

Bebauungsplan Nr. G 46

1. vereinfachte Änderung der 8. Änderung

„Bahnunterführung Rheydter Straße“

Ortsteil Stadtmitte

Stadt Grevenbroich

Bebauungsplan Nr. G 46 „Bahnüberführung Rheydter Straße“

1. vereinfachte Änderung der 8. Änderung

Begründung zum Satzungsbeschluss

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Stand: April 2023

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Planverfahren	4
3	Räumlicher Geltungsbereich	4
4	Beschreibung des Bestandes	5
4.1	Städtebauliche Situation und Nutzungen	5
4.2	Verkehrliche Erschließung	6
4.3	Umwelt.....	7
4.4	Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur	8
4.5	Kampfmittel.....	8
4.6	Klimaschutz und Klimaanpassung	8
5	Planerische Rahmenbedingungen.....	8
5.1	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	8
5.2	Regionalplanung.....	11
5.3	Flächennutzungsplan.....	12
5.4	FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete	12
5.5	Landschaftsplan.....	12
5.6	Denkmalschutz	13
5.7	Bestehendes Planungsrecht	13
5.8	Einzelhandelsstandortkonzept	16
5.9	Steuerungskonzept Vergnügungsstätten	18
5.9.1	Untersuchungsraum Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	18
5.9.2	Untersuchungsraum Bahnhofsviertel/Quartier Rheydter Straße	21
6	Auswirkungen der Planung.....	22
7	Änderungsinhalte	23
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen – Ausschluss von Vergnügungsstätten.....	23
7.2	Hinweise	24
8	Planungsstatistik	24
9	Kosten, Bodenordnung	24
10	Umweltbelange.....	25

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Bahnstraße stellt das Verbindungsstück zwischen der Grevenbroicher Innenstadt und dem Bahnhof Grevenbroich dar. Es bildet aufgrund der zentralen Lage zwischen Bahnhof und Stadtmitte eine Eingangssituation in die Innenstadt. Das Plangebiet ist größtenteils bebaut, zeichnet sich durch eine dichte bauliche Struktur und durch verschiedene Nutzungen aus. Trotz der zentralen Lage im Stadtgebiet sowie der Verbindungsfunktion zwischen Bahnhof und Innenstadt ist ein Abzug des cityergänzenden kleinteiligen Gewerbes aus der Erdgeschosszone zu erkennen. Die zunehmende Leerstandsquote ist bereits ein Ausdruck des beginnenden Trading-Down-Effekts.

Die Stadt Grevenbroich ist bestrebt, sukzessive die Empfehlungen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“) umzusetzen. Das Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“, welches am 22.09.2011 vom Rat der Stadt gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, empfiehlt den Bereich an der Bahnstraße für innenstadtergänzende Nutzungen wie Dienstleistungen, Gastronomie und für innerstädtischem Wohnen vorzuhalten sowie aufgrund der Dominanz von Vergnügungsstätten im Umfeld keine weiteren zuzulassen.

Für ein Grundstück an der Bahnstraße ging bei der Verwaltung ein Bauantrag für eine Vergnügungsstätte (konkret: ein Wettbüro) ein. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G 46 „Bahnüberführung Rheydter Straße“ in der Fassung der 8. Änderung, der an dieser Stelle ein Kerngebiet (MK) festsetzt. Der Bebauungsplan schränkt die Art der baulichen Nutzung für die festgesetzten Kerngebiete (MK, MK 1 und MK 2) ein, indem Spielhallen, Sex-Kinos, Striptease-Shows, Piep-Shows ausgeschlossen werden und nur im MK 1 Spielhallen ausnahmsweise zulässig sind. Durch diese Festsetzung wird kein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten erzeugt, da nicht alle Arten von Vergnügungsstätten aufgeführt werden. So ist das Vorhaben des Wettbüros bezogen auf die Art der baulichen Nutzung aktuell planungsrechtlich zulässig.

Da voraussichtlich keine sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften auf der Genehmigungsebene dem Vorhaben entgegenstehen werden, gilt es für den Bereich die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten durch die Bauleitplanung auszuschließen. Obwohl in Nordrhein-Westfalen zum 01.07.2021 das Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW) in Kraft getreten ist, ist ein kommunaler Regelungsbedarf nach wie vor erforderlich. Das AG GlüStV NRW trifft zwar unter anderem Aussagen zu Mindestabständen von Spielhallen und Wettvermittlungsstellen, allerdings nicht zu anderen Vergnügungsstätten. Negative städtebauliche Auswirkungen ergeben sich aber nicht allein durch die im AG GlüStV NRW aufgeführten Nutzungsarten, sondern auch durch andere Vergnügungsstätten. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Nr. G 46 in der Fassung der 8. Änderung geändert und eine Regelung zur (Un)Zulässigkeit von Vergnügungsstätten getroffen werden.

Ziel der 1. vereinfachten Änderung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. G 46 ist eine effektive gemeindliche Steuerung der zukünftigen Vergnügungsstättenentwicklung in Grevenbroich und damit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dazu sollen Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen werden, die bei einer Häufung als potenziell schädlich angesehen werden und zu einer Abwertung des Quartiers führen können.

Mit der planerischen Steuerung bzw. einem generellen Ausschluss von Vergnügungsstätten soll der Bereich in seiner Funktion als innerstädtischer Wohnstandort vor Beeinträchtigungen durch Vergnügungsstätten geschützt sowie Trading-Down-Effekten entgegengewirkt werden. Diese Zielsetzungen entsprechen den Vorgaben des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten.

Eine räumliche Steuerung der (Un-)Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist städtebaulich erforderlich, da der bestehende Bebauungsplan Nr. G 46 in der Fassung der 8. Änderung Umnutzungsoptionen und Ansiedlungsmöglichkeiten für bestimmte Vergnügungsstätten bietet, die den o.g. städtebaulichen Zielen sowie den Zielen des kommunalen Entwicklungskonzeptes widersprechen.

Bestehende Betriebe und andere genehmigte Nutzungen verfügen auch nach der 1. vereinfachten Änderung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. G 46 über Bestandsschutz und bleiben auch weiterhin, wie genehmigt, zulässig.

2 Planverfahren

Da durch die 1. vereinfachte Änderung der 8. Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen sowie keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

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 Auswirkungen auf die Umwelt betrachtet.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Das zu überplanende circa 17.620 m² große Gebiet befindet sich im Ortsteil Stadtmitte der Stadt Grevenbroich in der Gemarkung Grevenbroich. Es wird im Nordwesten durch die Erft, im Süden durch die Montzstraße und im Norden durch die Bahnstraße begrenzt. Die südliche Grenze bilden die Flurstücke Nr. 232 und Nr. 233 in der Flur 6 (Gemarkung Grevenbroich).

