# Bebauungsplan Nr. G 224
# „Gewerbegebiet Nordstraße West“

## Entwurf der Begründung zur Auslegung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Stand: April 2022

## Inhaltsverzeichnis

**1 Anlass und Ziele der Planung ..... 4**

**2 Planverfahren ..... 5**

**3 Räumlicher Geltungsbereich ..... 5**

**4 Planerische Rahmenbedingungen ..... 7**

4.1 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz 7
4.2 Regionalplanung ..... 8
4.3 Flächennutzungsplan ..... 8
4.4 FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete ..... 9
4.5 Landschaftsplan ..... 9
4.6 Denkmalschutz ..... 9
4.7 Bestehendes Planungsrecht ..... 9

**5 Beschreibung des Bestandes ..... 13**

5.1 Städtebauliche Situation ..... 13
5.2 Verkehrliche Erschließung ..... 13
5.3 Umwelt ..... 13
5.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur ..... 14
5.5 Immissionen ..... 14
5.6 Grundwasser / Oberflächenwasser / Starkregen ..... 14
5.7 Boden und Altlasten ..... 17
5.8 Kampfmittel ..... 17
5.9 Klimaschutz und Klimaanpassung ..... 17

**6 Städtebauliches Konzept ..... 18**

**7 Wesentliche Auswirkungen ..... 18**

7.1 Umwidmungssperrklausel ..... 18
7.2 Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung ..... 18
7.3 Artenschutz ..... 18
7.4 Bodenschutzklausel ..... 19
7.5 Immissionsschutz ..... 19

**8 Planinhalte ..... 21**

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen ..... 21
8.1.1 Art der baulichen Nutzung ..... 21
8.1.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 24
8.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ..... 25
8.1.4 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO) ..... 25
8.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ..... 26

8.1.6 Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ..... 26
8.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ..... 26
8.1.8 Flächen für Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..... 27
8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzung ..... 27
8.3 Kennzeichnung ..... 27
8.4 Hinweise ..... 27
**9 Planungsstatistik ..... 28**

# 1 Anlass und Ziele der Planung

Grevenbroich ist eine Stadt im Rheinischen Revier, welche direkt von dem Strukturwandel betroffen ist. Die Stadt muss sich den Herausforderungen der wirtschaftlichen Transformation stellen und Maßnahmen ergreifen, um die Arbeitsplatzverluste im Energiesektor zu kompensieren. Aus diesem Grund sind gewerbliche Flächen vorzuhalten, um die Ansiedlung von Nutzungen zu ermöglichen, die Arbeitsplätze generieren.

Östlich des Stadtzentrums von Grevenbroich, an der Nordstraße liegend, befindet sich ein kleines Gewerbegebiet mit einer unbebauten Fläche. Der nördliche Teil des Plangebiets wird durch die „Kames-Halle“ gewerblich genutzt. Südlich davon befindet sich eine unbebaute, ca. 5.800 m² große Fläche. Die Fläche eignet sich aktuell aufgrund der Lage und der vorhandenen Restriktionen (angrenzende Kames-Halle) nicht für eine Wohnbebauung. Geeignet ist die Fläche für Betriebe des Dienstleistungsgewerbes sowie für das Wohnen nicht wesentlich störende produzierende und verarbeitende, arbeitsplatzintensive Gewerbebetriebe. Die Ansiedlung derartiger Nutzungen ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Grevenbroich.

Das Gewerbegebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G 158 „Lindenstraße/Montanusstraße/Nordstraße“, in der Fassung der 8. Änderung, der am 29.02.2012 Rechtskraft erlangte.

Für die südliche, unbebaute Fläche wurde bereits im Juli 2020 die erneute Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. G 158 im vereinfachten Verfahren beschlossen. Ziel der Planung war es eine Regelung zu Stellplätzen und Garagen zu treffen. Der Grund dafür lag darin, dass ein Vorhabenträger Interesse äußerte, auf der unbebauten Fläche einen Garagenhof mit rund 130 Garagen für PKW sowie rund 20 Garagen für Motorräder bzw. Fahrräder zu entwickeln. Der geplante Garagenhof stellt zwar eine gewerbliche Nutzung dar, ist jedoch nicht geeignet, um Arbeitsplätze zu bilden und entspricht daher nicht der städtebaulichen Zielentwicklung der Stadt an der Stelle Nutzungen zu generieren, die arbeitsplatzintensiv sind. Da voraussichtlich keine sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften auf der Genehmigungsebene dem Vorhaben entgegenstehen werden, sollte der Bebauungsplan Nr. G 158 i. d. F. der 8. Änderung geändert und eine Regelung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO getroffen werden. Parallel dazu wurde eine Veränderungssperre erlassen, um der nicht erwünschten Nutzung entgegenzusteuern und die städtebauliche Zielvorstellung zu erreichen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. G 158 (i. d. F. der 8. Änderung) setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO 1990 fest und enthält eine Festsetzung zur Lärmkontingentierung. Das Bundesverwaltungsgericht änderte durch Urteil vom 07. Dezember 2017 (4 CN 7.16) seine Rechtsprechung zu den Anforderungen an die Festsetzung von Lärmkontingenten im Bebauungsplan, sodass heute Zweifel an der Wirksamkeit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 158 bestehen. Der betroffene stadträumliche Bereich ist daher insgesamt neu zu überplanen.

Folglich ist es erforderlich, den Geltungsbereich der Planung im Verhältnis zur bisherigen 12. Änderung zu erweitern und auch die nördliche Gewerbegebietsfläche in die Planungen zu integrieren und das gesamte Gewerbegebiet zu überplanen.

Ziel des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. G 224 „Gewerbegebiet Nordstraße West“ ist es, ein Gewerbegebiet zu entwickeln, welches für Nutzungen vorgehalten wird, die Arbeitsplätze generieren und dabei die umliegende Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dazu soll die nördliche Fläche, der bestehenden Nutzung entsprechend, als Gewerbegebiet und die südliche Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sollen Nutzungen zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Des Weiteren sollen im gesamten Geltungsbereich bestimmte Nutzungen ausgeschlossen werden, die nicht arbeitsplatzintensiv sind (zum Beispiel Sportanlagen) sowie eine Regelung zu nur eingeschränkten Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO getroffen werden.

Zur Sicherung der Bauleitplanung und der städtebaulichen Ziele wurde gemäß §§ 14 ff. Baugesetzbuch für den südlichen, unbebauten Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. G 224 erneut eine Veränderungssperre erlassen. Diese soll für den Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens Nutzungen verhindern, die den städtebaulichen Zielen der Planung widersprechen und Fehlentwicklungen entgegenwirken.

## 2 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. G 224 „Gewerbegebiet Nordstraße West“ wird im Vollverfahren aufgestellt. Im Vollverfahren ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Nach § 2a BauGB sind die Ergebnisse der Umweltprüfung in einem Umweltbericht festzuhalten, der Teil der Begründung ist.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.06.2021 durch den Rat der Stadt Grevenbroich gefasst. Die Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 26.06.2021 bis einschließlich 02.07.2021 statt. Die Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB wurde in der Zeit vom 05.01.2022 bis einschließlich 04.02.2022 durchgeführt.

## 3 Räumlicher Geltungsbereich

Das zu überplanende circa 28.650 m² große Gebiet befindet sich im Ortsteil Stadtmitte der Stadt Grevenbroich in der Gemarkung Grevenbroich. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans umfasst die Grundstücke der „Kames-Halle“ (Flur 8, Flurstück 283) sowie das südlich angrenzende unbebaute Grundstück an der Nordstraße/Hundhausenstraße (Flur 8, Flurstück 944).

