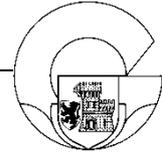


Begründung zum Satzungsbeschluss



Bebauungsplan Nr. G 225
„Einzelhandels- und Vergnügungsstättensteuer-
ung Rheydter Straße/Bahnstraße“
Ortsteil Stadtmitte

Stadt Grevenbroich

Bebauungsplan Nr. G 225
„Einzelhandels- und Vergnügungsstättensteuerung
Rheydter Straße/Bahnstraße“

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Stand: Februar 2022

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Planverfahren	4
3	Räumlicher Geltungsbereich	5
4	Beschreibung des Bestandes	6
4.1	Städtebauliche Situation und Nutzungen	6
4.2	Verkehrliche Erschließung	7
4.3	Umwelt.....	8
4.4	Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur	8
4.5	Kampfmittel.....	9
4.6	Klimaschutz und Klimaanpassung	9
5	Planerische Rahmenbedingungen.....	9
5.1	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	9
5.2	Regionalplanung	10
5.3	Flächennutzungsplan.....	11
5.4	FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete	12
5.5	Landschaftsplan.....	12
5.6	Denkmalschutz	12
5.7	Bestehendes Planungsrecht	12
5.8	Einzelhandelsstandortkonzept	13
5.8.1	Nahversorgungszentrum Rheydter Straße.....	16
5.8.2	Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente	17
5.9	Steuerungskonzept Vergnügungsstätten	19
6	Auswirkungen der Planung.....	20
7	Planinhalte.....	21
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	21
7.1.1	Ausschluss von Vergnügungsstätten	21
7.1.2	Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen	21
7.1.3	Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente.....	22
7.2	Hinweise	22
8	Planungsstatistik	23
9	Kosten, Bodenordnung	23
10	Umweltbelange.....	23

1 Anlass und Ziele der Planung

Für den Bereich der beiden Baublöcke, die zwischen der Bahntrasse, der Rheydter Straße, der Bahnstraße und dem Platz der deutschen Einheit liegen, gilt der Bebauungsplan G 115 aus dem Jahre 1994. Der Bebauungsplan Nr. G 115 wurde aufgestellt, um in dem Bereich nordwestlich der Innenstadt entsprechend der damals vorhandenen Nutzungsstruktur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen und um den Gebietscharakter eines Kerngebiets abzusichern. Daher setzt der Bebauungsplan Nr. G 115 Kerngebiete gem. § 7 BauNVO 1990 fest. Aufgrund der überholten städtebaulichen Zielsetzung wird in einem parallelen Verfahren der Bebauungsplan inklusive seiner zwei Änderungen für einen Teilbereich aufgehoben.

Für den Geltungsbereich der (Teil-)Aufhebungsverfahren (G 115 inklusive der beiden Änderungen) bedeutet dies, dass sich künftig, nach Rechtskraft der Aufhebungsverfahren, die Zulässigkeit nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) richtet.

Die Stadt Grevenbroich ist bestrebt, sukzessive die Empfehlungen der städtebaulichen Entwicklungskonzepte (Einzelhandelsstandortkonzept und Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten) umzusetzen.

Nach der Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich vom Mai 2018 ist ein Teil des vorliegenden Plangebietes Bestandteil des Nahversorgungszentrums Rheydter Straße. Die Zielsetzung aus dem Einzelhandelsstandortkonzept für den Bereich besteht darin, dass nur Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen mit Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente) vorgenommen werden sollten. So soll ein Beitrag zum Schutz und Erhalt des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt geleistet werden.

Das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten, welches am 22.09.2011 vom Rat der Stadt gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, empfiehlt für den Bereich innenstadtergänzende Nutzungen wie Dienstleistung, Gastronomie und innerstädtischem Wohnen vorzuhalten sowie aufgrund der Dominanz von Vergnügungsstätten im Umfeld keine weiteren zuzulassen. Es gilt folglich für den Planbereich die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten durch die Bauleitplanung auszuschließen.

Ziel des Bebauungsplans Nr. G 225 ist eine effektive gemeindliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandels- und Vergnügungsstättenentwicklung in Grevenbroich und damit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Mit der planerischen Steuerung von Einzelhandelsbetrieben sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ausgeschlossen und sichergestellt werden, dass die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrum Rheydter Straße erfüllt wird. Die Entwicklung im Geltungsbereich soll nicht zu Lasten der Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt (= zentraler Versorgungsbereich) gehen. Ein weiteres Ziel liegt darin, durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten den Bereich in seiner Funktion als innerstädtischer Wohnstandort vor Beeinträchtigungen durch Vergnügungsstätten zu schützen, in seiner Funktion als Versorgungsstandort zu stärken sowie Trading-Down-Effekten entgegenzuwirken. Diese Zielsetzungen entsprechen den Vorgaben der städtebaulichen Entwicklungskonzepte.

Eine räumliche Steuerung der (Un-)Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten ist städtebaulich erforderlich, da das Plangebiet ansonsten unter den alleinigen

planungsrechtlichen Bestimmungen des § 34 BauGB Umnutzungsoptionen und Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten bietet, die den o.g. städtebaulichen Zielen sowie den Zielen der kommunalen Entwicklungskonzepte widersprechen.

In Nordrhein-Westfalen ist zum 1.7.2021 das Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW) in Kraft getreten. Dieses trifft unter anderem Aussagen zu Mindestabständen von Spielhallen und Wettvermittlungsstellen, allerdings nicht zu anderen Vergnügungsstätten. Negative städtebauliche Auswirkungen ergeben sich jedoch nicht allein durch die im AG GlüStV NRW aufgeführten Nutzungsarten, sondern auch durch andere Vergnügungsstätten, sodass ein kommunaler Regelungsbedarf nach wie vor besteht.

Da für den Planbereich die Zulässigkeit der Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, soll ein einfacher Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a und Abs. 2b BauGB aufgestellt werden, der Regelungen zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten trifft.

Bestehende Betriebe und andere genehmigte Nutzungen verfügen auch nach der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. G 225 über Bestandsschutz und bleiben auch weiterhin, wie genehmigt, zulässig. Die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe werden sich zukünftig nach den Bestimmungen des § 34 BauGB sowie nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a und Abs. 2b BauGB richten.

2 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.