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

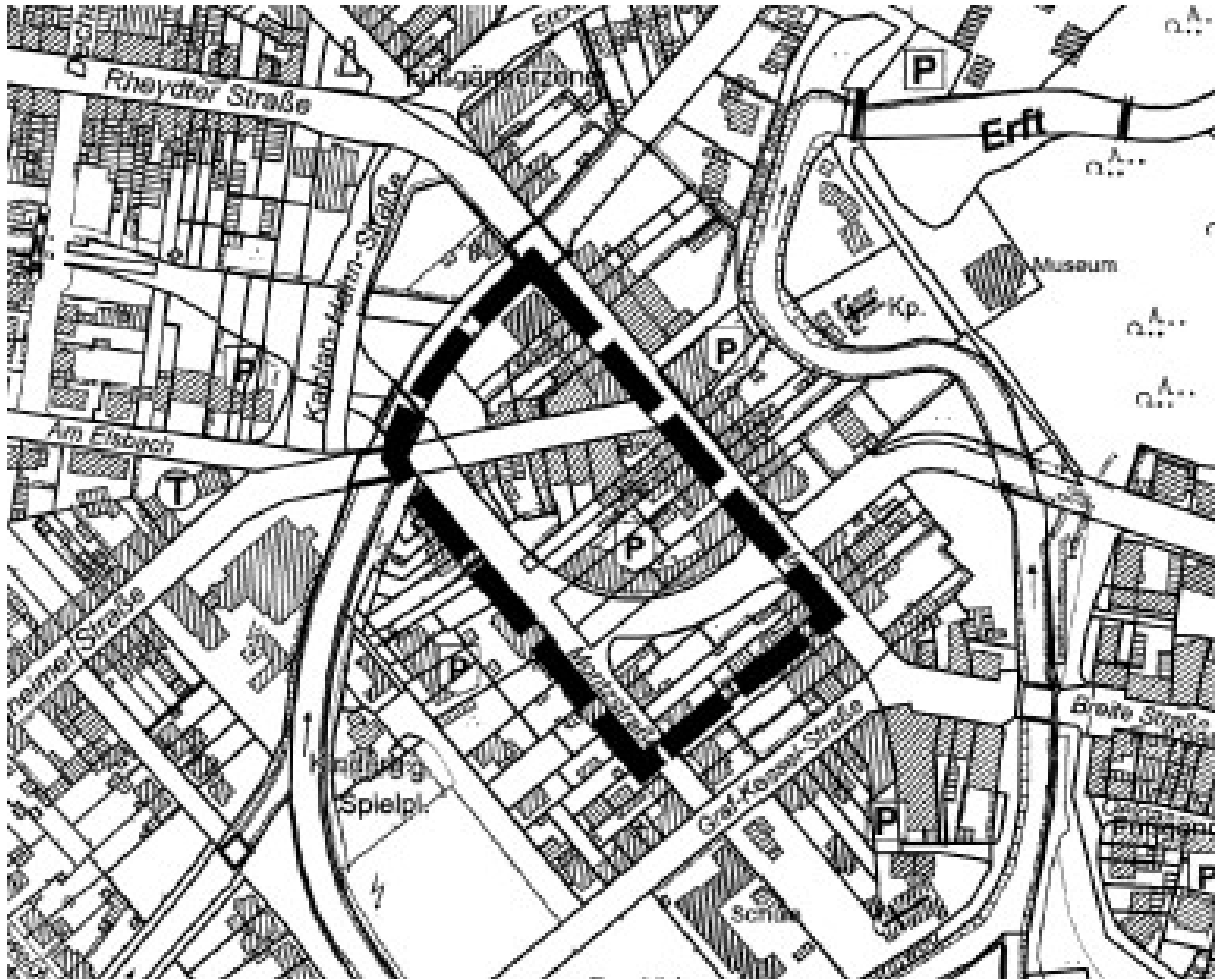


Abbildung 1: räumlicher Geltungsbereich (Grundlage: Amtliche Basiskarte, ohne Maßstab)

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 Baupochen geprägt. Die Bebauung stammt zum Teil aus der Gründerzeit, vereinzelt sind Bauten aus der Nachkriegszeit sowie Neubauten vorhanden. An der Montzstraße entsteht zurzeit ein Neubau mit Wohnungen in den Obergeschossen und Gewerbe in der Erdgeschosszone. Unversiegelte Bereiche in Form von privaten Grünflächen befinden sich lediglich im Blockinnenbereich. Durch die fast vollständige Versiegelung ist die Aufenthaltsqualität als gering einzustufen.

Die städtebauliche Situation ist insgesamt als heterogen zu beschreiben. Insbesondere die Geschossigkeit variiert zwischen zwei und fünf Vollgeschossen. Die Höhe der Gebäude variiert aufgrund der unterschiedlichen Zahl der Geschosse. 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 sehr heterogen. Neben teilweise optischen und baulichen Mängeln, ist die Fassadengestaltung durch unterschiedliche Materialien (teilweise Klinker oder Putz) nicht einheitlich.

Nicht nur die bauliche Gestalt ist heterogen, auch sind es die Nutzungen in der Erdgeschosszone. Neben Wohnnutzungen sind auch unter anderem Büronutzungen, Räume für freie Berufe, gastronomische Betriebe, Dienstleistungen, Einzelhandelsbetriebe (Kiosk und Equipment für Boxsportarten), eine Vergnügungsstätte (Spielhalle) sowie Abstellmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr in der Erdgeschosszone zu verorten. In den Obergeschossen des gesamten Plangebiets dominieren Wohnungen die Nutzungsstruktur.