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

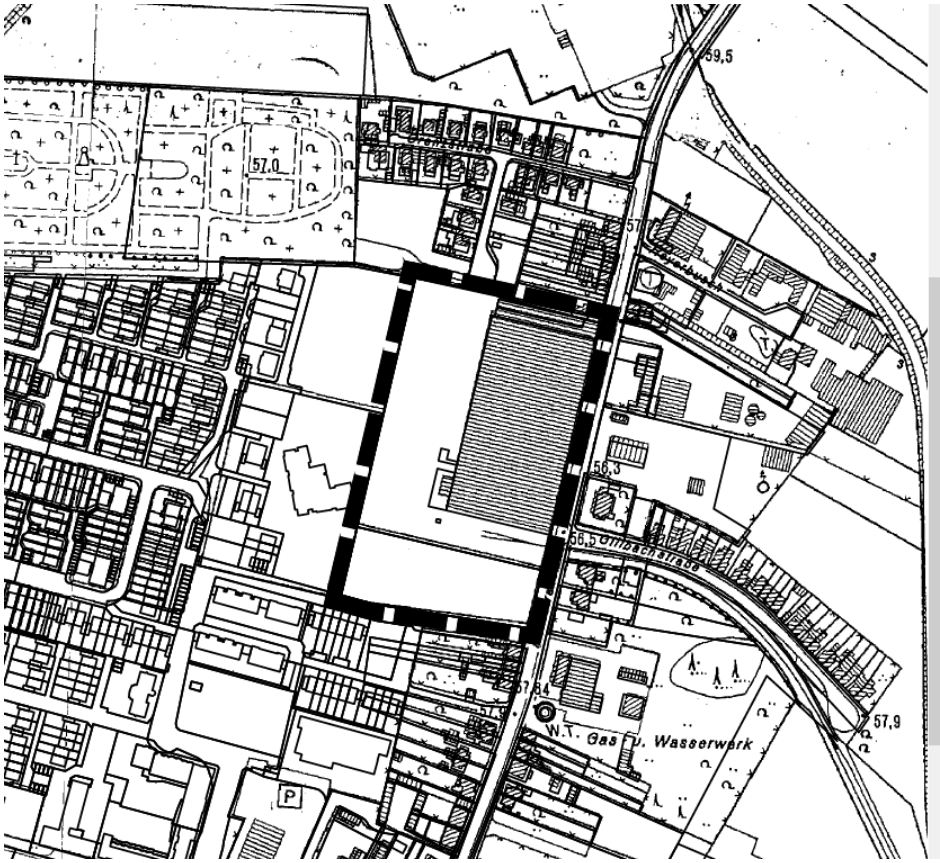


*Abbildung 1: räumlicher Geltungsbereich (Grundlage DGK 5, ohne Maßstab)*

# 4 Planerische Rahmenbedingungen

## 4.1 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G 224 befindet sich nicht innerhalb eines im RPD festgelegten Überschwemmungsbereichs oder grenzt an ein solches an. In dem Auskunftssystem ELWAS-WEB[1] finden sich keine Gefahrenkarten für die entsprechenden Bereiche oder in deren Nähe. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G 224 besteht somit kein Hochwasserrisiko durch Flusshochwasser. Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des Teileinzugsgebiets der Erft[2] 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 0,5 m dar. Bei einem extremen Starkregen (90 mm/h) stellt sie eine punktuelle Betroffenheit mit Wassertiefen bis 1 m und Fließgeschwindigkeiten bis zu 2 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. Nähere Informationen werden im Kap. 5.6 aufgeführt. Ein Verstoß gegen Ziel I.1.1 des BRPH liegt somit nicht vor.

[1] https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml;jsessionid=79A50A523770E7D4659778C325874B17 (letzter Zugriff am 31.01.2022)

[2] https://www.flussgebiete.nrw.de/gefahren-und-risikokarten-tezg-erft-5945 (letzter Zugriff am 31.01.2022)

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[3] vor.

## 4.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf vom Juli 2018 legt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

## 4.3 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 überplanten Bereich als Gewerbegebiet dar. Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht somit dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs.

[3] https://www.geoportal.nrw/fachkategorien (letzter Zugriff am 31.01.2022)

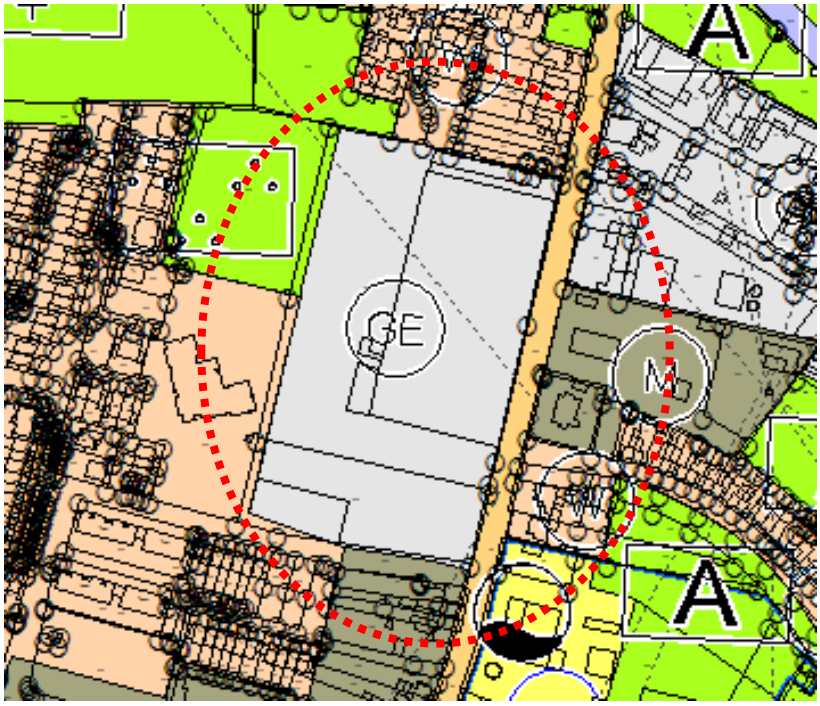


*Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich*

## 4.4 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. In rund 9,5 km östlicher Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet „Waldnaturschutzgebiet Knechtsteden“, welches zugleich FFH-Gebiet ist.

## 4.5 Landschaftsplan

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

## 4.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Westlich des Geltungsbereichs, in unter 100 m Entfernung, befindet sich das Baudenkmal „Betriebs- und Verwaltungsgebäude Nordstraße 36“.

## 4.7 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet überlagert einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. G 158 „Lindenstraße/Montanusstraße/Nordstraße“ i. d. F. der 8. Änderung aus dem Jahre 2012. Für den Änderungsbereich werden die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 festgesetzt. Im GE 1 ist im westlichen Baufenster eine Gebäudehöhe von maximal 10 m festgesetzt. Im östlichen Baufenster wird eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 bestimmt. Im GE 2 wird die zulässige Gebäudehöhe auf maximal 10 m innerhalb der westlichen überbaubaren Grundstücksfläche bzw.

auf maximal 15 m innerhalb der östlichen überbaubaren Grundstücksfläche begrenzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in beiden Gebieten 0,8.