Der Paragraph 9 Abs. 2b BauGB ermöglicht durch Festsetzungen in einem einfachen Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB Beschränkungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in dem sonst nicht beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB treffen zu können, um eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder um eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets durch Vergnügungsstätten zu verhindern. Nach § 9 Abs. 2b BauGB kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig sind oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Ein solcher Bebauungsplan ist ein gezielt einsetzbares Planungsinstrument, um nachteilige städtebauliche Auswirkungen, die durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten entstehen, zu vermeiden. Die Festsetzungen beschränken sich auch wie bei einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB auf die Regelung der Zulässigkeit.

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, sind nicht erforderlich. Ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und 2b BauGB ist zur Erreichung der Planungsziele ausreichend. Die bereits bestehenden Betriebe stehen unter Bestandsschutz.

Die Kombination der beiden Bebauungspläne ist möglich, da im Wesentlichen die Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB nur die Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und die des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2b BauGB die Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zum Gegenstand haben. Die jeweiligen Festsetzungen hätten auch in voneinander unabhängigen (einfachen) Bebauungsplänen getroffen werden können. Die jeweiligen Planungsziele werden von der Stadt Grevenbroich auch unabhängig voneinander städtebaulich als erforderlich angesehen.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und Abs. 2b 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. Allerdings werden – auch wenn von einer formalen Umweltprüfung abgesehen wird – die Umweltbelange beschrieben, ermittelt und berücksichtigt.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Das zu überplanende circa 6.350 m² große Gebiet befindet sich im Ortsteil Stadtmitte der Stadt Grevenbroich in der Gemarkung Grevenbroich. Es umfasst den Baublock zwischen der Bahnstraße, dem Platz der Deutschen Einheit, der Rheydter Straße sowie der Dechant-Schutzstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im folgenden Übersichtplan schwarz umrandet, unterbrochen dargestellt.

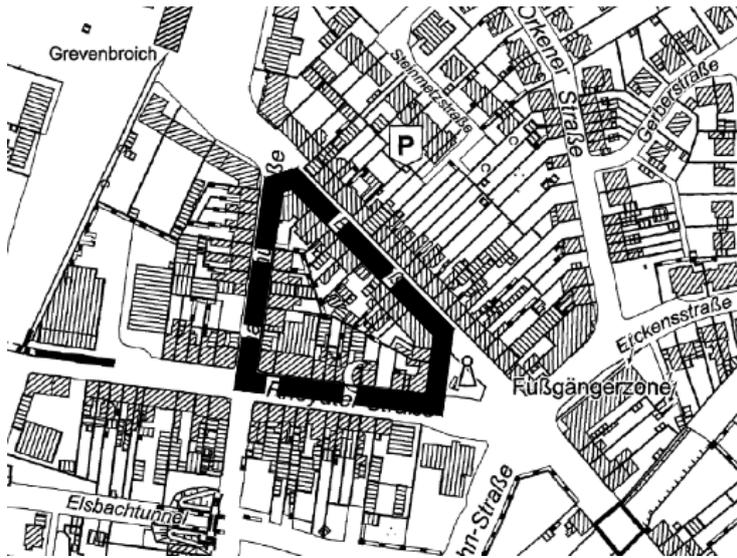


Abbildung 1: räumlicher Geltungsbereich (Grundlage: Amtliche Basiskarte, ohne Maßstab)

4 Beschreibung des Bestandes

4.1 Städtebauliche Situation und Nutzungen

Der Planbereich liegt zentral in Grevenbroich zwischen der Innenstadt und dem Bahnhof und ist der Lage entsprechend fast vollständig bebaut sowie versiegelt. Das Plangebiet ist durch eine Straßenrandbebauung aus unterschiedlichen Bauepochen geprägt. Die Bebauung stammt zum Teil aus der Gründerzeit, vereinzelt sind Bauten aus der Nachkriegszeit sowie Neubauten vorhanden. Unversiegelte Bereiche in Form von privaten Grünflächen befinden sich lediglich im Blockinnenbereich. Durch die fast vollständige Versiegelung ist die Aufenthaltsqualität als gering einzustufen. Lediglich am Platz der Deutschen Einheit befinden sich Sitzmöglichkeiten.

Die städtebauliche Situation ist insgesamt als heterogen zu beschreiben. Insbesondere die Geschossigkeit variiert zwischen ein und sieben Geschossen. Die Höhe der Gebäude variiert aufgrund der unterschiedlichen Zahl der Geschosse. Überwiegend sind die Gebäude zwei- oder dreigeschossig mit Satteldach gebaut; das Eckgebäude an der Dechant-Schütz-Straße/Bahnstraße ist mit sieben Geschossen das höchste Gebäude. Oftmals sind die Dachgeschosse so ausgebaut, dass beispielsweise bei einem zweigeschossigen Gebäude eine optische Dreigeschossigkeit erzeugt wird.

Der bauliche Zustand der Gebäude sowie der Fassaden ist überwiegend als verbesserungswürdig zu bewerten. Neben den optischen und baulichen Mängeln, ist die Fassadengestaltung durch unterschiedliche Materialien (teilweise Klinker oder Putz) nicht einheitlich.

Nicht nur die bauliche Gestalt ist heterogen, auch die Nutzungen. In der Bahnstraße sind überwiegend Wohnnutzungen vorhanden, mit Ausnahme des kleinflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Tabak), der Büronutzung sowie des Handwerksbetriebs (Hundefriseur) und des Dienstleistungsbetriebes (EMS-Studio). Auf der Dechant-Schütz-Straße sind in der Erdgeschosszone außer zwei handwerksähnlichen Gewerbebetrieben (Kosmetikstudios), einem Handwerksbetrieb (Friseur) und einer kulturellen Nutzung

(Atelier) nur Wohnungen zu verzeichnen. Das Wohnen dominiert in der Bahnstraße und der Dechant-Schütz-Straße die Nutzungsstruktur in den Obergeschossen. Lediglich in der Dechant-Schütz-Straße 1 befinden sich in den Obergeschossen noch Räume für freie Berufe. Die Nutzungen in der Erdgeschosszone in der Rheydter Straße sind vielfältiger. Neben einer Wettannahmestelle (Vergnügungsstätte), einer leerstehenden Spielhalle (Vergnügungsstätte), gastronomischen Betrieben, einem Handwerksbetrieb (Schneiderei), einer kulturellen Einrichtung (kurdischer Jugend- und Kulturverein), Kleingewerbe im Dienstleistungsbereich sowie Räume für freie Berufe sind auch Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone zu finden.