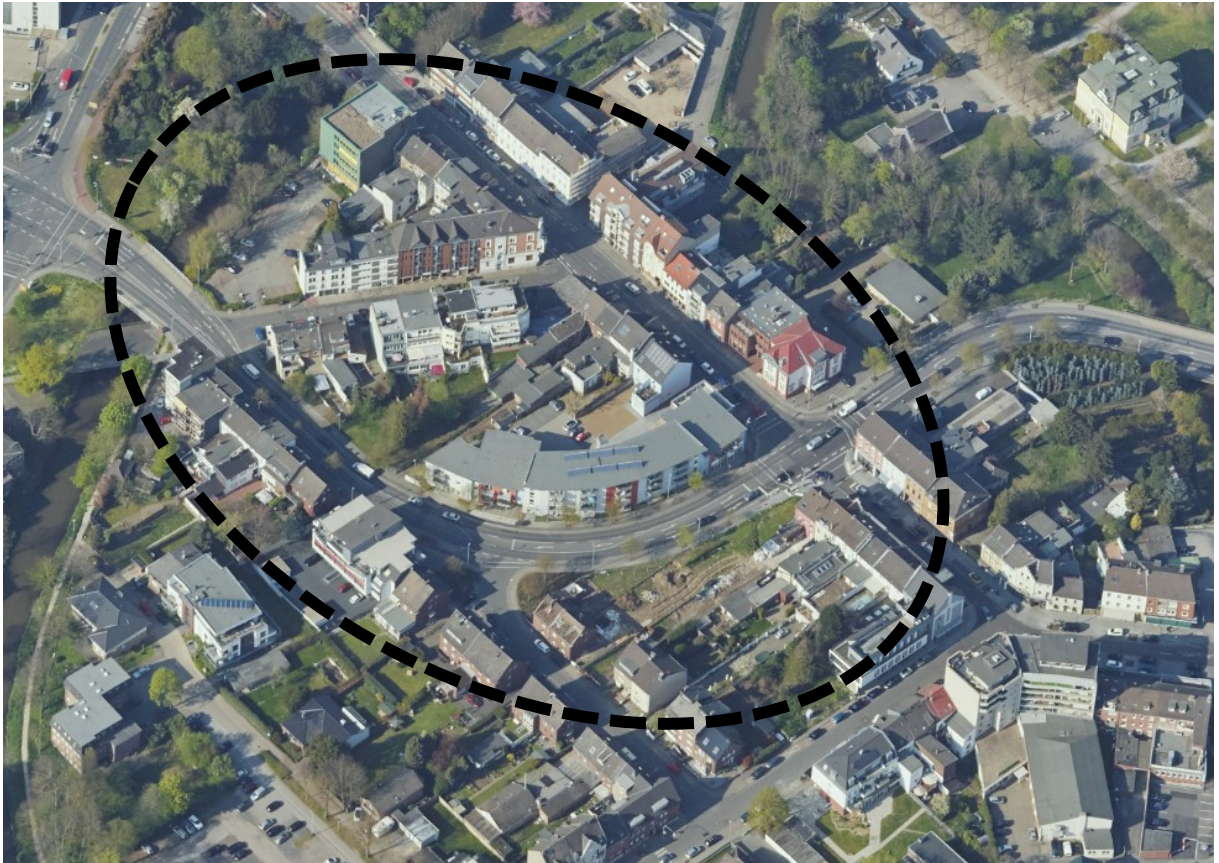


Abbildung 2: Schrägluftbild 2021 (Quelle: Rhein-Kreis Neuss; ohne Maßstab)

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke des Bebauungsplans Nr. G 46 in der Fassung der 8. Änderung sind sowohl durch den ÖPNV als auch für den motorisierten Individualverkehr gut erschlossen.

Der Geltungsbereich wird von den Gemeindestraßen Bahnstraße und Montzstraße erschlossen. Innerhalb des Plangebiets verläuft die Alte Bergheimer Straße.

In ca. 350 m Entfernung befindet sich der Bahnhof Grevenbroich, der mit seinen Angeboten (ÖPNV, P+R-Anlage, Radstation) fußläufig erreichbar ist.

4.3 Umwelt

Der Änderungsbereich des 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 Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Auch artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen, da die Bebauungsplanänderung keine Eingriffe in die Bausubstanz oder unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten relevanten Pflanzbestand bedingt.

Oberflächenwasser

Die Erft (Flutgraben) grenzt direkt an das Plangebiet an und definiert die nordwestliche Grenze des Plangebiets. Sollten Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe zur Erft geplant werden, ist gemäß § 31 Abs. 1 LWG i.V.m. § 38 Abs. 2 und 3 WHG im Uferbereich der Erft ein drei Meter breiter Gewässerrandstreifen ab der Böschungsoberkante des Gewässers grundsätzlich von jeglicher Bebauung oder sonstigen Anlagen freizuhalten, sofern keine Genehmigung nach § 22 Abs. 1 LWG i.V.m. § 36 Abs. 1 WHG für die Errichtung und den Betrieb einer baulichen Anlage am Gewässer beantragt und erteilt wurde. Der Bebauungsplan wird diesbezüglich um einen Hinweis ergänzt. Im Plangebiet selbst sind keine weiteren Oberflächengewässer anzutreffen.

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.

Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich die abgeworfene Grundwassermessstelle 80601 der RWE Power AG. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich einen Hinweis.

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Der Bebauungsplan Nr. G 46 in der Fassung der 8. Änderung enthält diesbezüglich einen Hinweis, der im Zuge dieses 1. vereinfachten Änderungsverfahrens aktualisiert wird.

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.

¹ Geoportal NRW (2021): <https://www.geoportal.nrw/fachkategorien>. Letzter Zugriff: 22.11.2022

Im Plangebiet sind drei Altstandorte (Gr-0211, Gr-0241 und Gr-0214) im Altlastenkataster des Rhein-Kreis Neuss verzeichnet. Alle drei Altstandorte sind nach Recherchen, Untersuchungen und Ergebnisbewertungen der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis Neuss mit dem Hinweis versehen, dass diese aus dem Kataster entlassen wurden. Weitere Informationen können bei der Unteren Bodenschutzbehörde eingeholt werden.

Immissionen

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von Verkehrslärm der umliegenden innerstädtischen Straßen. Des Weiteren treten Emissionen durch die gewerbliche Nutzung und Garagen sowie Stellplätze auf (Geschäftsnutzung, nicht störendes Gewerbe, Garagen und Stellplätze, Anlieferung zu vorhandenen gewerblichen Nutzungen, etc.). Der Bebauungsplan Nr. G 46 in der Fassung der 8. Änderung enthält eine entsprechende Festsetzung zum Schallschutz (gem. DIN 4109) an der Montzstraße (Bereich Elsbachspange). Da diese Festsetzung kein Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist, sind hier keine Auswirkungen zu erwarten.

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.

4.5 Kampfmittel

Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbau-maschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Die Arbeiten sind sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

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 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 (Flutgraben) befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Der Geltungsbereich befindet sich jedoch nicht innerhalb eines im Regionalplan Düsseldorf festgelegten Überschwemmungsbereichs. Auch ist das Plangebiet nicht Bestandteil des zurzeit laufenden ordnungsbehördlichen Verfahren zur Festsetzung der Erft als Überschwemmungsgebiet.

In dem Auskunftssystem ELWAS-WEB finden sich keine Gefahrenkarten für den vorliegenden Bereich. Für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. G 46 besteht somit kein Hochwasserrisiko durch Flusshochwasser. Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des Teileinzugsgebiets der Erft ist das Plangebiet auch nicht betroffen.

Die Starkregengefahrenkarte der GWD Grevenbroich zeigt eine Betroffenheit bei Starkregenereignissen, im Falle eines 100-jährigen Ereignisses und auch bei einem extremen Ereignis (siehe Abbildung 3 und Abbildung 4).

Planer und Bauherren werden im Zuge eines Hinweises auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Wasserhaushaltsgesetz WHG) aufmerksam gemacht. Ein Verstoß gegen Ziel I.1.1 des BRPH liegt somit nicht vor.

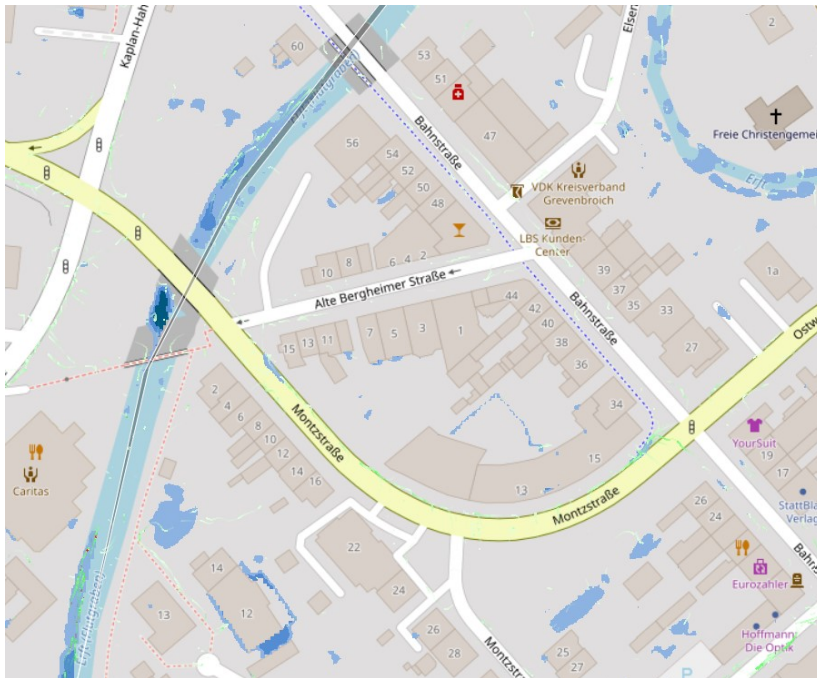


Abbildung 3: Starkregengefahrenkarte - 100-jähriges Ereignis.