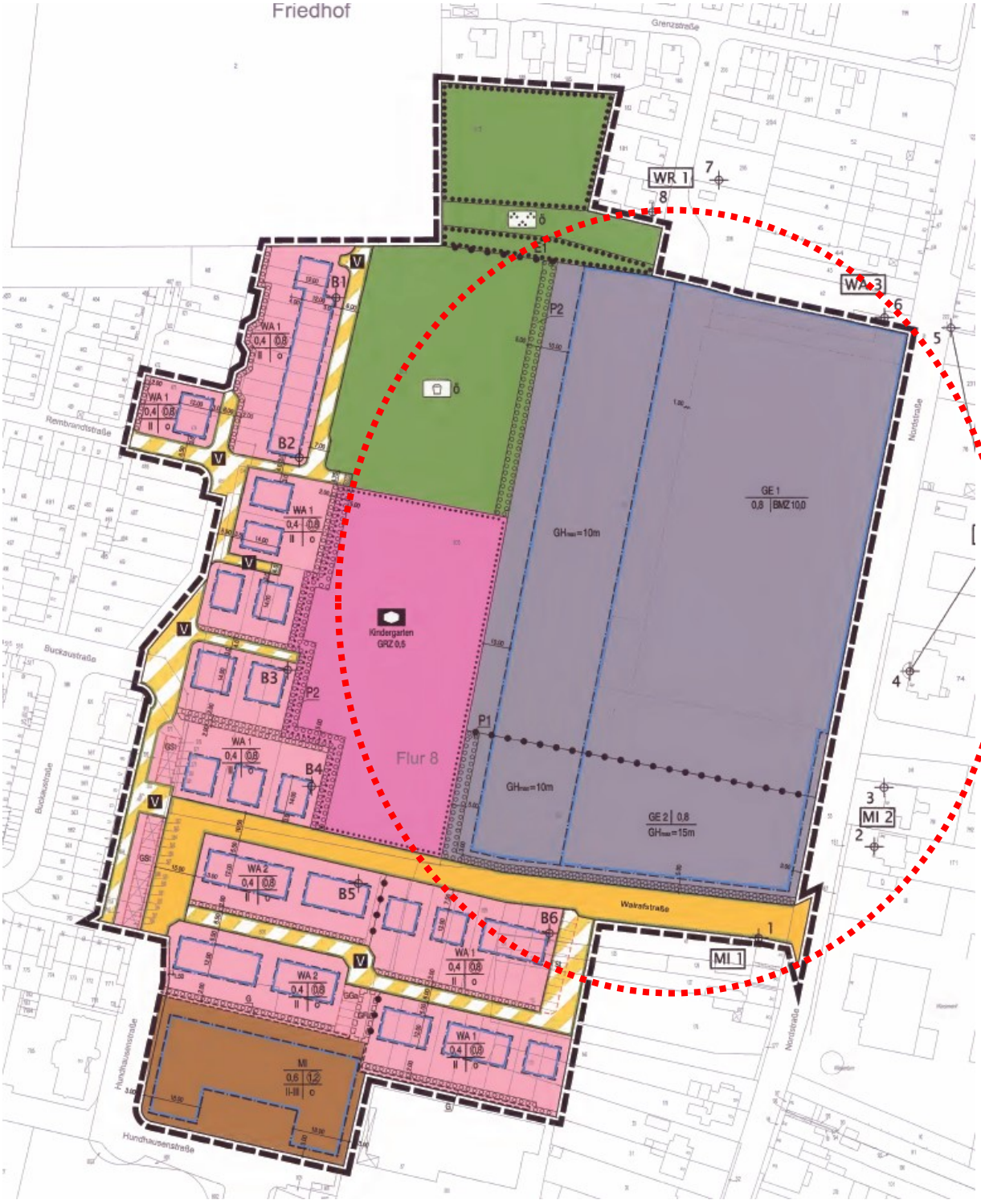


*Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. G 158 „Lindenstraße/Montanusstraße/Nordstraße“, 8. Änderung*

In den textlichen Festsetzungen zum Gewerbegebiet (GE 1 und 2) steht:

*„Die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen*

- *Tankstellen*
- *Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher*
- *Bordelle und bordellartige Einrichtungen*

*sowie die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen*

- *Vergnügungsstätten*

*sind unzulässig.*

*Im GE 1 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis V des Anhang 1 des Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.*

*Abweichend von der vorstehenden Festsetzung sind im GE 1 Betriebe der Abstandsklasse VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig, sofern im Einzelfall durch gutachterliche Stellungnahme eines anerkannten Sachverständigen nachgewiesen ist, dass keine Beeinträchtigung vorhandener oder geplanter Wohn- und Mischgebiete sowie von Gemeinbedarfsflächen durch Luftverunreinigungen, Gerüche, Erschütterungen oder Lärm, erfolgt.*

*Im GE 2 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VI des Anhang 1 des Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Darüber hinaus sind folgende geruchsintensive Betriebe der Abstandsklasse VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig:*

| Nr. | Betrieb |
|---|---|
| 200 | Kleintierkrematorien |
| 201 | Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt |
| 203 | Anlagen zum Schmelzen, Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen |
| 204 | Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe) |
| 207 | Autolackierereien, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden |
| 216 | Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen |
| 221 | Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden |

*In dem Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 sind Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (1) i. V. m. der Störfall-Verordnung (2) unzulässig.*

*(1) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge – Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG v. 4.12.2010*

*(2) Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Störfall-Verordnung – 12. BImSchV, v. 1.12.2010.*

Die Festsetzung „2. Festsetzung zum Immissionsschutz Gewerbelärm (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) lautet:

*„Im Gewerbegebiet (GE) sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente für die jeweiligen Baugebiete weder tags (06:00 – 22:00) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten. Die Immissionsbereiche WA 1 bis WA 3, WR1, MI 1 bis MI 3 müssen dabei berücksichtigt werden:*

*Emissionskontingente Tag:*

| *Fläche* | *Emissionskontingent LEK für den Immissionsbereich* | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Nutzung Auf-punkt* | *WA 1 B1-B4* | *WA 2 B5-B6* | *MI 1 1* | *MI 2 2-3* | *MI 3 4-5* | *WA 3 6* | *WR 1 7-8* |
| *GE 1* | *65* | *64* | *63* | *60* | *59* | *59* | *63* |
| *GE 2* | *62* | *56* | *55* | *58* | *59* | *59* | *63* |

*Emissionskontingente Nacht:*

| *Fläche* | *Emissionskontingent LEK für den Immissionsbereich* | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Nutzung Auf-punkt* | *WA 1 B1-B4* | *WA 2 B5-B6* | *MI 1 1* | *MI 2 2-3* | *MI 3 4-5* | *WA 3 6* | *WR 1 7-8* |
| *GE 1* | *50* | *50* | *55* | *52* | *50* | *44* | *48* |
| *GE 2* | *-* | *-* | *-* | *-* | *-* | *-* | *-* |

*Der Kontingentierung liegt das in DIN 45691 und Anhang A.4 geschilderte Verfahren zugrunde.“*

Des Weiteren werden Anpflanzungsfestsetzungen für das GE 2 getroffen. In der zum Anpflanzen festgesetzten Fläche P1 soll eine durchgehende Gehölzreihe heimischer Arten (Sträucher und Bäume) in einer Tiefe von 3 bis 5 m entwickelt werden.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. G 224 verliert der bisherige Bebauungsplan für den Geltungsbereich seine Gültigkeit.

# 5 Beschreibung des Bestandes

## 5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich östlich der Innenstadt, im Ortsteil Stadtmitte. Es ist umgeben von Gewerbebetrieben, Mischnutzungen sowie von Wohnbebauung. In westlicher Richtung, direkt an den Planbereich angrenzend, befindet sich die Kindertagesstätte „Sonnenland“. In südlicher Richtung befindet sich eine zweigeschossige Wohnbebauung in Reihenhausform; östlich des Geltungsbereichs ist eine dreigeschossige Mischnutzung zu verorten und nördlich Wohnbebauung (Reines Wohngebiet).

In dem nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine emittierende Werkzeugmaschinenhalle, die als sogenannte Kames-Halle in der Öffentlichkeit bekannt ist. Der südliche Teil ist unbebaut.

## 5.2 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. G 224 ist bereits verkehrlich erschlossen. Er grenzt im Süden an die Gemeindestraße Hundhausenstraße und im Osten an die Nordstraße. Haltestellen für den ÖPNV (Bus) befinden sich in fußläufiger Entfernung in nördlicher (ca. 130 m Entfernung) sowie südlicher Richtung (ca. 230 m Entfernung).

## 5.3 Umwelt

Südlich der Gewerbehalle liegt ruderalisiertes Grünland, das im Osten durch Gräser dominiert wird. Im Westen kommen krautige Arten wie Wilde Möhre, Wiesen-Pippau, Lichtnelke und Wicken hinzu. Am Rand tritt Brennnessel auf. In Teilbereichen wächst verstärkt Japanischer Staudenknöterich (invasiver Neophyt). Diese unbedeutende Art ist auf der Wiese schon großflächig verbreitet. Vereinzelt kommen auch im Plangebiet Brombeeren vor. Zur Hundhausenstraße hin wird die Fläche von einer Reihe aus Ahornen begleitet, diese sind mit Stammdurchmessern von rund 10 cm noch relativ klein.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist überwiegend mit einer gewerblich genutzten, großvolumigen Halle bebaut. Diese ist von asphaltierten Erschließungsflächen (Zu- und Umfahren, Stellplätze) umgeben. Westlich der Halle, zur öffentlichen Grünfläche hin, grenzen neben den Erschließungsflächen (Zufahrten, Stellplätze) intensiv gemähte Rasenflächen an. Hier stehen auch mehrere Gehölze und Gehölzgruppen (zwei Robinien, Strauch- und Baumgruppen aus überwiegend Weiden, vereinzelten Birken (geringes Baumholz) sowie Ahornaufwuchs, Baumgruppe aus Birken mit Stammdurchmessern von rund 20 cm, eine einzelnstehende Birke mit Stammdurchmesser von rund 60 cm, zwei Kiefern mit Stammdurchmesser von rund 60 cm bzw. rund 30 cm).

Im Zuge des Bebauungsverfahrens wurden Belange des Artenschutzes untersucht, um das Auslösen möglicher Verbotstatbestände zu prüfen. Es kann ein Konflikt mit artenschutzrechtlichen Belangen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden, sofern Maßnahmen zur Bauzeitenregelungen und Abrissbeschränkungen beachtet werden (siehe Ausführungen im 7.3).