In den Obergeschossen des gesamten Plangebiets charakterisieren Wohnungen die Nutzungsstruktur.

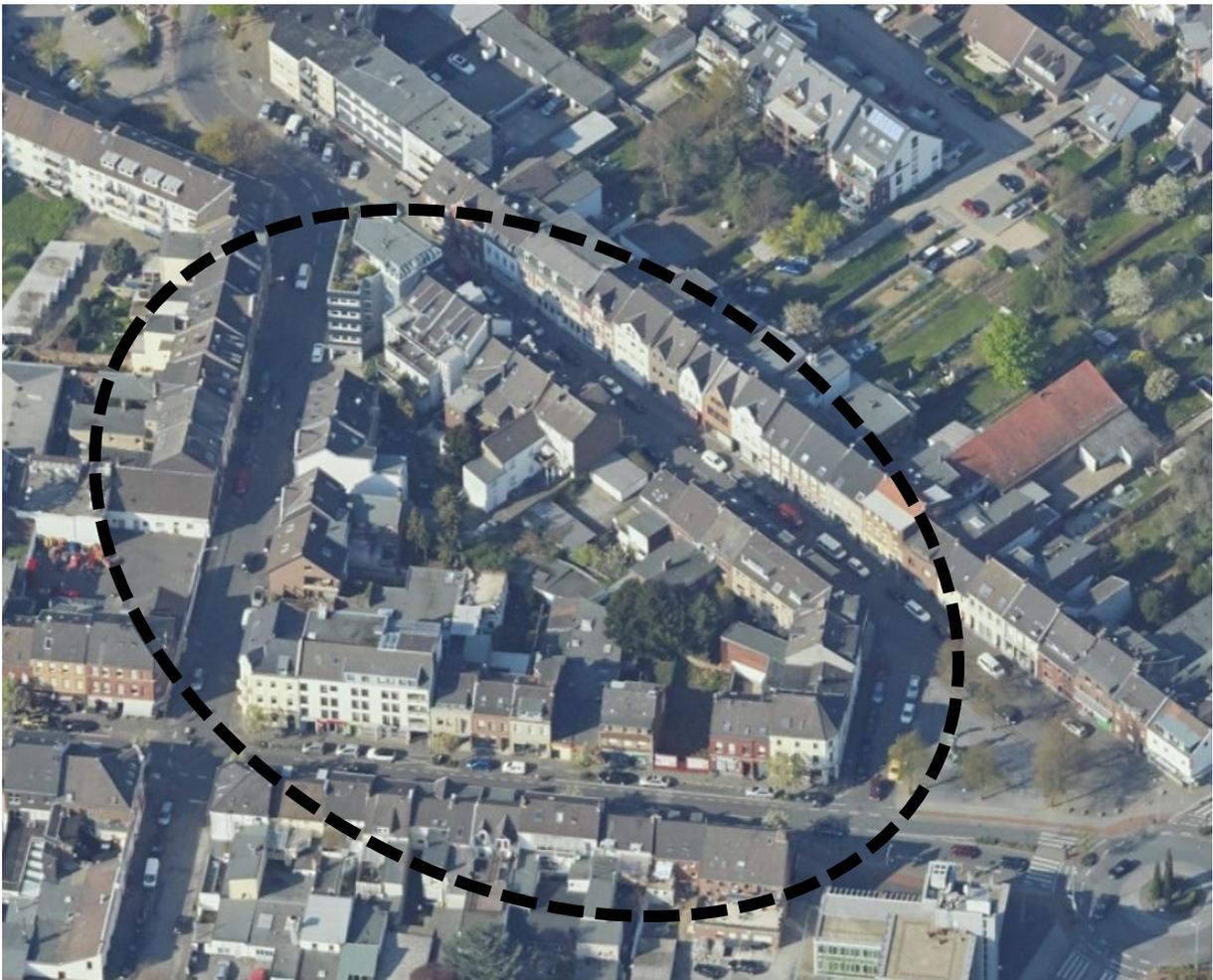


Abbildung 2: Schrägluftbild 2021 (Quelle: Rhein-Kreis Neuss; ohne Maßstab)

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke des Bebauungsplans Nr. G 225 sind sowohl durch den ÖPNV als auch für den motorisierten Individualverkehr gut erschlossen.

Der Geltungsbereich wird von den Kreisstraßen Dechant-Schütz-Straße (K 22) und Rheydter Straße sowie von den Gemeindestraßen Bahnstraße und Platz der Republik umgrenzt.

In ca. 100 m Entfernung befindet sich der Bahnhof Grevenbroich, der mit seinen Angeboten (ÖPNV, P+R-Anlage, Radstation) fußläufig erreichbar ist.

4.3 Umwelt

Das Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplans ist fast vollständig bebaut und versiegelt. Lediglich im Blockinnenbereich befinden sich unversiegelte private Grünflächen.

Natur- und Landschaft/Artenschutz

Das Plangebiet selber ist mit Ausnahme einzelner privater Gärten weitgehend versiegelt. Aspekte des Natur- und Landschaftsschutzes sind daher von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt. Auch artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen, da die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Eingriffe in die Bausubstanz oder unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten relevanten Pflanzbestand bedingt.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer anzutreffen. Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Östlich des Plangebiets verläuft die Erft in ca. 100 m Entfernung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb einer Wasserschutzzone und liegt weder in einem nach § 76 WHG i. V. m. § 83 LWG festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG) gem. EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie.

Boden und Altlasten

Das Plangebiet ist durch seine räumliche Lage im Siedlungsgebiet von Grevenbroich bereits bebaut. Aufgrund langjähriger anthropogener Prägung enthält die Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen¹ für die Fläche keine Aussage mehr bezüglich der anstehenden Bodentypen.

Innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs befinden sich drei abgeschlossene Altstandorte. Es handelt sich dabei um die Altstandorte Gr 0147, Gr 0253 und Gr 0249. Da diese Standorte als abgeschlossen gelten, besteht hier kein Handlungsbedarf.