Quelle: Gesellschaft für Wirtschaftsdienste Grevenbroich mbH (2022). <https://mapview.hydrotec.de/models/SRRM-Grevenbroich-Next/viewer/index.html> letzter Zugriff am 28.11.2022

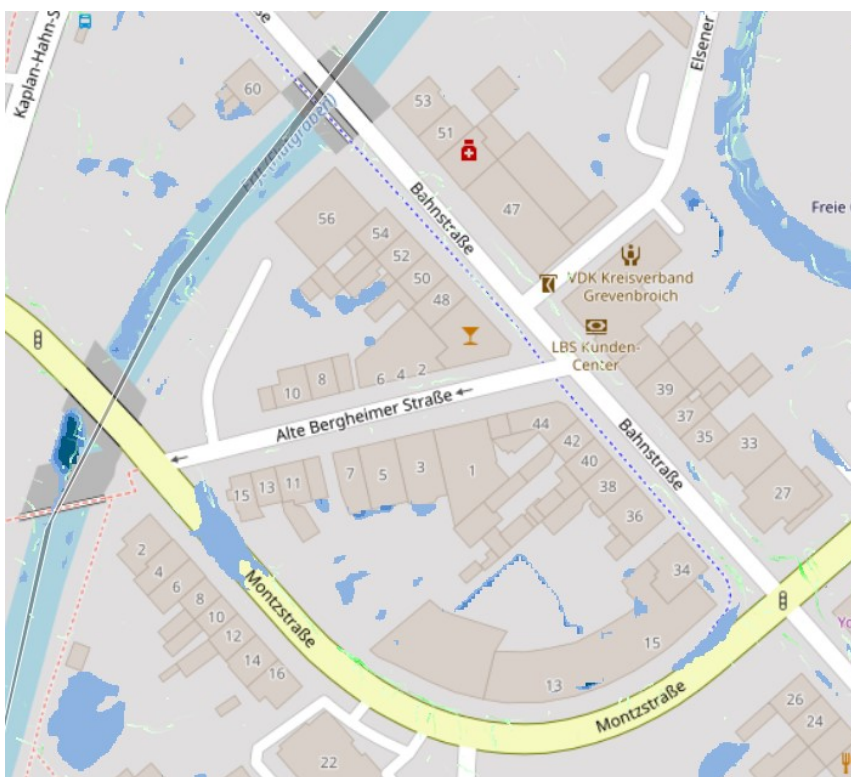


Abbildung 4: Starkregengefahrenkarte - extremes Ereignis.

Quelle: Gesellschaft für Wirtschaftsdienste Grevenbroich mbH (2022). <https://mapview.hydrotec.de/models/SRRM-Grevenbroich-N100/viewer/index.html> letzter Zugriff am 28.11.2022

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 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 der 1. vereinfachten Änderung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 46 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.

Ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung besteht insofern nicht.

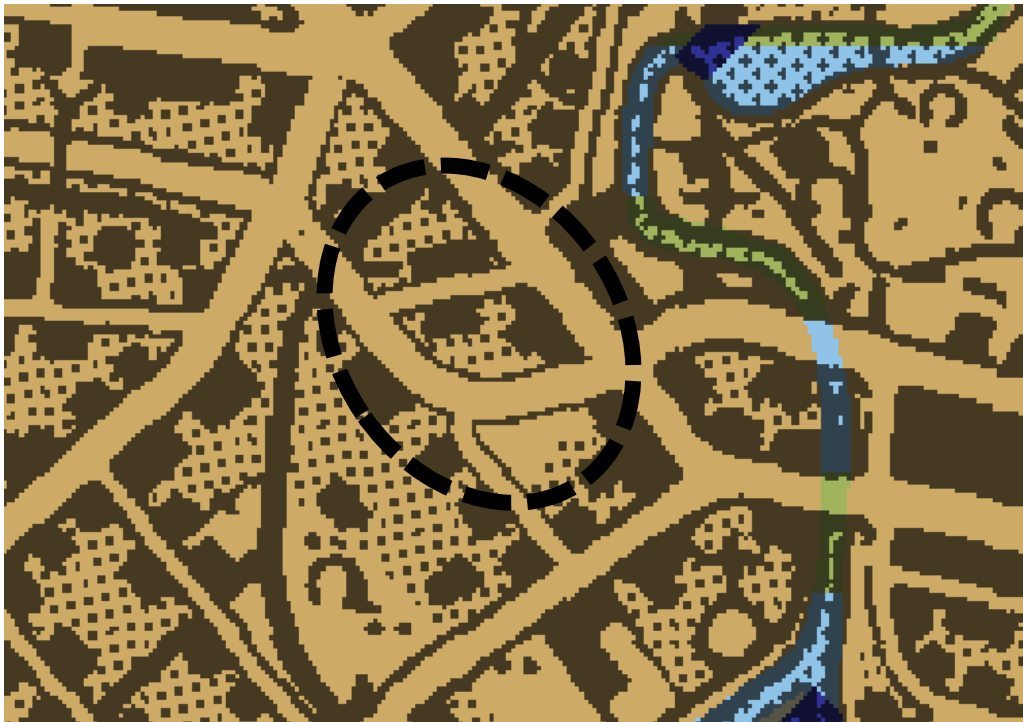


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf

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 die 1. vereinfachte Änderung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. G 46 lediglich die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung modifiziert, der Baugebietstyp (Kerngebiet) nicht geändert wird und die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets gewahrt bleibt, gilt daher die vorliegende Bebauungsplanänderung als aus dem FNP entwickelt.



Abbildung 6: 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. 190 „Wohnhaus, Bahnstraße 38“. Es handelt sich hierbei um ein zweigeschossiges, traufständiges, geputztes Stadtreihenhaus von 1913 mit Fachwerk-Fenstergiebel. Durch die Bebauungsplanänderung sind keine Auswirkungen auf das Baudenkmal zu erwarten. Das Baudenkmal ist im Bebauungsplan Nr. G 46 in der Fassung der 8. Änderung nachrichtlich übernommen. Durch die 1. vereinfachte Änderung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. G 46 werden lediglich bestimmte Arten der baulichen Nutzung ausgeschlossen. Die nachrichtliche Übernahme der 8. Änderung bleibt bestehen. Zudem finden die Belange des Baudenkmalschutzes weiterhin gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW bei zukünftigen Bauvorhaben Beachtung.