Im Plangebiet liegen keine Biotopkataster- und Biotopverbundflächen des LANUV.

## 5.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Die Erschließung durch Anlagen der Ver- und Entsorgung ist gegeben.

Jedoch ist aufgrund der ausgelasteten vorhandenen Mischwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen eine Niederschlagswassereinleitung der südlichen, bislang unbebauten Fläche in das öffentliche Kanalnetz nur gedrosselt möglich. Im Zuge der Entwicklung der südlichen Fläche muss ein hydraulischer Nachweis erstellt werden, da eine genaue Drosselwassermenge noch nicht pauschal genannt werden kann. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

## 5.5 Immissionen

Das Plangebiet liegt in einem bestehenden Siedlungsbereich und ist durch Gewerbe- und Verkehrslärm geprägt. Eine Geräuschbelastung durch Gewerbelärm liegt durch die Nutzung der Nordstraße Nr. 41 (Werkzeughalle, sogenannte „Kames-Halle“) vor sowie durch den Straßenverkehrslärm der Nordstraße.

Die gewerblichen Nutzungen sind derzeit mit insgesamt vergleichsweise geringen sowie teilweise nur saisonal auftretenden Lärmemissionen verbunden, da die Baugenehmigung (Stadt Grevenbroich 1993) für die Halle insgesamt höhere Lärmemissionen zulässt, die grundsätzlich ausgeschöpft werden können. Die genannte Genehmigung lässt u.a. eine Nachtnutzung im Drei-Schicht-Betrieb zu. Ferner beinhaltet die Genehmigung diverse Auflagen und Nebenbestimmungen zum Immissionsschutz. Die Halle ist laut Baugenehmigung so zu errichten und zu betreiben, dass die von der Anlage einschließlich aller Anlagen und Fahrzeuge verursachten Geräuschimmissionen, die im Genehmigungsbescheid genannten Immissionsrichtwerte, an den maßgeblichen Immissionsorten in der Grenzstraße und Nordstraße einhalten.

Im Rahmen zur Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. G 158 wurde ein schalltechnisches Gutachten von dem Büro Driesen erstellt. Seither hat sich an den Nutzungen nichts geändert und es sind keine neuen Konflikte entstanden. Mit der Planaufstellung erfolgt somit keine grundsätzliche Änderung der Gebietsstruktur und es werden keine neuen Baurechte ermöglicht, die einen bisher nicht betrachteten immissionsschutzrechtlichen Konflikt erzeugen könnten.

## 5.6 Grundwasser / Oberflächenwasser / Starkregen

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer anzutreffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb einer Wasserschutzzone und ist 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.

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 Ni-

veau 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. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich einen Hinweis.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine interaktive Webkarte mit Gefahrenhinweisen zu Starkregen für das Gebiet Nordrhein-Westfalen (NRW) veröffentlicht[4]. Abbildung 4 zeigt die prognostizierten Wasserhöhen für ein seltenes Ereignis. Abbildung 5 stellt die prognostizierten Wasserhöhen für ein extremes Ereignis dar. Bei einem seltenen Ereignis werden Wasserhöhen von bis zu 0,5 m und bei einem extremen Ereignis von bis zu 1 m erwartet. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich einen Hinweis.

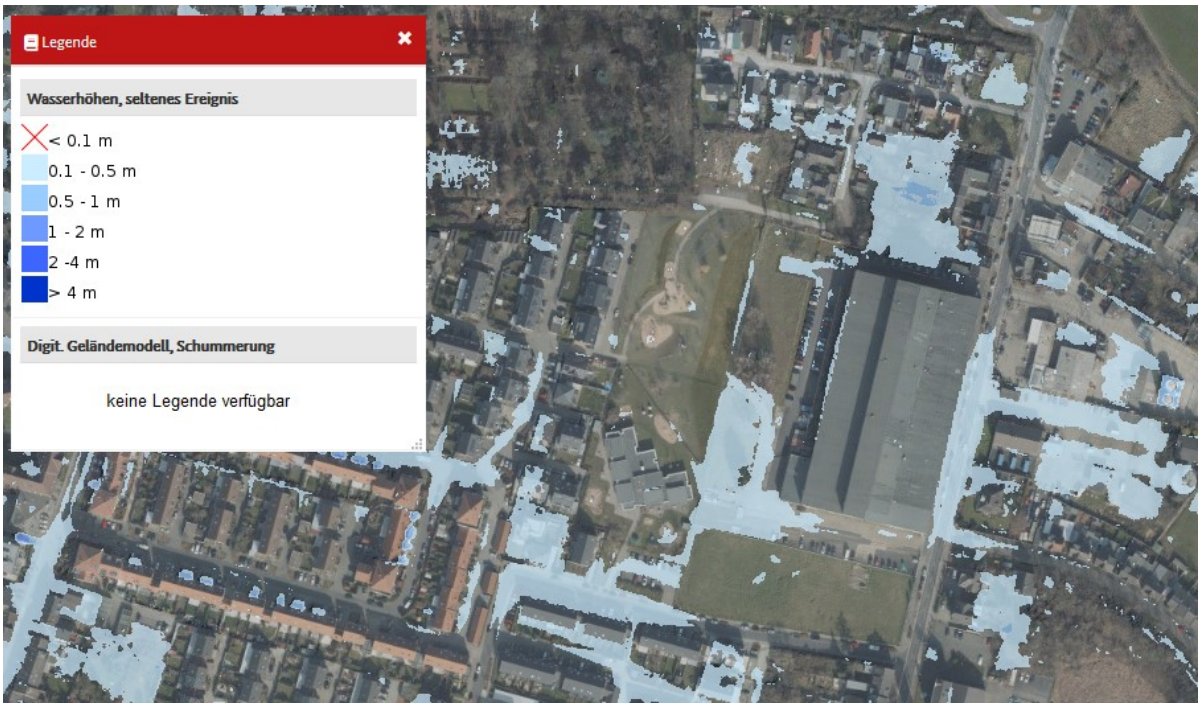


*Abbildung 4: Auszug aus der Hinweiskarte Starkregengefahren (Wasserhöhen - seltenes Ereignis), ohne Maßstab*

*Quelle: Geoportal (2021): https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw*

[4] Geoportal NRW (2021): https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw, letzter Zugriff 17.11.2021

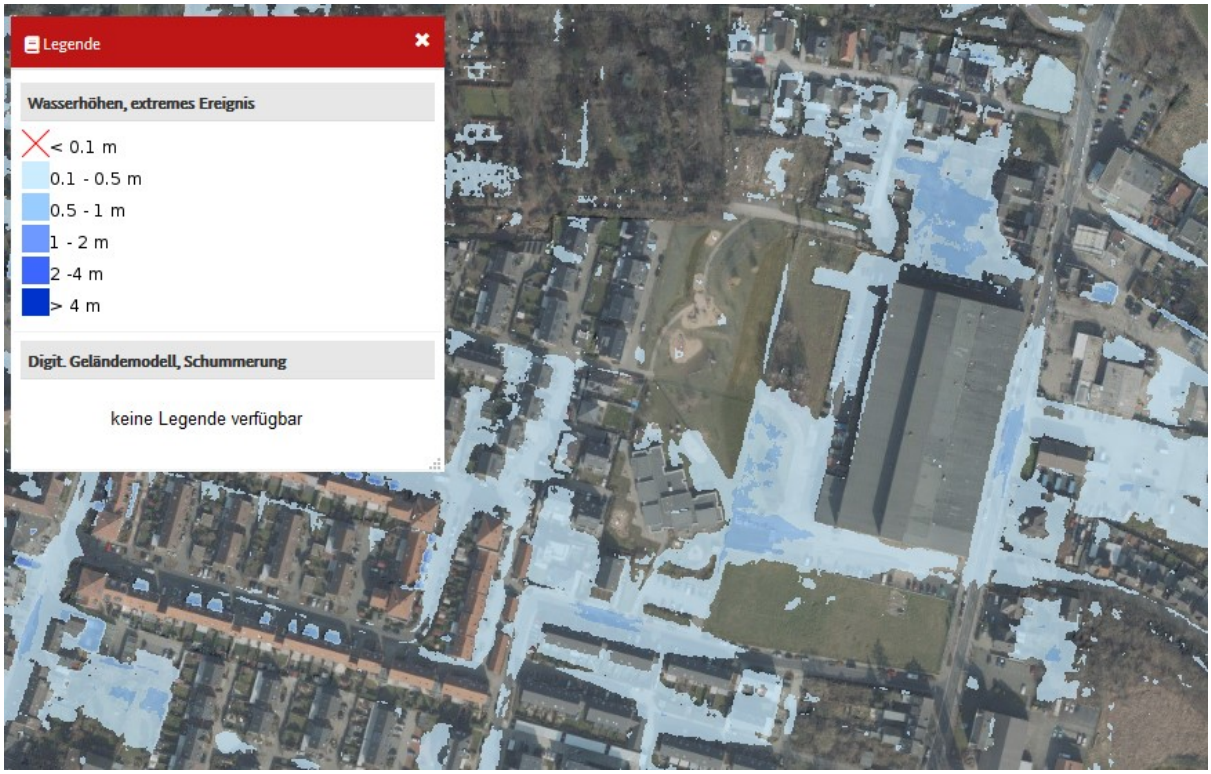


Abbildung 5: Auszug aus der Hinweiskarte Starkregengefahren (Wasserhöhen - extremes Ereignis), ohne Maßstab

