplan wurden dazu Hinweise aufgenommen.

Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte sind auf der Genehmigungsebene zu prüfen und ggf. Artenschutzprüfungen durchzuführen. Die Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. W 58 auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biotope, biologische Vielfalt und Artenschutz sind insgesamt als nicht erheblich zu bewerten.

### **Vorbeugender Immissionsschutz – Störfallbetriebe**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes umfassend zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Prüfungsmaßstab ist dabei beispielsweise, ob neue bauliche Entwicklungen in der Nachbarschaft zu den bestehenden Störfallbetrieben das Risiko eines schweren Unfalls (Emissionen, Brand, Austritt gefährlicher Chemikalien oder Gase, Explosionen etc.) vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können. Für die Bauleitplanung ist vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) der Leitfaden KAS-18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ herausgegeben worden. Dieser enthält Empfehlungen zu sogenannten Achtungsabständen von schutzbedürftigen Gebieten zu Betriebsbereichen, die der Störfall-Verordnung unterliegen.

Der Geltungsbereich liegt nicht im betriebsbezogenen Achtungsabstand 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.

## **Fazit**

Fachgutachten (außer die Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I) sind nicht erforderlich, da durch die Aufstellung keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Durch die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB, die den Ausschluss einzelner Formen der Handelsnutzung regeln, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, Luft, Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

## **11 Planungsgrundlagen**

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

## **12 Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

1. Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten entsprechend der unter 3. wiedergegebenen „Grevenbroicher Liste“, vorbehaltlich der Regelung unter 2., unzulässig.
2. Im Teilbereich 1 sind Getränkemärkte mit nicht großflächiger Verkaufsfläche im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO 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)

## **Kennzeichnung**

### **Altlasten**

Im Bebauungsplan werden die Altablagerung Gr 0362 (Verfüllung An der Zuckerfabrik) sowie die Altablagerung Gr 0006 (Aufschüttung Zuckerfabrik Nordstraße) gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Nach Informationen des Altlastenkatasters des Rhein-Kreis Neuss wurde bei der Altablagerung noch keine Verdachtsbewertung durchgeführt. Im Altlastenverdachtsflächenkatasters des Rhein-Kreises Neuss steht bei dem Altstandort als Handlungsbedarf „Überwachung“.

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.

### **Auegebiet**

Ein Teil des Plangebietes liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Dieser Teil des Plangebietes ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

## **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.

### **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.

### **Einbau bodenfremder Stoffe**

Vor dem Einbau bodenfremder Stoffe (z.B. RCL-Material) ist die Untere Wasserbehörde des Rhein-Kreis Neuss zu kontaktieren.

### **Verwendung von Mutterboden**

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

### **Beschränkung der Fäll- und Rodungszeiten**

Zur Vermeidung einer Tötung von Einzelindividuen hat die Baufeldfreimachung (Vegetationsentfernungen, Abschieben des Oberbodens etc.) vorsorglich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Vogelarten sowie außerhalb der Nutzungszeiten durch Fledermäuse stattzufinden. Sie ist auf den Zeitraum zwischen 1. November und Ende Februar jedes Jahres zu beschränken. Darüber hinaus muss sichergestellt werden, dass sich zwischen Baufeldräumung und Baubeginn keine Vögel und Fledermäuse auf den geräumten Flächen zur Brut ansiedeln können.

Durch die Maßnahme kann ein Vernichten von Niststandorten oder Bruten durch die Baufeldräumung vermieden werden. Darüber hinaus kann damit eine Tötung von Fledermausindividuen vermieden werden.

Muss die Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen 1. März und 31. Oktober erfolgen, sind die zu räumenden Flächen und zu räumenden Strukturen vor Arbeitsbeginn auf Brutvorkommen von Vögeln bzw. auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Diese Überprüfung muss durch eine qualifizierte Fachkraft durchgeführt werden. Werden keine Vorkommen festgestellt, können die Arbeiten zur Baufeldräumung (Gehölzarbeiten, Rückbauarbeiten, Bodenarbeiten) begonnen werden. Die Wahl dieser Maßnahme ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss im Vorfeld mitzuteilen. Werden auf den zu räumenden Flächen oder in den zu räumenden Strukturen Bruten von Vögeln oder Fledermausvorkommen festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **Abrissbeschränkungen**

Eine Entfernung oder ein Teilabriss des vorhandenen Gebäudebestands darf nur in den Wintermonaten (1. November bis Ende Februar) stattfinden.

Muss der (Teil-)Abriss des Gebäudebestandes im Zeitraum zwischen 1. März und 31. Oktober erfolgen, muss vor Arbeitsbeginn eine Überprüfung der zu räumenden Strukturen auf Brutvorkommen von Vögeln bzw. auf Vorkommen von Fledermäusen stattfinden. Die Überprüfung muss durch eine qualifizierte Fachkraft durchgeführt werden. Werden keine Vorkommen festgestellt, können die Arbeiten zur Baufeldräumung (Rückbauarbeiten) begonnen werden. Die Wahl dieser Maßnahme ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss im Vorfeld mitzuteilen. Werden in den zu räumenden Strukturen Brutvorkommen von

Vögeln oder Vorkommen von Fledermäusen festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **Avifaunistische Kartierung und ggf. Durchführung einer ASP II**

Sollte wider Erwarten eine bauliche Inanspruchnahme der nördlichen Gehölzbestände geplant werden, ist vorab deren faunistisches Artenspektrum durch eine Brutvogelkartierung im Detail zu untersuchen. Die Brutvogelkartierung hat sich methodisch (Vorgaben für Kartierzeitraum und Umfang) an den Maßgaben des LANUV NRW (Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in NRW aus 2017) zu orientieren. Sollten planungsrelevante Arten nachgewiesen werden, sind mögliche Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer ASP II festzulegen.

### **Kampfmittel**

Die Durchführung von Bauvorhaben sollte mit einer gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

Bei Aushubarbeiten mit Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie eine Beobachtung des Erdreiches auf Veränderungen (z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten) empfohlen. 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.

### **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. DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. 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.

### **Grundwasserverhältnisse und -absenkungen**

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 beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben ([www.erftverband.de](http://www.erftverband.de)).

Das Plangebiet liegt im durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Bei den Abdichtungsarbeiten ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau 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.

#### **Gesetze sowie untergesetzliche Normen**

Die auf dieser Planurkunde genannten Gesetze sowie untergesetzlichen Normen (zum Beispiel DIN-Normen und VDI-Richtlinien) können bei der Stadtverwaltung Grevenbroich im Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

#### **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.

#### **Brunnen und Pegel**

Für Baumaßnahmen im Nahbereich der Brunnen und des Pegels sind gegebenenfalls zusätzliche bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Der Bauherr sollte diesbezüglich Kontakt mit der RWE Power AG, Abteilung Bergschäden, 50416 Köln aufnehmen. Die mit der Sicherungsmaßnahme verbundenen und von RWE Power für erforderlich gehaltenen Mehrkosten werden von der RWE Power AG übernommen.

#### **Pflege- und Baumaßnahmen im Bereich der Schutzstreifen von Hochspannungsleitungen**

Gehölzanzpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung dürfen eine Wuchshöhe von 3 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.

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.

#### **Baugrundverhältnisse im Plangebiet und im Auegebiet**

Wegen der Bodenverhältnisse im Plangebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN

18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

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 eingestuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

### **Starkregengefährdung**

Für das Plangebiet prognostiziert die Hinweiskarte Starkregengefahren des LANUV Wasserhöhen von bis zu 4 m. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz WHG) hingewiesen.