Das Vorkommen von Bodendenkmalen ist nicht bekannt.

5.7 Bestehendes Planungsrecht

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanänderungsverfahrens befindet sich der Bebauungsplan Nr. G 46 in der Ursprungsfassung sowie die Bebauungspläne Nr. G 46 in den Fassungen der 4. und 8. Änderung. Bei der Beurteilung zur planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben ist aktuell der qualifizierte Bebauungsplan Nr. G 46 in der Fassung der 8. Änderung heranzuziehen. Dieser wurde im Vollverfahren aufgestellt und erlangte am 23.08.2007 Rechtskraft (ortsübliche Bekanntmachung).

Ziel der 8. Änderung des Bebauungsplans war die vorhandene rückwärtige Bebauung zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten. Die Bebauungsplanänderung betraf nur die Kerngebietsbereiche der Blockinnenbereiche. Hier wurden, bis auf die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse und Bauweise, alle anderen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. G 46 in der Fassung der 4. Änderung übernommen.

Der Bebauungsplan Nr. G 46 in der Fassung der 8. Änderung, enthält zeichnerische Festsetzungen zur:

- Art der baulichen Nutzung
 - o Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie Kerngebiete (MK, MK 1 und MK 2)
- Maß der baulichen Nutzung:
 - o Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie zwingend
- Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Überbaubare Grundstücksflächen
 - o Baugrenzen und Baulinien
- Private Grünfläche entlang der Erft
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage
- Verkehrsflächen und Verkehrsgrün
- Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gas“
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - o Dachform
 - o Dachneigung



Abbildung 7: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. G 46, 8. Änderung

Folgende textliche Festsetzungen sind vorhanden:

Festsetzung gem. § 7 i.V.m. §1(5) und § 1 (9) BauNVO

Für das als MK festgesetzte Gebiet gilt: Gem. § 1(5) BauNVO i.V.m. § 1(9) BauNVO sind Spielhallen, Sex-Kinos, Striptease-Shows, Peep-Shows ausgeschlossen. Im MK₁ sind Spielhallen ausnahmsweise zulässig.

Festsetzung gem. § 7 (2) BauNVO

Gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Kerngebiet Wohnungen ab dem 1. OG allgemein zulässig sind.

Festsetzung gem. § 7 i.V.m. § 1 (6) BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen im Plangebiet nicht zulässig.

Festsetzung gem. § 4 i.V.m. § 1 (6) BauNVO

Die ausnahmsweise im WA Gebiet zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Festsetzung gem. § 23 (2,3) BauNVO

Gem. § 23 (2, 3) BauNVO ist eine Ausnahmeregelung für untergeordnete Gebäudeteile zum Überschreiten der Baulinien und -grenzen vorgesehen: Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, kann im gesamten Plangebiet bis zu 2,50 m Tiefe zugelassen werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen im MK₂ durch Erker und Treppenhausvorbauten, sowie an Einfahrtsbereichen zu Hofdurchfahrten und Tiefgaragenzufahrten kann bis zu 1,50 m Tiefe zugelassen werden.

Festsetzung gem. § 21a (3) BauNVO

Eine Überschreitung der GRZ von 0,8 im Blockinnenbereich ist für Tiefgaragen und Stellplätze ausnahmsweise zulässig.

Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen und so anzulegen, dass die Niederschlagswasser nicht auf der befestigten Fahrbahn entwässern.

Private Stellplätze und die Flächen der Gemeinschaftsstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, großflüchiges Pflaster) und so anzulegen, dass die Niederschlagswasser nicht auf der befestigten Fahrbahn entwässern. Private und öffentliche Wege und mit Gehrecht belastete Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten und so anzulegen, dass die Niederschlagswasser nicht auf der befestigten Fahrbahn entwässern.

Festsetzung nach §9(4) BauGB i.V.m. §86 (4) BauONW

Bei Satteldächern sind Drenpel bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Als Drenpel wird definiert: die Erhöhung der traufseitigen Gebäudeaußenwand über die Rohdecke des darunterliegenden Vollgeschosses hinaus bis zur Oberkante der Dachhaut.

Dachaufbauten und Einschnitte sind bis zu einem Drittel der Dachlänge zulässig.

Eine zweite Reihe Dachgauben über der ersten Reihe ist ausgeschlossen.

Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten belastet sind nach § 9 (1) Nr.22 BauGB

In der nach § 9 (1) BauGB gekennzeichneten Fläche wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt

Festsetzung gem. § 9 (1) Nr.24 BauGB

Für die Bebauung im Teilbereich des Plangebietes entlang der „Elsbachspange“ werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 überschritten.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen von der „neuen Montztsraße“ (Elsbachspange) sind gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) folgende Maßnahmen zu treffen.

Gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind an Außenbauteilen der Wohngebäude folgende Schalldämmmaße einzuhalten:

<i>Lärmpegelbereich</i>	<i>maßgeblicher Außenlärmpegel</i>	<i>Erforderliches Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ in dB</i>
<i>IV (Planzeichnung 4)</i>	<i>66 bis 70 dB(A)</i>	<i>40</i>
<i>V (Planzeichnung 5)</i>	<i>71 bis 75 dB(A)</i>	<i>45</i>

Die Werte gelten auch für Dachflächen sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Für die gekennzeichneten Gebäudeseiten und Gebäude an deren Außenseiten (gem. schalltechnischem Gutachten vom 25.06.1997) Schallpegel von 45 dB(A) in der Nacht überschritten werden, gilt:

Aufenthaltsräume sollen, wenn möglich, zur lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Die lärmzugewandten Aufenthaltsräume sind mit schallgedämmten Lüftungselementen zu versehen. Für Wohnräume und für Büroräume ab Lärmpegelbereich III werden an der lärmabgewandten Gebäudeseite schallgedämmte Lüftungen empfohlen.

Sollte nachgewiesen werden, dass keine weiteren oder geringere passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, können Ausnahmen von den Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB zugelassen werden.

Der Bebauungsplan enthält eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB bezüglich der Lage im Auebereich.

Zudem sind auf der Planurkunde Hinweise angegeben zu den Themen:

- Grundwasser
- Kampfmittelfunde
- Humose Böden, Hinweise zum Baugrund
- Bodendenkmäler

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.