*Quelle: Geoportal (2021): https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw*

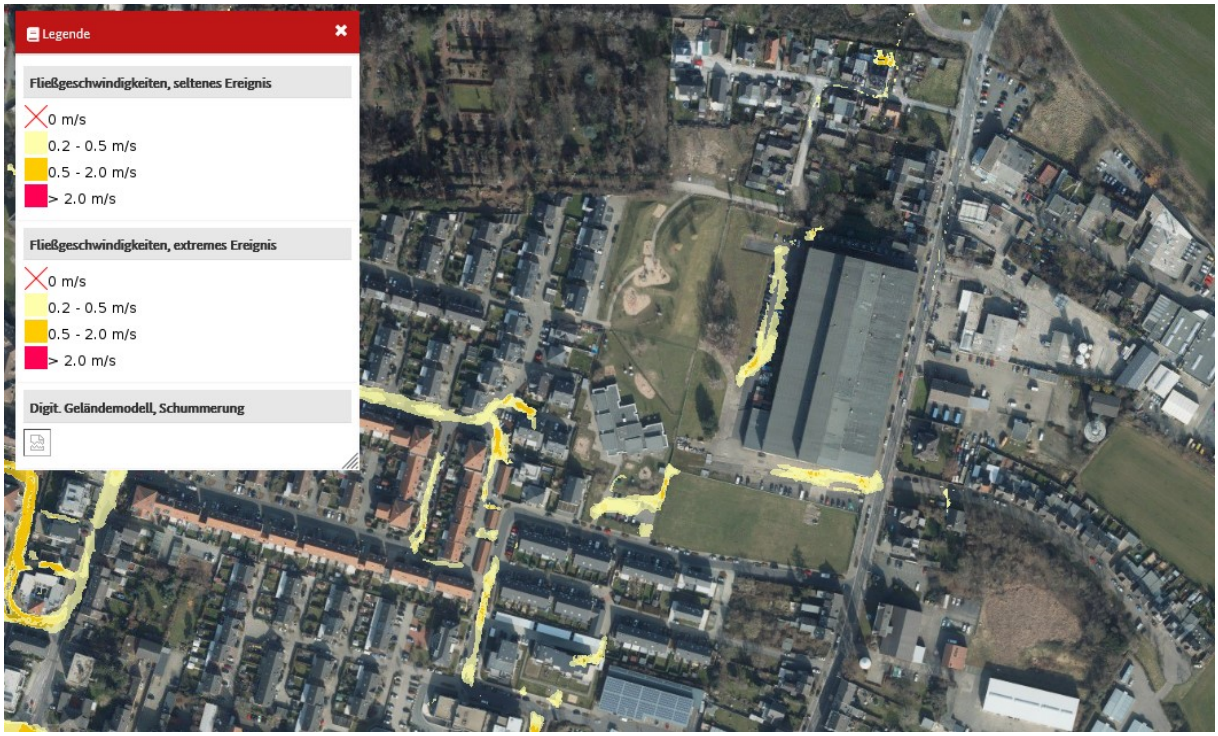


*Abbildung 6: Auszug aus der Hinweiskarte Starkregengefahren (Fließgeschwindigkeiten – seltenes und extremes Ereignis), ohne Maßstab*

*Quelle: Geoportal (2021): https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw*

Abbildung 6 zeigt die Fließgeschwindigkeiten bei einem seltenen und extremen Ereignis. Lediglich im Bereich der bestehenden Bebauung werden Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis 0,5 m/s angegeben. Vereinzelnd, nur punktuell können diese auch 0,5 bis 2,0 m/s betragen. Die bislang unbebaute Fläche des Geltungsbereichs ist nicht betroffen.

## 5.7 Boden und Altlasten

Das Plangebiet ist durch seine räumliche Lage im Siedlungsgebiet von Grevenbroich bereits anthropogen vorgeprägt und teilweise bebaut.

Nach der Bodenkarte Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes NRW ist im Plangebiet der Bodentyp Parabraunerden anzutreffen. Die Parabraunerde ist ein im Stadtgebiet weit verbreiteter Bodentyp aus primär kalkhaltigem Lockergestein. Bei dem Bodentyp handelt es sich um tonig-schluffige Böden. Die Schutzwürdigkeit der Parabraunerden wird wie folgt beschrieben: „fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit“[5]. Aufgrund der weiten Verbreitung der Parabraunerde im Grevenbroicher Stadtgebiet sind kaum Neuplanungen möglich, die diese sehr hochwertigen Böden nicht beanspruchen. Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass die ehemals anstehenden Böden durch Bebauung, Versiegelung, industrielle Nutzung und daraus resultierende stoffliche Belastung stark überformt und insofern wenig schutzwürdig sind.

Der Geltungsbereich ist von dem Altstandort Gr-0062,00 (nur das Flurstück 944 und die Hundhausenstraße) und der Altablagerung Gr-0533,00 betroffen. Es handelt sich hierbei um eine Verfüllung und um eine ehemalige Maschinenfabrik.

Zur Altablagerung Gr-0533,00 liegt der Stadt Grevenbroich die Information vor, dass bei einer Untersuchung des Geländes im Jahre 2006 lokal erhöhte Gehalte an PAK (max. 719 mg/kg) und MKW (650 mg/kg) vorgefunden wurden. In entsorgungsbezogener Hinsicht wurde festgestellt, dass die Böden generell den Anforderungen der Zuordnungsklasse Z 2 der LAGA entsprechen.

Der Altstandort Gr-0062,00 wurde im Vorfeld der heute ansässigen Wohnbebauung saniert. Der Bebauungsplan enthält bezüglich der Altlasten eine Kennzeichnung sowie einen Hinweis.

## 5.8 Kampfmittel

Die Existenz von Kampfmitteln für diese Flächen sowie für die bebauten Bereiche des Kames-Geländes kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 5.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Da das Plangebiet im südlichen Bereich zurzeit unbebaut und unversiegelt ist, dient es als natürlicher Retentionsraum bei Starkniederschlag. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima wirken nur lokal und werden insgesamt als gering bewertet, da der rechtskräftige Bebauungsplan bereits durch die Festsetzungen zur Art der Nutzung und überbaubaren Grundstücksfläche eine Bebauung ermöglicht.

[5] Geoportal NRW (2020): https://www.geoportal.nrw/fachkategorien, letzter Zugriff: 08.06.2021

# 6 Städtebauliches Konzept

Im Osten entlang der Nordstraße befindet sich die vorhandene emittierende Gewerbehalle (Kames-Halle). Diese wird planungsrechtlich als Gewerbegebiet gesichert, sodass der Fortbestand und die Nutzung sowie adäquate Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Gewerbebetriebs gewährleistet werden.

Über die vorhandene Halle hinaus ist angedacht, der Grundstückseigentümerin eine weitere Bebauungsoption im südlichen Grundstücksbereich des Gewerbegebietes anzubieten. Hier sind dann das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig. Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets wird sichergestellt, dass keine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohngebiete (bspw. keine lärmrelevanten Nutzungen zur Nachtzeit) erfolgt. Um das Ziel zu erreichen, arbeitsplatzintensive Nutzungen anzusiedeln, werden beispielsweise selbstständige Stellplätze und Garagen oder auch Sportanlagen ausgeschlossen.