Immissionen

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von verschiedenen Verkehrslärmquellen. Hier ist vorrangig Schienenlärm der benachbarten Gleiskörper und Verkehrslärm auf den umgebenen innerstädtischen Straßen zu erwähnen.

Da sich die Zulässigkeit von Vorhaben zukünftig nach § 34 BauGB sowie nach den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 2a und Abs. 2b BauGB richtet, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen, ob die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

4.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Aufgrund der aktuell bestehenden Nutzungen des Plangebietes sind im Plangebiet alle Arten der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden, die für die Sicherung der Erschließung erforderlich sind.

Bei zukünftigen Vorhaben wird im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen geprüft.

¹ Geoportal NRW (2021): <https://www.geoportal.nrw/fachkategorien>. Letzter Zugriff: 10.06.2021

4.5 Kampfmittel

Der Planbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseits durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, sofern keine anderen Gründe dagegensprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelräumdienstes gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird von Seiten des Kampfmittelräumdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis.

Gemäß der Regelung des § 13 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) sind Bauherren/innen verpflichtet nachzuweisen, dass das Grundstück frei von Kampfmitteln ist und somit von diesem keine Gefahr ausgeht.

4.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und versiegelt. Die Teile, die bisher bislang noch unversiegelt sind (im Blockinnenbereich), dienen in geringem Maße als natürlicher Retentionsraum bzw. sorgen durch das Grünvolumen für eine lokale Kühlwirkung, die jedoch aufgrund der Lage im Siedlungskörper als sehr gering einzuschätzen ist.

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. G 225. 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. G 225 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 2 m dar. Bei einem extremen Starkregen (90 mm/h) stellt sie eine punktuelle Betroffenheit mit Wassertiefen bis 2 m 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 geplante 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 225 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 (ASB) fest. Im vorliegenden Fall werden lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und Abs. 2b BauGB getroffen, sodass 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 Bebauungsplans Nr. G 225 als Kerngebiet dar.

Da der Bebauungsplan Nr. G 225 Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und Abs. 2b BauGB trifft, werden die bestehenden Baumöglichkeiten nur eingeschränkt. Nutzungen sind hier weiter nach § 34 BauGB zulässig. Der Bebauungsplan ist daher aus dem FNP entwickelt.

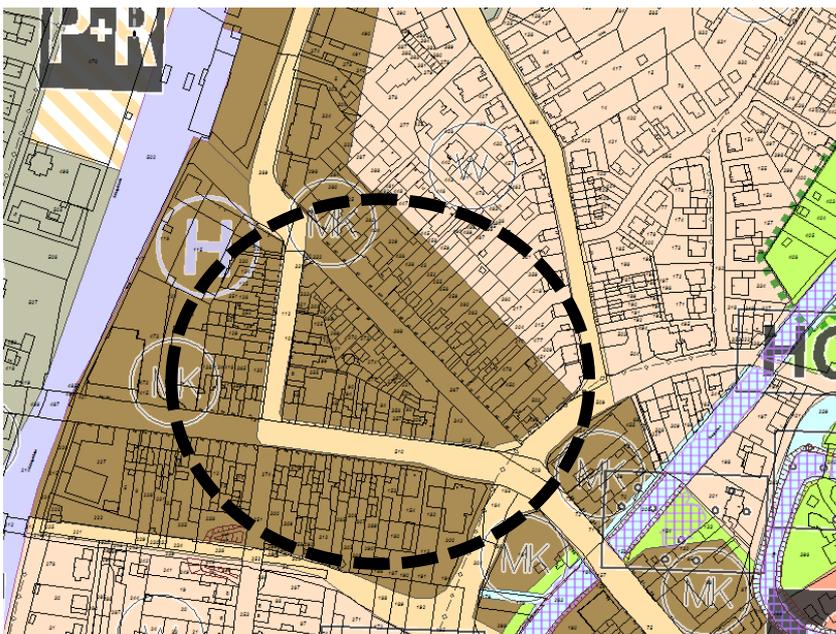


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich

5.4 FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete

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

5.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans des Rhein-Kreis Neuss.

5.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich das Baudenkmal Nr. 132 „Geschäfts- und Wohngebäude, Rheydter Straße 1/Platz der Deutschen Einheit 1“. Die zwei Geschäfts- und Wohngebäude, die Ende des 19. Jahrhunderts errichtet wurden, nehmen als Eckbebauung im Bereich Platz der Deutschen Einheit, Rheydter Straße eine dominierende Stellung ein.

In unmittelbarer Nähe zu dem Baudenkmal, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs liegt das Baudenkmal Nr. 25 „Kriegerdenkmal, Platz der Deutschen Einheit“. Es handelt sich hierbei um ein Kriegerdenkmal aus Granit. Nördlich des Plangebiets, in der Bahnstraße liegend, befindet sich das Baudenkmal Nr. 196 „Wohnhaus, Bahnstraße 91“.

Die betroffenen Baudenkmäler finden gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW bei zukünftigen Bauvorhaben Beachtung.

Das Vorkommen von Bodendenkmälern ist nicht bekannt.

5.7 Bestehendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt zum Zeitpunkt der Auslegung noch der Bebauungsplan Nr. G 115 aus dem Jahre 1994 sowie die zwei dazugehörigen Änderungsbebauungspläne (1. und 2. Änderung), die in einem parallelen Verfahren aufgehoben werden.

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

Aktuell ist bei der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der qualifizierte Bebauungsplan Nr. G 115 in der Fassung der 2. Änderung heranzuziehen. Dieser wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt und erlangte am 27.03.2012 Rechtskraft (ortsübliche Bekanntmachung).