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

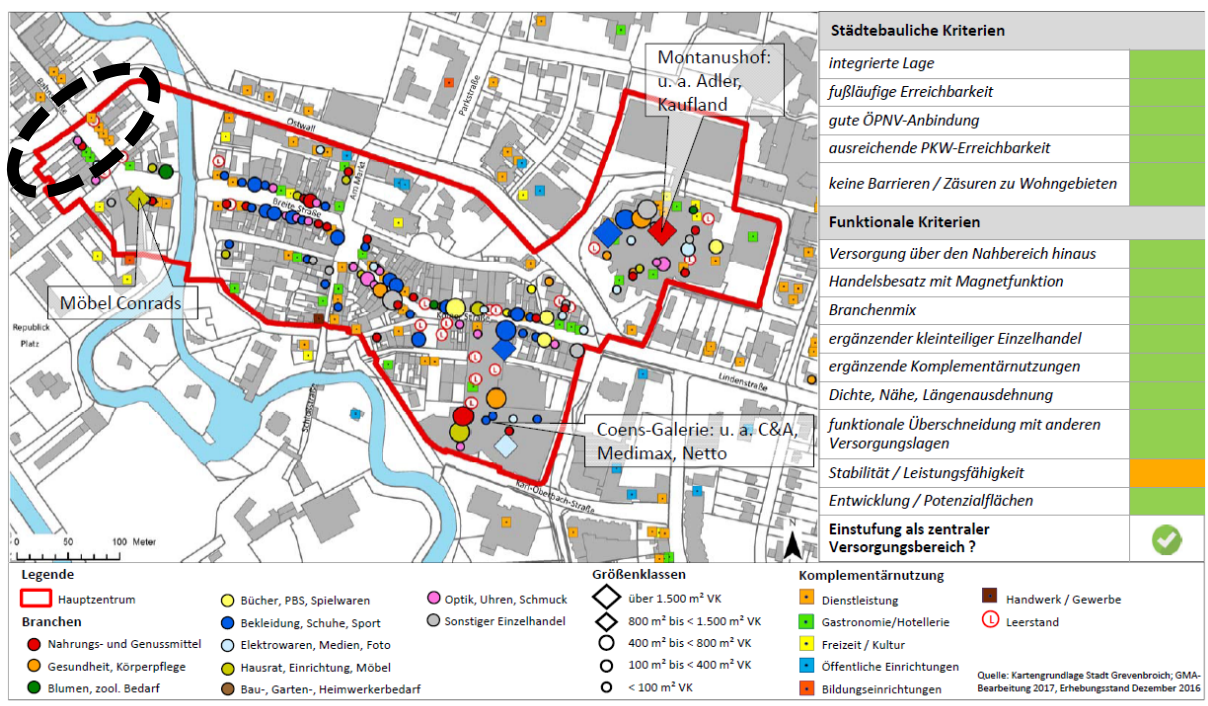
Das Einzelhandelsstandortkonzept definiert die städtebaulichen Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Grevenbroich. Demnach soll die mittelzentrale Versorgungsfunktion gesichert werden, die Innenstadt als dominierende Einkaufslage geschützt und gestärkt werden und die wohnortnahe Versorgung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

Hierbei steht insbesondere die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Fokus, 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.

Hauptzentrum Innenstadt Grevenbroich

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. G 46 in der Fassung der 8. Änderung liegt in dem im Einzelhandelsstandortkonzept³ festgelegten zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt Grevenbroich“ (siehe Abbildung 8).



115

Abbildung 8: Hauptzentrum Innenstadt Grevenbroich

Quelle: GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2018): Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich, Köln, 05.06.2018, S. 115.

³ GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2018): Fortschreibung des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich, Köln, 05.06.2018, S. 114f.

Für das Hauptzentrum Innenstadt Grevenbroich empfiehlt das Einzelhandelsstandortkonzept, dass für diesen Bereich keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen gelten sollen. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung und dem damit verbundenen Ausschluss von Vergnügungsstätten aller Art werden keine Widersprüche zu den Aussagen aus dem Einzelhandelssteuerungskonzept erzeugt.

5.9 Steuerungskonzept Vergnügungsstätten

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in den Untersuchungsräumen *Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt* sowie *Bahnhofsviertel/Quartier Rheydter Straße* des Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“⁴.

5.9.1 Untersuchungsraum Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

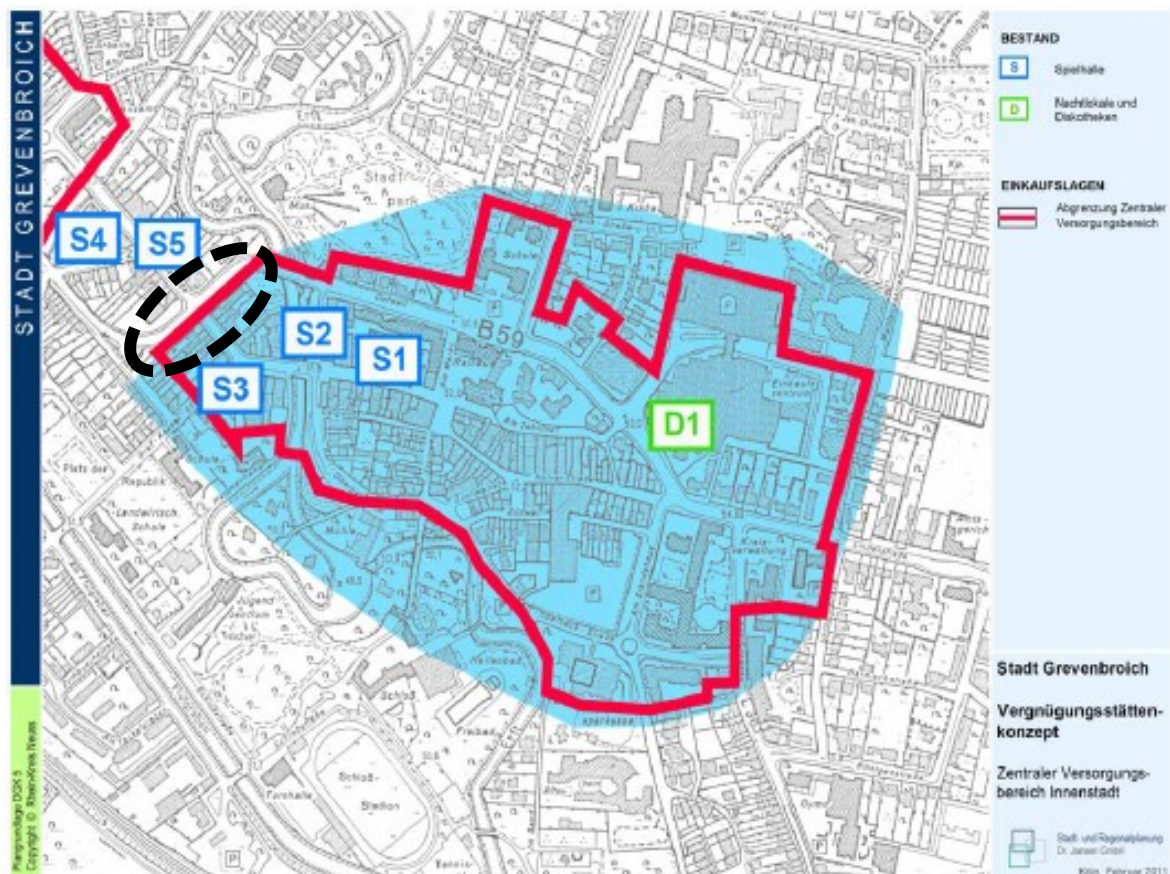


Abbildung 9: Untersuchungsraum Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (2011): Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ für die Stadt Grevenbroich – Dezernat III Technik – FB –Planung, S. 42

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

Der Untersuchungsraum *Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt* übernimmt die wesentliche Versorgungsfunktion der Stadt Grevenbroich, da dort differenzierte Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sowie gastronomische Angebote vorhanden sind.