# 7 Wesentliche Auswirkungen

## 7.1 Umwidmungssperrklausel

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. G 224 ist mit keinem Verlust landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen zu rechnen.

## 7.2 Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden sofern Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Da das Plangebiet bereits mit dem Baugebietstyp eines Gewerbegebiets überplant bzw. beplant ist, ist die baurechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Entsprechendes gilt bei einer Bebaubarkeit nach § 34 BauGB im Falle der Unwirksamkeit des bestehenden Bebauungsplans.

## 7.3 Artenschutz

Zur Berücksichtigung artenschutzfachlicher Belange in der Bauleitplanung ist nach 'VV-Artenschutz NRW' die Durchführung einer artenschutzfachlichen Vorprüfung obligatorisch. Zu diesem Zweck wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten zur Vorprüfung Artenschutz (ASP Stufe 1[6]) erstellt, dass der Klärung dient, ob und inwieweit artenschutzrechtliche Belange durch die Planung berührt werden, Konflikte durch einfache Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können oder weitere Untersuchungen zur Klärung der Betroffenheit planungsrelevanter Arten erforderlich sind.

[6] BKR Aachen Noky & Simon (2022): Bebauungsplan Nr. G 224 „Gewerbegebiet Nordstraße West“. Gutachten zur Artenschutzprüfung Stufe 1. Februar 2022

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass für Fledermäuse eine populationsrelevante Störung durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. G 224 nicht zu erwarten ist. Begründet wird dieses durch den Mangel an relevanten Eingriffen in Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die bereits bestehenden Störungen durch die bestehende gewerbliche Nutzung sowie durch die Lage im Siedlungsbereich.

Auch für Vögel ist eine populationsrelevante Störung durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Mangels relevanter Eingriffe in Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie durch die Störungen der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung und der Lage im Siedlungsbereich ist eine Störung auszuschließen. Für das Vorkommen von sonstigen planungsrelevanten Arten liegen keine Hinweise vor und sie sind aufgrund der Strukturen nicht zu erwarten. Nicht planungsrelevante Arten (Brutvogelarten wie Amsel, Kohlmeise, Elster usw.) sind zwar im Eingriffsbereich vorhanden, jedoch handelt es sich bei diesen Arten um „Allerweltsvorkommen“. Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind aufgrund des häufigen Auftretens und der Anpassungsfähigkeit nicht zu erwarten. Für alle europäischen Brutvogelarten ist jedoch das Vermeidungsgebot im Hinblick auf eine Tötung der Arten zum Beispiel durch Bau- und Rodungstätigkeiten zu beachten.

Es werden Maßnahmen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, um Beeinträchtigungen und damit das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG von vornherein zu verhindern. Diese Maßnahmen betreffen eine Beschränkung der Fäll- und Rodungszeiten sowie Abrissbeschränkungen, um die Tötung von Individuen der planungsrelevanten und nicht-planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten im Baum- und Gehölzbestand sowie die Tötung von Individuen der planungsrelevanten Fledermausarten im Gebäudebestand zu vermeiden.

Unter der Beachtung der in der ASP I[7] beschriebenen Maßnahmen sind Verstöße gegen die Regelungen des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten. Das Vorhaben ist entsprechend zulässig. Eine vertiefende Artenschutzprüfung (ASP II) ist nicht notwendig.

## 7.4 Bodenschutzklausel

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben unverändert sich Baurechte nach § 30 BauGB. Da kein Freiraum in Anspruch genommen wird entspricht die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. G 224 dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden und stattdessen die Nutzung von Flächen im Innenbereich (Nachverdichtung) fokussiert wird.

## 7.5 Immissionsschutz

In dem hier aufzustellenden Bebauungsplan Nr. G 224 wird auf eine Emissionskontingentierung nach der DIN 45691 aufgrund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und auch auf eine Gliederung nach Abstandserlass verzichtet.

Das Bundesverwaltungsgericht entschied im März 2019, dass eine Gliederung eines Industriegebietes mit verschieden hohen Emissionskontingenten nach § 1 Abs. 4 BauNVO „nur dann

[7] BKR Aachen Noky & Simon (2022): Bebauungsplan Nr. G 224 „Gewerbegebiet Nordstraße West“. Gutachten zur Artenschutzprüfung Stufe 1. Februar 2022

wirksam ist, wenn in dem Gebiet mindestens ein Teilgebiet vorhanden ist, für das keine Emissionsbeschränkung gilt.“ (vgl. BVerwG, Beschluss vom 07.03.2019 – 4 BN 45.18). Nach aktueller Rechtsprechung ist keine Kontingentierung von Industriegebieten mehr möglich, sofern nicht in jedem intern gegliederten Baugebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung gegeben ist. Die Rechtsprechung ist auch auf Gewerbegebiete zu übertragen.

Da bei dem vorliegenden Bebauungsplan kein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung vorhanden ist und sinnvollerweise innerhalb des Gewerbegebietes auch nicht ausgewiesen werden kann, weil hierdurch der Sinn der Emissionskontingentierung unterlaufen würde, ist die Festsetzung der Kontingentierung nicht mehr anzuwenden.

Eine Gliederung nach Abstandserlass ist zudem nicht erforderlich, da der Betrieb im festgesetzten Gewerbegebiet GE bereits vorhanden ist und eine Gemengelage verursacht. Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets GEe für die unbebaute, südliche Fläche wird bereits der Störgrad insoweit eingeschränkt, dass nur mischgebietsverträgliche Nutzungen (das Wohnen nicht wesentlich störend) untergebracht werden dürfen.

Der Wegfall der beiden Festsetzungen führt zu keinen neuen Konflikten. Der Entfall schränkt auch die vorhandenen bestandsgeschützten Betriebe nicht ein und führt auch nicht zu planungsrechtlichen Erschwernissen bei Veränderungen oder Erweiterungen von Betrieben. Mit der Planaufstellung erfolgt somit keine grundsätzliche Änderung der Gebietsstruktur und es werden keine neuen Baurechte ermöglicht, die einen bisher nicht betrachteten immissionsschutzrechtlichen Konflikt erzeugen könnten.

Auf der Genehmigungsebene wird im Rahmen des Gebots der Rücksichtnahme geprüft, ob mit dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen zu rechnen ist, die der benachbarten Wohnbebauung nicht zumutbar wären. Das Gebot der Rücksichtnahme verlangt, dass ein Vorhaben die gebotene Rücksichtnahme auf die benachbarte Bebauung und die Nutzung nimmt. Es wird abgeleitet aus § 15 Abs. 1 BauNVO. Das immissionsschutzrechtlich zulässige Maß (z.B. auf der Genehmigungsebene und auch im Falle von Beschwerden der schutzwürdigen Nachbarschaft) ist in gesetzlichen Vorgaben, technischen Regelwerken, Richtlinien und Verwaltungsvorschriften konkretisiert.

Daher führt der Wegfall der Festsetzungen zum Immissionsschutz sowie zur Gliederung nach dem Abstandserlass NRW zukünftig nicht in eine ungeregelte immissionsschutzrechtliche Situation und es sind keine in der Vorhabenzulassung nicht lösbaren Konflikte zu erwarten. Weitere Unterlagen und/oder Gutachten sind auf der Grundlage der jetzigen Erkenntnisse nicht erforderlich.

# 8 Planinhalte

## 8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 8.1.1 Art der baulichen Nutzung

**Gewerbegebiet (GE)**

Als Art der baulichen Nutzung wird für die nördliche Fläche des Plangebiets ein Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Festsetzung leitet sich aus der bestehenden Nutzung (Kames-Halle) ab. Die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet deckt den in der Halle ausgeübten Betrieb in seiner heutigen Form ab. Die bestehende zulässige Nutzung, die zwar gemäß der erteilten Genehmigung einen Nachtbetrieb zulässt, aber keine gem. §§ 4 ff. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtige Anlage beinhaltet, ist in einem Gewerbegebiet zulässig. Für den nördlichen Teil des Plangebiets soll daher ein klassisches Gewerbegebiet mit einem Anlagenbetrieb festgesetzt werden. Die Konfliktbewältigung (Einhaltung des Gebots der Rücksichtnahme gem. § 15 BauNVO) wird auf die Genehmigungsebene verlagert.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Aufgrund des Flächenanspruchs wäre die Ansiedlung dieser Nutzungen in diesem Bereich nicht sinnvoll. Diese Nutzungen entsprechen nicht der Zielsetzung der Stadt Grevenbroich an der Stelle arbeitsplatzintensive Nutzungen anzusiedeln. Aus diesem Grund werden auch die allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze für unzulässig erklärt.