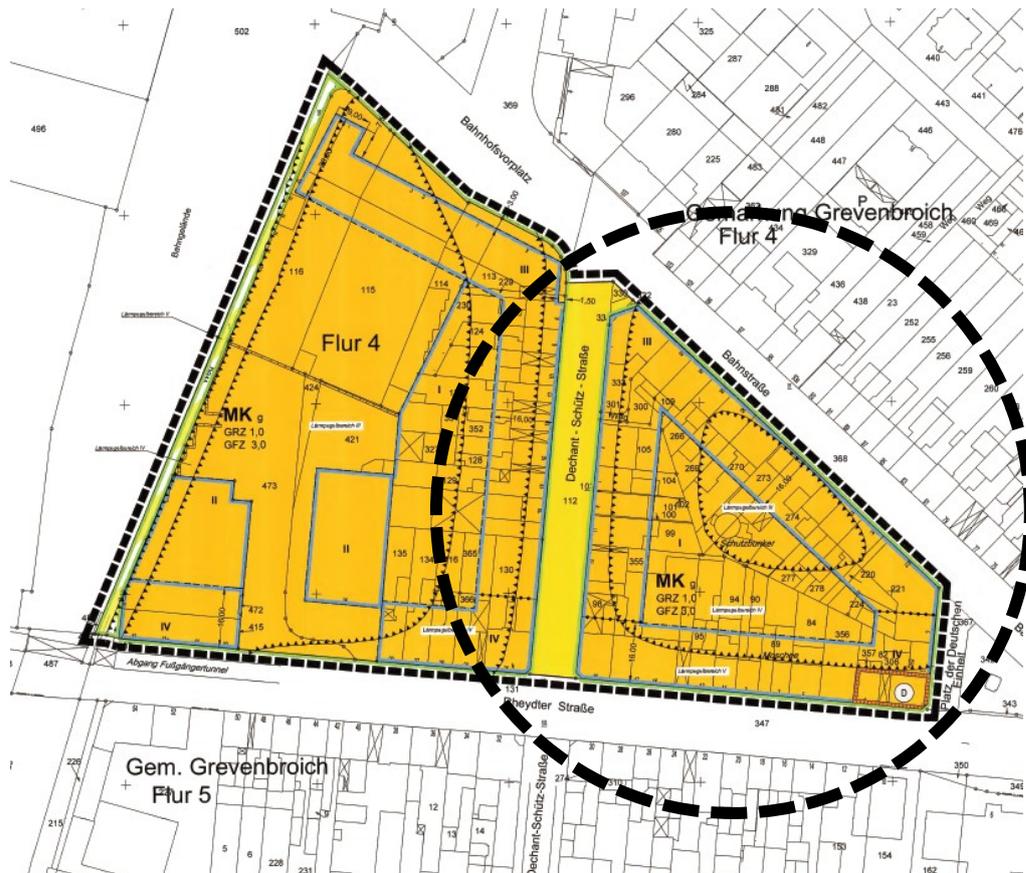


Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. G 115, 2. Änderung

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses sollen diese Aufhebungsverfahren abgeschlossen sein, sodass Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen sind. Vorhaben müssen sich dann im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung nach den Tatbestandsvoraussetzungen des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen.

Bestehende Betriebe und andere genehmigte Nutzungen verfügen über Bestandsschutz und bleiben auch weiterhin, wie genehmigt, zulässig. Die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe werden sich zukünftig nach den Bestimmungen des § 34 BauGB sowie nach den Regelungen des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 2a und Abs. 2b BauGB richten.

5.8 Einzelhandelsstandortkonzept

Am 12.07.2018 hat der Rat der Stadt die Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes² 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

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

werden und die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs gesichert und ggf. weiterentwickelt werden.