Für den Untersuchungsraum *Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt* wird im Steuerungskonzept empfohlen Vergnügungsstätten klar zu reglementieren. Denn im Konzept werden die städtebaulichen Auswirkungen beschrieben, die durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich bereits vorhanden oder zu erwarten sind. Diese umfassen unter anderem:

- Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekt in den zentralen Einkaufslagen
- Verdrängungseffekt in der zentralen Einkaufslage
- Trading-Down-Prozesse
- Unterbrechung der Lauflagen
- Konflikte mit sensiblen Nutzungen
- Beeinträchtigung des Straßenbilds
- Immissionskonflikte, in den durch Wohnen dominierten Bereichen.

Das Konzept empfiehlt für den *Untersuchungsraum Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt* eine klare Reglementierung von Vergnügungsstätten, denn durch eine allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im gesamten zentralen Versorgungsbereich sind eine Verschiebung im Bodenpreisgefüge, Verdrängungseffekte, eine Unterbrechung der Lauflagen, Immissionskonflikte und das Auslösen eines Trading-Down-Prozesses zu erwarten.

Der Untersuchungsraum ist insgesamt heterogen und in verschiedene Bereiche zu teilen. Der Bereich des Untersuchungsraums, der im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt, ist als Rand- und Streulage zu bezeichnen, der durch ein Ausdünnen des Einzelhandelsbesatzes gekennzeichnet ist. Für diesen Bereich wird empfohlen ein eigenes „Profil“ zu gewinnen, welches sich durch eine Nutzungsvielfalt city-ergänzender Nutzungen und attraktiver Wohnnutzungen auszeichnet.

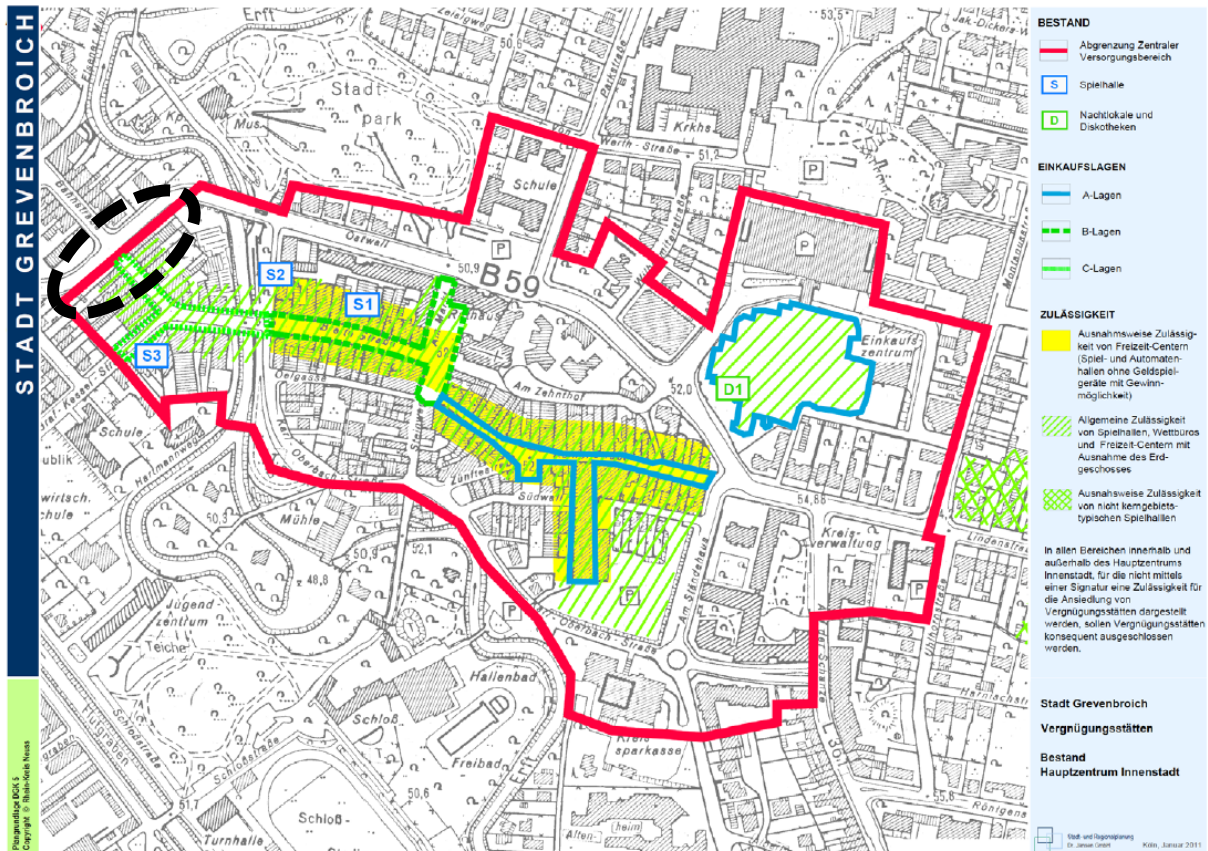


Abbildung 10: Handlungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (2011): Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ für die Stadt Grevenbroich – Dezernat III Technik – FB – Planung, S. 80

Ein vollständiger Ausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Untersuchungsraum soll nicht erfolgen, um die Gewerbefreiheit nicht einzuschränken. Daher empfiehlt das Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ für bestimmte Bereiche Zulässigkeiten zu formulieren und lediglich bei besonders empfindlichen Standortsituationen Vergnügungsstätten generell auszuschließen.⁵

Es wird empfohlen für den östlichen Abschnitt der Bahnstraße Zulässigkeiten für Spielhallen, Wettbüros und Freizeit-Centern in den Obergeschossen zu formulieren. In der Erdgeschosszone sollen diese jedoch, wie in der gesamten Innenstadt, ausgeschlossen werden. Eine Zulässigkeit in den Obergeschossen wird dadurch begründet, dass in dem Bereich schon eine gewisse Vorprägung durch Vergnügungsstätten vorliegt. Jedoch gilt es ausreichende Entfernungen zu empfindlichen Nutzungen einzuhalten.⁶

⁵ vgl. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (2011): Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ für die Stadt Grevenbroich – Dezernat III Technik – FB –Planung, S. 74f.

⁶ vgl. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (2011): Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ für die Stadt Grevenbroich – Dezernat III Technik – FB –Planung, S. 76.