Außerdem werden gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle und bordellartige Einrichtungen ausgeschlossen. Diese Betriebsformen sind als Teilmenge der Gewerbebetriebe aller Art zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung unzulässig. Gewerbegebiete können ihre beabsichtigte Funktion – die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die nicht erheblich belästigen – nicht erfüllen, wenn die Flächen durch andere Nutzungen, wie z.B. Einzelhandel belegt werden. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt auch vor dem Hintergrund des Schutzes bestehender Einzelhandelslagen im Stadtgebiet. Die Stadt Grevenbroich verfolgt das Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll nur in den dafür vorgesehenen Zentren und ausgewiesenen Versorgungsbereichen stattfinden. Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet bildet das Einzelhandelsstandortkonzept für die Stadt Grevenbroich[8]. Die Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 224 sind gemäß Einzelhandelsstandortkonzept als städtebaulich nicht integrierte Standortlagen aufzufassen.

Bordelle und bordellartige Einrichtungen sollen zudem gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden, um eine städtebauliche Fehlentwicklung im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung zu vermeiden. Diese stehen nicht nur den vorgenannten städtebaulichen Zielsetzungen des Plangebietes entgegen, sondern würden auch das Image des Gebietes nachteilig

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

beeinflussen und möglicherweise zu einer negativen Umstrukturierung oder gar Trading-Down-Effekten führen. Das Gewerbegebiet soll primär produzierendem, verarbeitendem oder artverwandtem Gewerbe vorbehalten werden.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) für unzulässig erklärt. Für öffentlich zugängliche Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden im Stadtgebiet anderweitige Standorte vorgehalten. Wie bereits erwähnt soll das Gewerbegebiet primär produzierendem, verarbeitendem oder artverwandtem Gewerbe vorbehalten werden, daher wird eine Ansiedlung dieser Nutzungen im Plangebiet entsprechend ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden an dieser Stelle ausgeschlossen, da diese Nutzung nicht dem gewünschten Nutzungsprofil eines Gewerbestandortes entspricht. Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung ist es hier insbesondere die erhöhte Lärmbelästigung, welche sich bei Vergnügungsstätten in erster Linie in den Abend- und Nachtstunden äußert. Für die gewerbliche Nutzung ist es insbesondere der Trading-Down-Effekt, der die eigentliche Lagegunst des Standortes für höherwertige gewerbliche Nutzungen herabsenken würde. Nutzungsempfindliche Bereiche, wie beispielsweise die westlich liegende Kindertageseinrichtung oder andere soziale Infrastruktureinrichtungen können durch die negative Strahlkraft von Spielhallen oder Wettbüros in ihrer Nutzung eingeschränkt werden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten an dieser Stelle deckt sich mit dem vom Stadtrat beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept[9] der Stadt Grevenbroich.

Aufgrund der vorhandenen Gemengelage, infolge der direkt an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung, wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass im Gewerbegebiet GE Anlagen, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz i. V. m. der Störfall-Verordnung bilden oder Bestandteil eines solchen wären, unzulässig sind. Solche Betriebe können eine potenzielle Belastung der Umwelt sein oder die Gesundheit von Menschen im Fall von Unfällen oder Störfällen gefährden. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass der Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImschG umgesetzt wird.

Insgesamt bleibt bei den getroffenen Festsetzungen die Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets im Sinne von § 8 BauNVO gewahrt.

**Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)**

Die südliche, bislang unbebaute Fläche eignet sich aktuell aufgrund der Lage und der vorhandenen Restriktionen (angrenzende Kames-Halle) nicht für eine Wohnbebauung. Geeignet ist die Fläche für Betriebe des Dienstleistungsgewerbes sowie das Wohnen nicht wesentlich störende produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe.

Aufgrund der bestehenden Gemengelage (Wohnen und Gewerbe nebeneinander) ist eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung erforderlich. Um nicht gegen das Trennungsverbot des § 50 BImSchG zu verstoßen wird daher an dieser Stelle ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) werden nur solche Gewerbebetriebe zugelassen, von denen keine wesentlichen Störungen des

[9] Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ für die Stadt Grevenbroich – Dezernat III Technik – FB -Planung

angrenzenden Wohnens zu befürchten sind, die also im Grundsatz auch in Mischgebieten zulässig wären.

Wie auch im Gewerbegebiet GE werden die allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe ausgeschlossen. Aufgrund von Geruchs- und Lärmbelästigungen sind diese Nutzungen in der direkten Nachbarschaft zum Wohnen problematisch. Auch entsprechen die Nutzungen nicht der Zielsetzung der Stadt Grevenbroich an der Stelle arbeitsplatzintensive Nutzungen anzusiedeln. Wegen dieser Zielsetzungen werden zudem die allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze für unzulässig erklärt.

Außerdem werden ebenso wie im Gewerbegebiet GE Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle und bordellartige Einrichtungen ausgeschlossen. Diese Betriebsformen sind als Teilmenge der Gewerbebetriebe aller Art zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung unzulässig. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt auch vor dem Hintergrund des Schutzes bestehender Einzelhandelslagen im Stadtgebiet. Die Stadt Grevenbroich verfolgt das Ziel, die gewachsenen zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken (vgl. Einzelhandelsstandortkonzept[10]). Die Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 224 sind gemäß Einzelhandelsstandortkonzept als städtebaulich nicht integrierte Standortlagen aufzufassen.

Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen sollen zudem gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden, um eine städtebauliche Fehlentwicklung im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung zu vermeiden. Diese stehen nicht nur den vorgenannten städtebaulichen Zielsetzungen des Plangebietes entgegen, sondern würden wie auch im nördlichen Plangebiet das Image des Gebietes nachteilig beeinflussen und möglicherweise zu einer negativen Umstrukturierung oder gar Trading-Down-Effekten führen.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden auch im eingeschränktem Gewerbegebiet GEe die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) für unzulässig erklärt (vgl. vorherige Ausführungen zum GE).

Für öffentlich zugängliche Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden im Stadtgebiet anderweitige Standorte vorgehalten. Wie bereits erwähnt soll das Gewerbegebiet im Gesamten primär produzierendem, verarbeitendem oder artverwandtem Gewerbe vorbehalten werden, daher wird eine Ansiedlung dieser Nutzungen auch im eingeschränktem Gewerbegebiet entsprechend ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten werden ebenfalls im südlichen Plangebiet ausgeschlossen, da diese Nutzung nicht dem gewünschten Nutzungsprofil eines Gewerbestandortes entspricht und zu Lärmbelästigungen und Trading-Down-Effekten führen kann (vgl. vorherige Ausführungen zum GE).

Aufgrund der vorhandenen Gemengelage, und insbesondere wegen der direkt an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung, wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auch im eingeschränktem Gewerbegebiet festgesetzt, dass Anlagen, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a

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

Bundes-Immissionsschutzgesetz i. V. m. der Störfall-Verordnung bilden oder Bestandteil eines solchen wären, unzulässig sind. Solche Betriebe können eine potenzielle Belastung der Umwelt sein oder die Gesundheit von Menschen im Fall von Unfällen oder Störfällen gefährden. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass der Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImschG umgesetzt wird.

### 8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe baulicher Anlagen definiert.

Die Festsetzung der maximal zulässigen **Grundflächenzahl (GRZ)** in dem Gewerbegebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet dient unter anderem der Begrenzung des Versiegelungsanteiles an der Grundstückfläche. Die Festsetzung einer GRZ von maximal 0,8 entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 BauNVO. Die getroffene Festsetzung sichert damit eine möglichst große Flexibilität für anzusiedelnde Betriebe. Das bedeutet, dass für zu errichtende Betriebe 80% der innerhalb der Gewerbegebiete liegenden Fläche für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen. So ist beispielsweise die Errichtung einer Halle oder sonstiger betriebszugehöriger Gebäude auch die Versiegelung von Außenflächen (z.B. Stellplätze usw.) erlaubt.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** definiert, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossflächenzahl wird gem. § 17 BauNVO auf 2,4 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ und GFZ sichern den Fortbestand bzw. die Entwicklungsfähigkeit der gewerblichen Nutzungen ab.