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

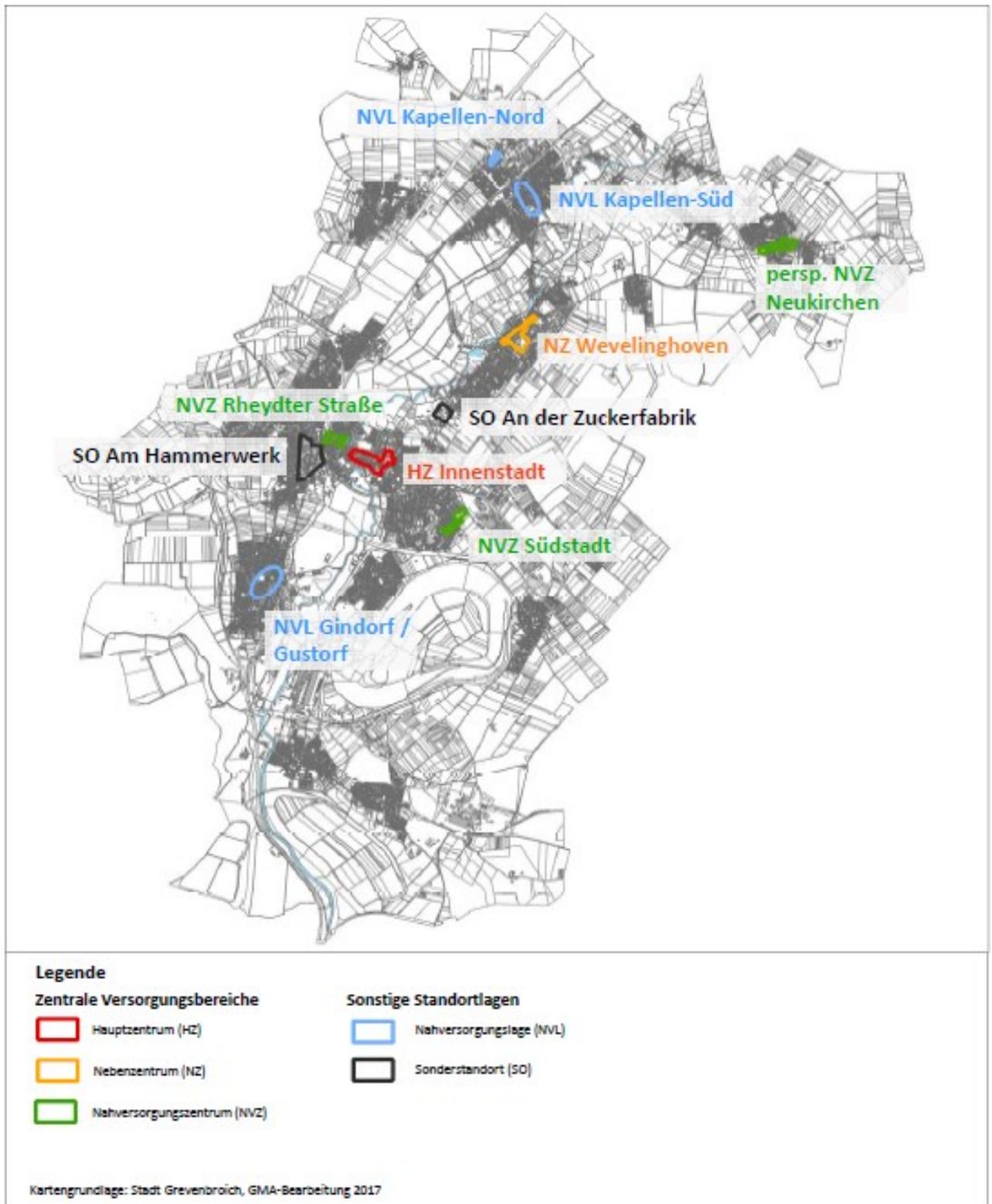


Abbildung 6: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Grevenbroich

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

5.8.1 Nahversorgungszentrum Rheydter Straße

Der südliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. G 225 liegt in dem im Einzelhandelsstandortkonzept³ festgelegten Nahversorgungszentrum „Rheydter Straße“. Nahversorgungszentren weisen einen Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich auf und übernehmen die Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass das Angebot vereinzelt durch kleinteilige Betriebe mit zentrenrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Sortimenten ergänzt wird.

Das Nahversorgungszentrum Rheydter Straße umfasst im Groben den ca. 300 m langen Bereich der Rheydter Straße zwischen der Bahntrasse bis zur Erft (siehe Abbildung 7). Der Einzelhandelsbesatz ist überwiegend durch kleinteilige Nutzungen geprägt.

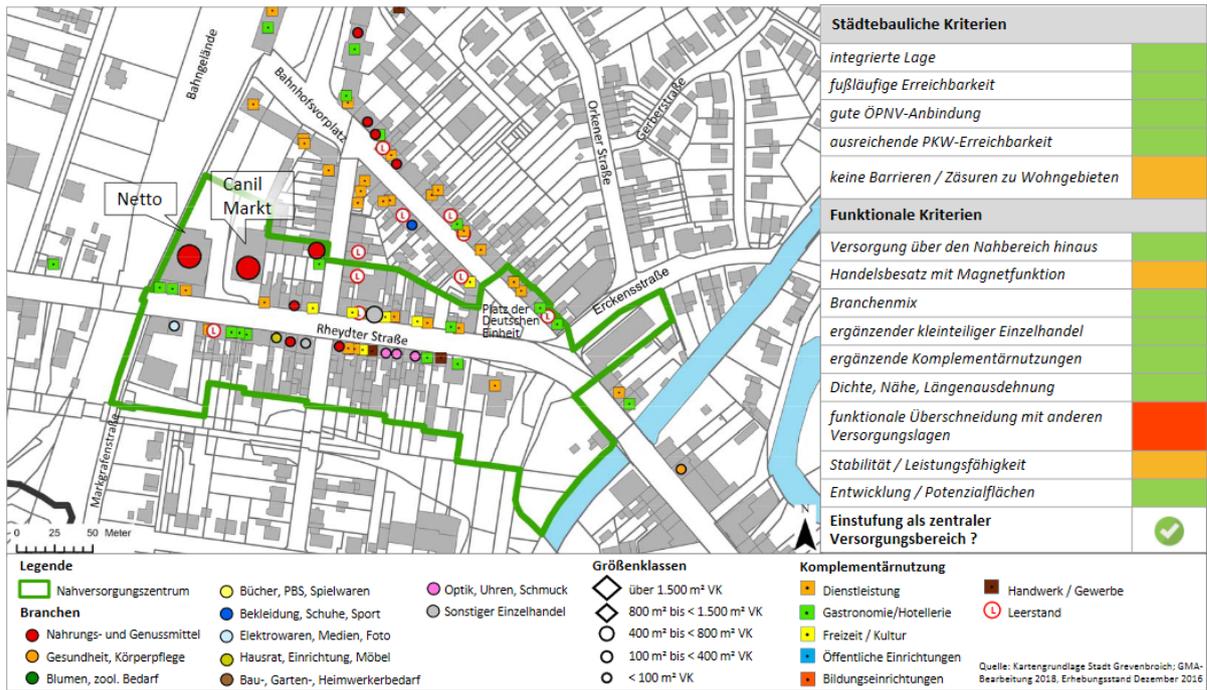


Abbildung 7: Nahversorgungszentrum Rheydter Straße

Quelle: GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2018): Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich, Köln, 05.06.2018, S. 124.

In Bezug auf die Einzelhandelsfunktion des Nahversorgungszentrums definierte das Einzelhandelsstandortkonzept 2018 den Verkaufsflächenschwerpunkt auf den kurzfristigen Bedarfsbereich, insbesondere auf das nahversorgungsrelevante Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“. In diesem Sortiment sind im Wesentlichen auf einen Lebensmittel-discounter (Netto) und den Lebensmittelmarkt Canil Markt (heute Almer Feinkost) hinzuweisen, die sich im westlichen Bereich des Nahversorgungszentrums, angrenzend an die Bahnlinie und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. G 225, befinden.

³ GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2018): Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich, Köln, 05.06.2018, S. 142f.

Das Nahversorgungszentrum verfügt über keinen großflächigen Anbieter. Der größte Anbieter mit rd. 700 m² Verkaufsfläche ist der Lebensmitteldiscounter Netto, gefolgt von dem Anbieter Canil Markt (heute Almer Feinkost). Fast alle weiteren Geschäfte weisen Verkaufsflächen von unter 100 m² auf. 2018 umfasste das Nahversorgungszentrum Rheydter Straße insgesamt rund 1.850 m² Verkaufsfläche, die sich auf 13 Einzelhandelsbetriebe verteilen.

Das Nahversorgungszentrum Rheydter Straße übernimmt eine Versorgungsfunktion für den westlichen Teilbereich der Stadtmitte, weist jedoch funktionale Überschneidungen mit dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und den Angeboten des Sonderstandortes Am Hammerwerk auf. Jedoch ist das Zentrum für die im Quartier Rheydter Straße lebende Bevölkerung in Bezug auf die Versorgungsfunktion von Bedeutung.

Das Einzelhandelsstandortkonzept besagt, dass das Einzelhandelsangebot durch Komplementärnutzungen ergänzt wird, die Dienstleistungsbetriebe (u. a. Versicherung, Kosmetik / Nagelstudios, Volksbank), Gastronomiebetriebe (u. a. Bistros, Imbisse, Cafés) und Anbieter im Bereich Spielsalon und Sportwetten umfassen.

