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

Stand: Februar 2022

1 Textliche Festsetzungen

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

1. Im gesamten Plangebiet sind Vergnügungsstätten aller Art unzulässig.
2. Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten entsprechend der unter 4. wiedergegebenen „Grevenbroicher Liste“, vorbehaltlich der Regelung unter 3., unzulässig.
3. Ausgenommen von der Regelung unter 2. sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten.
4. „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)

2 Hinweise

2.1 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.

2.2 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.

2.3 Altlasten

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.

2.4 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.

2.5 Einbau bodenfremder Stoffe

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

2.6 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.

2.7 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 jeden 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.

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.

2.8 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.

2.9 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.

Bei Aushubarbeiten mit Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie eine Beobachtung des Erdreiches auf Veränderungen (z.B. Verfärbungen, Inhomogenität) 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. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.

2.10 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.

2.11 Grundwasserverhältnisse

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

2.12 Grundwasserabsenkungen

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 Sümpfungsmaßnahmen 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.

2.13 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.

2.14 Starkregengefährdung

Für das Plangebiet prognostiziert die Hinweiskarte Starkregengefahren des LANUV Wasserhöhen von bis zu 2 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.