Die maximal **zulässige Zahl der Vollgeschosse** wird im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) auf vier begrenzt und nimmt dadurch die Höhe der im Umfeld vorhandenen Gebäude auf. Hierdurch soll eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen werden **maximal zulässige Höhen** der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über zwei Höhenbezugspunkte festgesetzt. Die Festsetzung bezieht sich auf den höchsten Punkt baulicher Anlagen (z.B. Oberkante First bzw. Attika oder Oberkante eines Werbepylons). Der Höhenbezugspunkt BZP 1 ist ein Kanaldeckel in der Nordstraße und liegt bei 56,25 m über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016. Bauliche Anlagen und Werbeanlagen dürfen im Gewerbegebiet GE eine maximale Höhe von 26,00 m nicht überschreiten, dies entspricht der bestehenden Bebauung. Der Bezugspunkt BZP 2 ist in der angrenzenden Hundhausenstraße verortet und liegt bei 56,33 m ü. NHN im DHHN2016. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 15,0 m über dem Bezugspunkt BZP 2 beschränkt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Schornsteine und sonstige technisch notwendige Aufbauten, um maximal 1,5 m überschritten werden. Damit soll die Zulässigkeit einer möglichen Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch mögliche Dachaufbauten im nachgelagerten Genehmigungsverfahren erleichtert werden.

Die festgesetzte Gebäudehöhe trägt dafür Sorge, dass im Übergangsbereich zu den Wohngebieten keine übermäßig hohen Gebäude entstehen. Das festgesetzte Höchstmaß ermöglicht aber dennoch die Errichtung adäquater Gewerbehallen oder bis zu viergeschossige Bürogebäude.

### 8.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um eine größtmögliche Flexibilität im Gewerbegebiet Nordstraße West gewährleisten zu können wird auf die Festsetzung einer Bauweise gemäß § 22 BauNVO verzichtet. Gleichwohl gelten die Abstandsflächenregelungen der BauO NRW.

Im Gewerbegebiet umfassen die Baugrenzen die bestehende Kames-Halle so, dass diese in ihrem Bestand gesichert wird. Durch die Lage der Baugrenzen wird auch sichergestellt, dass die hochbaulichen Anlagen im Gewerbegebiet nicht zu nah an den im Westen gelegenen Kindergarten heranrücken. Die Baugrenze im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets nimmt im Wesentlichen die Fluchten der Kames-Halle auf, hält aber zur Nordstraße hin im Vergleich zur Kames-Halle etwas mehr Abstand. Somit lässt sich sicherstellen, dass der Straßenraum durch die Gewerbebauten optisch nicht zu stark „erdrückt“ wird.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 8.1.4 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Der geplante Garagenhof stellt - wie bereits dargelegt - zwar eine planungsrechtlich zulässige Nutzung dar, er ist jedoch keine arbeitsplatzintensive gewerbliche Nutzung. Insbesondere vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Rheinischen Revier ist es von Bedeutung, Gewerbeflächen vorzuhalten, die durch gewerbliche Nutzungen die wegfallenden Arbeitsplätze im Energiesektor kompensieren können.

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind Flächen bzw. Räume oder Gebäude, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen auf privaten Grundstücken, also außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, dienen. Im Unterschied zu Stellplätzen sind Garagen ganz oder teilweise umschlossene Räume, die zum Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen. „Carports“ sind nicht den Garagen zuzuordnen, sondern gelten als überdachte Stellplätze.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Begrenzung von Stellplätzen in Baugebieten oder in Teilen von diesen entbinden die betroffenen Grundstücksnutzer nicht von der gemäß Bauordnung NRW bestehenden Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen in ausreichendem Umfang. Festsetzungen nach § 12 Abs. 6 BauNVO reduzieren also nicht die bauordnungsrechtliche Stellplatzpflicht, sondern nehmen allein Einfluss auf die Art ihrer Erfüllung.

Abgeleitet aus den vorherigen Ausführungen wird folgende planungsrechtliche Festsetzung getroffen, die sich an der städtebaulichen Zielsetzung orientiert. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe wird festgesetzt, dass selbstständige Stellplätze und Garagen (z.B. gewerblich betriebene Garagenhöfe) unzulässig sind.

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass gewerblich betriebene Stellplätze und Garagen im Plangebiet ausgeschlossen werden und somit die Fläche für andere gewerbliche, arbeitsplatzintensive Nutzungen für Verfügung steht. Stellplätze und Garagen, die bauordnungsrechtlich für eine gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück erforderlich sind, werden durch diese Festsetzung - wie bereits aufgeführt - nicht tangiert. So wird sichergestellt, dass weiterhin die Möglichkeit besteht, bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen und die Attraktivität für gewerbliche Ansiedlungen nicht gemindert wird. Die Fläche steht demnach weiterhin für Betriebe des Dienstleistungsgewerbes sowie das Wohnen nicht wesentlich störende produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe zur Verfügung.

### 8.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend dem Bestand festgesetzt. In der Nordstraße und in der Hundhausenstraße sind bestehende Straßenkanaldeckel verortet, die als Bezugspunkte für die Festsetzung zu den Höhen der baulichen Anlagen dienen.

### 8.1.6 Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Anzahl von Zufahrten wird reglementiert um den Verkehrsfluss auf der Hundhausenstraße nicht übermäßig zu beeinträchtigen, aus diesem Grund ist je Baugrundstück höchstens eine Zufahrt zulässig.

### 8.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Bodenversiegelung**

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades wird die Festsetzung getroffen, dass Stellplatzoberflächen und Garagenzufahrten inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig (z.B. mit haufwerksporigem Betonpflaster, mit Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbettung) herzustellen sind.

**Dachbegrünung**

Außerdem sind aus stadtökologischen Gründen (Niederschlagswasserrückhaltung, verminderte Aufheizung der Dachflächen im Sommer, Kleinklima) die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen zu begrünen. Davon ausgenommen sind die relevanten Dachflächen, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen genutzt werden. Diese Maßnahme stellt für die Bauherren einen gewissen finanziellen, baulichen und pflegerischen Mehraufwand dar. Da jedoch nur eine extensive Begrünung festgesetzt wird, ist dieser vergleichsweise gering. Dafür liefert die Begrünung einen Beitrag zur Verbesserung der lufthygienischen Situation vor Ort und wirkt gegen die zunehmende Überwärmung der Stadtrandbereiche.

### 8.1.8 Flächen für Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird jeweils in den Übergangsbereichen nach Westen (Kita) sowie nach Süden zur Hundhausenstraße (Wohnbebauung) hin eingegrünt. Neben der räumlichen Gliederung und der optischen Abgrenzung des eingeschränkten Gewerbegebiets zu seinem Umfeld wird damit sichergestellt, dass dem gewerblich bedingten hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet unversiegelte Bereiche mit Gehölzpflanzungen entgegenstehen. Zu diesem Zweck werden im eingeschränkte Gewerbegebiet GEe entlang der westlichen und südlichen Grenze des Plangebiets Flächen mit Pflanzvorgaben festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen werden die zu pflanzenden Gehölze, die Pflanzqualität sowie die Pflanzdichte definiert.

Die Pflanzflächen entlang der Hundhausenstraße dürfen für Zuwegungen unterbrochen werden (siehe Kapitel 8.1.6).

## 8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzung

**Werbeanlagen**

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen soll eine angemessene Werbung ermöglicht und zugleich ein Übermaß in Anzahl und Größe sowie eine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden werden.

## 8.3 Kennzeichnung

**Altlasten**

Der Geltungsbereich ist von der Altablagerung Gr-0533,00 und dem Altstandort Gr-0062,00 betroffen. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Maschinenfabrik und eine Verfüllung. Der Altstandort Gr-0062,00 gilt als saniert. Im Bereich der Altablagerung Gr-0533,00 wurden bei einer Untersuchung des Geländes im Jahre 2006 lokal erhöhte Gehalte an PAK (max. 719 mg/kg) und MKW (650 mg/kg) vorgefunden. In entsorgungsbezogener Hinsicht wurde festgestellt, dass die Böden generell den Anforderungen der Zuordnungsklasse Z 2 der LAGA entsprechen.

## 8.4 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise zu folgenden Themen:

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

- Starkregengefährdung
- Sammlung und Speicherung von Niederschlagswasser
- Gesetze sowie untergesetzliche Normen
- Belange der zivilen Luftfahrt
- Glasfaserleitungen
- Drosselung von Niederschlagswasser

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.

# 9 Planungsstatistik

| | **Flächengröße** |
|---|---|
| **Plangebiet insgesamt** | **ca. 28.650 m²** |