Für das Nahversorgungszentrum wird gutachterlich empfohlen, dass der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben auf den kurzfristigen Bedarfsbereich (nahversorgungsrelevante Sortimente) liegt. Großflächige Betriebe (ab 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevantem Einzelhandel sind zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt auszuschließen. Auch die Realisierung von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wird gutachterlich aus städtebaulichen Gründen in Nahversorgungszentren nicht empfohlen.

5.8.2 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 (siehe Abbildung 8).

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 8: Grevenbroicher Sortimentsliste

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

5.9 Steuerungskonzept Vergnügungsstätten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im *Untersuchungsraum Bahnhofsviertel/Quartier Rheydter Straße* des Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“⁴.

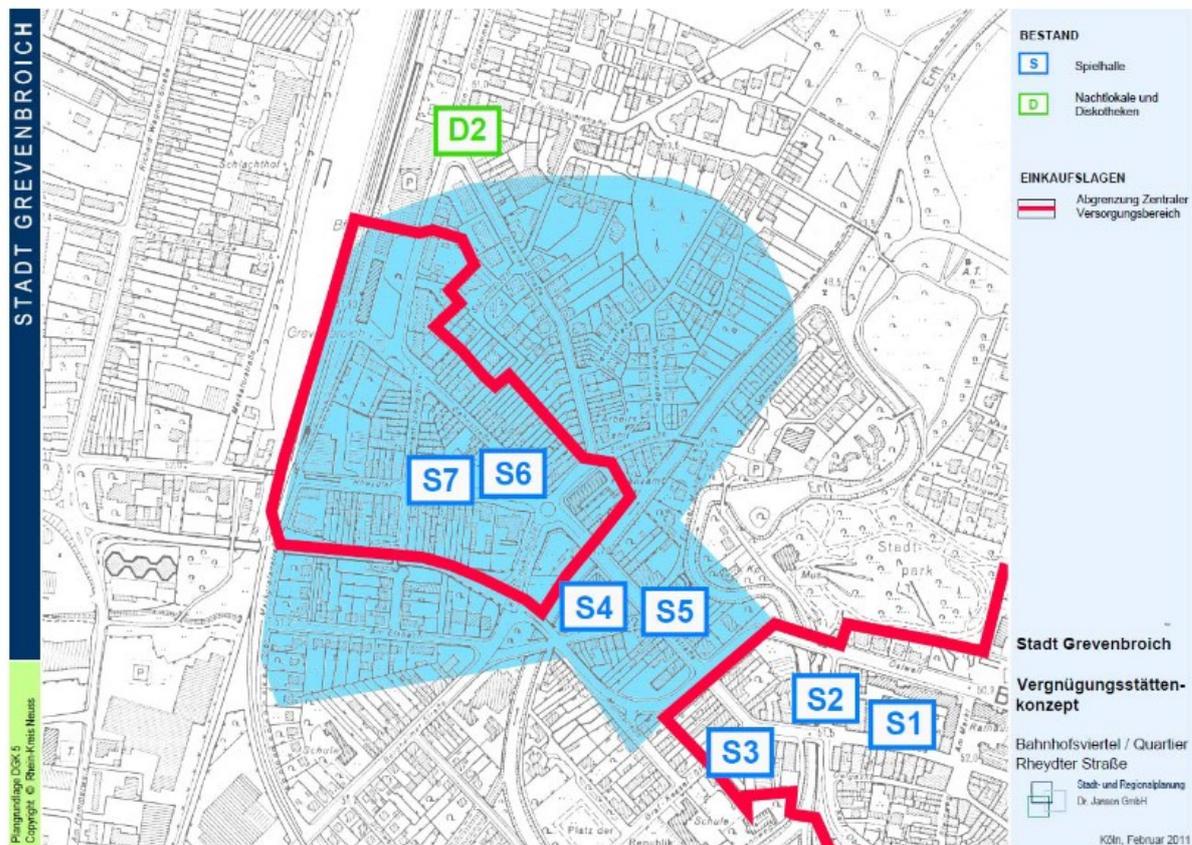


Abbildung 9: Untersuchungsraum Bahnhofsviertel/Quartier Rheydter Straße.

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (2011): Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ für die Stadt Grevenbroich – Dezernat III Technik – FB –Planung, S. 45

Der Untersuchungsraum zeichnet sich dadurch aus, dass dieser verkehrlich gut erreichbar ist, eine größere Passantenfrequenz aufweist und unmittelbar zur Innenstadt angrenzt. Das Konzept beschreibt unter anderem die städtebaulichen Auswirkungen, die durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich zu erwarten sind. Diese umfassen unter anderem:

- „Verschiebung im Bodenpreisgefüge im Nahversorgungszentrum
- Verdrängungseffekt in der Einkaufslage des Nahversorgungszentrums
- Auslösen oder Verstärken von Trading-Down-Prozessen im Nahversorgungszentrum
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge, v. a. in der Bahnstraße zwischen Platz der Deutschen Einheit und Ostwall

⁴ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (2011): Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ für die Stadt Grevenbroich – Dezernat III Technik – FB -Planung

- *Immissionskonflikte in den durch Wohnen dominierten Bereichen im gesamten Untersuchungsraum*
- *Imagefaktoren, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirken, im gesamten Untersuchungsraum*⁵

Die Empfehlung des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten lautet daher für den Untersuchungsbereich, dass dort keine weiteren Vergnügungsstätten angesiedelt werden sollen. Die Konzentration soll dabei auf Wohnnutzungen sowie Nahversorgungsangeboten liegen. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll der Bereich innerstädtischen Nutzungen wie Dienstleistung, Gastronomie und innerstädtischem Wohnen vorgehalten werden. Wegen der vorherrschenden Dominanz der Wohnnutzungen sind Vergnügungsstätten in diesem Bereich generell nicht anzusiedeln. Daher empfiehlt das Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ in dem Untersuchungsraum Bahnhofsviertel/Quartier Rheydter Straße“ Vergnügungsstätten über die Bauleitplanung auszuschließen.

6 Auswirkungen der Planung

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen sowie von Vergnügungsstätten greift in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber anderen denkbaren und heute möglicherweise zulässigen Nutzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt. Jedoch greift der Bestandsschutz. Den Grundstückseigentümern bleibt auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. G 225 ein Spektrum an Nutzungen.

Die hiermit verbundenen nachteiligen Folgen für die Eigentümer werden gesehen und planerisch akzeptiert. Die Einschränkungen sind städtebaulich erforderlich, um die Ziele der städtebaulichen Entwicklungskonzepte (zum Einzelhandel und zu Vergnügungsstätten) der Stadt Grevenbroich umzusetzen. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Grevenbroich und zum Schutz der bestehenden Wohnnutzungen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Die im Plangebiet vorhandenen Vergnügungsstätten (Wettvermittlungsstelle und die leer stehende Spielhalle) werden durch den künftigen Ausschluss von Vergnügungsstätten auf den bloßen Bestandsschutz⁶ reduziert, der aus den erteilten Baugenehmigungen resultiert. Der Rat der Stadt Grevenbroich erkennt hierin eine hinnehmbare Einschränkung, da es sich bei den Immobilien, die die bestehenden Vergnügungsstätten beherbergen, nicht um Neubauimmobilien handelt, die für die Nutzung als Vergnügungsstätte konkret errichtet wurden. Den Eigentümern steht es frei, die Gebäude für eine Vielzahl von Nutzungen zu vermieten.

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 zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ausgenommen Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten) sowie Vergnügungsstätten werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans unzulässig.

⁵ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (2011): Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ für die Stadt Grevenbroich – Dezernat III Technik – FB –Planung, S. 45 f.

⁶ Sofern der Bestandsschutz noch greift, da die Nutzung der leer stehenden Spielhalle bereits im November 2014 aufgegeben wurde.

7 Planinhalte

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Abgeleitet aus den gutachterlichen Empfehlungen des Einzelhandelsstandortkonzeptes sowie des Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“ der Stadt Grevenbroich werden die nachfolgend dargestellten planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a und Abs. 2b 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 und Abs. 2 BauGB und für Einzelhandelsbetriebe ebenso nach § 34 Abs. 3 BauGB.

7.1.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Gemäß § 9 Abs. 2b BauGB werden die nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen eingeschränkt und zum Schutz der Wohnnutzungen Vergnügungsstätten aller Art im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung resultiert vor allem aus den mit vielen Vergnügungsstätten verbundenen Lärmimmissionen, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden. Dies gilt sowohl für die Anlage selbst als auch für den ihr zuzurechnenden Besucherverkehr.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der zu großen Teilen von Wohnnutzungen geprägt ist und einen Teil des Nahversorgungszentrums Rheydter Straße darstellt. Dieses hat eine wichtige Funktion für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen und gilt zu erhalten. Für die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet ist es insbesondere der Trading-Down-Effekt, der durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten produziert wird und der die eigentliche Lagegunst des Standortes für höherwertige gewerbliche Nutzungen herabsenkt. Der Trading-Down-Effekt äußert sich durch eine Verzerrung des Miet- und Bodenpreisgefüges, eine Verdrängung von anderen Nutzungen (zum Beispiel von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben) sowie durch eine Unterbrechung der Lauflinien des Nahversorgungsbereichs. Es hat sich gezeigt, dass die bestehende Vergnügungsstätte zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führt. Diese Nutzungskonflikte gilt es zukünftig zu vermeiden, weshalb ein Ausschluss im gesamten Plangebiet festgesetzt wird. Eine restriktive Steuerung von Vergnügungsstätten ist hier erforderlich, um eine weitere Abwertung zu verhindern und die Wohnnutzung vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten an dieser Stelle deckt sich mit dem vom Stadtrat beschlossenen Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten der Stadt Grevenbroich. Dieses empfiehlt für den Bereich Bahnstraße/Quartier Rheydter Straße einen konsequenten Ausschluss von Vergnügungsstätten (vgl. Kap. 5.9). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G 225 sind daher Vergnügungsstätten aller Art unzulässig.

7.1.2 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ausgenommen von der Regelung sind Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten) nach § 9 Abs. 2a BauGB ausgeschlossen. Da es sich um ein

Nahversorgungszentrum handelt, sind zum Schutz und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (Grevenbroich Innenstadt) Betriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten auszuschließen. Dies gilt auch für kleinflächige Betriebe mit einer Verkaufsfläche unter 800 m², da diese durch die Agglomeration mit den bestehenden Einzelhandelsbetrieben (im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung) ebenfalls eine hohe Attraktivität entfalten und sich auf den zentralen Versorgungsbereich auswirken können. Zudem bietet gerade der zentrale Versorgungsbereich der Grevenbroicher Innenstadt Raum für die Ansiedlung auch kleinflächiger zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe.

Eine Entwicklung im Nahversorgungszentrum Rheydter Straße ist lediglich für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zulässig, um so - im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur - die Funktion des Nahversorgungszentrums Rheydter Straße und damit die Versorgungsfunktion für das Quartier und die Umgebung zu erfüllen.

Im gesamten Plangebiet wird daher festgesetzt, dass zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind. Ausgenommen von der Regelung sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

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 8 zu entnehmen.

7.2 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise zu folgenden Themen:

- Bodendenkmale
- Bodenverunreinigungen
- Altlasten
- Bodenversiegelung
- Einbau bodenfremder Stoffe
- Verwendung von Mutterboden
- Beschränkung der Fäll- und Rodungszeiten
- Abrissbeschränkungen
- Kampfmittel
- Erdbebenzone
- Grundwasserverhältnisse

- Grundwasserabsenkungen
- Gesetz sowie untergesetzliche Normen
- 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. 6.350 m ²

9 Kosten, Bodenordnung

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

Bodenordnerische Maßnahmen (Umlegung) sind nicht erforderlich, da die Eigentumsverhältnisse durch die Planung gewahrt bleiben können.

10 Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. G 225 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 225 durch den Ausschluss einzelner Formen der Handelsnutzung sowie von Vergnügungsstätten aller Art nicht verbunden. Trotzdem werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die wesentlichen Umweltbelange betrachtet.

Durch die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a und Abs. 2b BauGB, die den Ausschluss einzelner Formen der Handelsnutzung sowie Vergnügungsstätten 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.

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.