5.9.2 Untersuchungsraum Bahnhofsviertel/Quartier Rheydter Straße

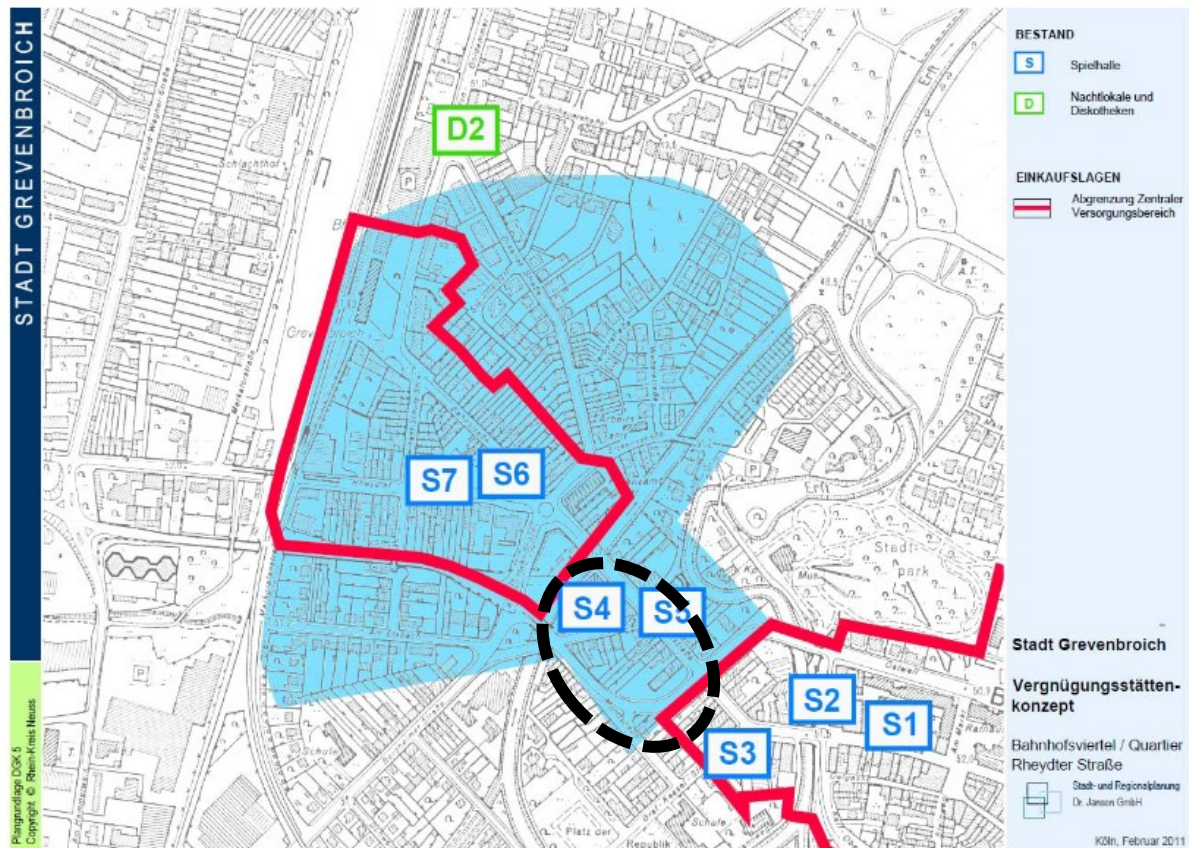


Abbildung 11: Untersuchungsraum Bahnhofsviertel/Quartier Rheydter Straße.

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 zum Beispiel:

- „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
- Immissionskonflikte in den durch Wohnen dominierten Bereichen im gesamten Untersuchungsraum
- Imagefaktoren, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirken, im gesamten Untersuchungsraum“.⁷

⁷ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (2011): Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ für die Stadt Grevenbroich – Dezernat III Technik – FB –Planung, S. 45 f.

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 in dem Untersuchungsraum *Bahnhofsviertel/Quartier Rheydter Straße* Vergnügungsstätten über die Bauleitplanung auszuschließen.

6 Auswirkungen der Planung

Die Einschränkung der Zulässigkeit 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 der 1. vereinfachten Änderung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. G 46 ein Spektrum an kerngebietszulässigen Nutzungen.

Die hiermit verbundenen nachteiligen Folgen für die Eigentümer werden gesehen und planerisch akzeptiert. Die Einschränkungen sind städtebaulich erforderlich, um die Ziele des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Vergnügungsstätten“ der Stadt Grevenbroich umzusetzen. Zum Schutz der bestehenden Wohnnutzungen sind die Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Die im Plangebiet vorhandene Vergnügungsstätte (Spielhalle) wird durch den künftigen Ausschluss von Vergnügungsstätten auf den bloßen Bestandsschutz reduziert, der aus den erteilten Baugenehmigungen resultiert. Von einer Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO wird abgesehen, da die vorhandene Spielhalle den Empfehlungen des Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“ widerspricht (siehe Kapitel 5.9.2.). 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.

7 Änderungsinhalte

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen – Ausschluss von Vergnügungsstätten

Abgeleitet aus den gutachterlichen Empfehlungen des Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“ und der städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt Grevenbroich werden die nachfolgend dargestellten planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans sollen im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund werden die textlichen Festsetzung wie folgt geändert:

A) Die textliche Festsetzung gem. § 7 i.V.m. § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO wird gestrichen:

Festsetzung gem. § 7 i.V.m. § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO

Für das als MK festgesetzte Gebiet gilt: Gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind Spielhallen, Sex-Kinos, Striptease-Shows, Peep-Shows ausgeschlossen. Im MK 1 sind Spielhallen ausnahmsweise zulässig.

B) Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 7 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten aller Art unzulässig sind.

Mit der planerischen Steuerung bzw. einem Ausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Änderungsbereich soll der Bereich in seiner Funktion als innerstädtischer Wohnstandort vor Beeinträchtigungen durch Vergnügungsstätten geschützt sowie Trading-Down-Effekten entgegengewirkt werden.

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. Insbesondere in den Obergeschossen dominieren Wohnnutzungen. 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 sowie durch eine Unterbrechung der Lauflagen. 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 im Grundzug 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. 5.9.2). Für den Bereich des Untersu-

chungsraums *Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt* ist ein Ausschluss von Vergnügungsstätten lediglich in den Erdgeschosszonen vorgesehen. Dies betrifft jedoch nur das Grundstück der Bahnstraße Nr. 24 sowie des zurzeit errichteten Komplexes an der Montzstraße. In diesem Bereich sind in den Obergeschossen Wohnnutzungen vorhanden, bzw. nach Fertigstellung vorgesehen. Der Bebauungsplan Nr. G 46 in der Fassung der 8. Änderung, der durch dieses vereinfachte Verfahren geändert wird, sieht eine allgemeine Zulässigkeit von Wohnnutzungen ab dem 1. Obergeschoss vor. Dies entspricht auch dem Bestand.

Zum Schutz der Wohnnutzungen ist daher eine Abweichung vom städtebaulichen Entwicklungskonzept für einen kleinen Teilbereich erforderlich.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten aller Art im gesamten Plangebiet wird die Zweckbestimmung des Kerngebiets dennoch bewahrt und auch die Gewerbefreiheit nicht eingeschränkt. In der Umgebung sind beispielsweise noch Kerngebiete festgesetzt, in denen Vergnügungsstätten nicht ausgeschlossen werden, dies betrifft unter anderem den Bebauungsplan Nr. G 47 oder auch einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. G 46.

7.2 Hinweise

Der Bebauungsplan wird um Hinweise zur Starkregengefährdung, zur vorhandenen Grundwassermessstelle und zum Gewässerrandstreifen ergänzt (siehe Kapitel 5.1). Des Weiteren wird der Hinweis der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. G 46 zu „Humose Böden, Hinweise zum Baugrund“ gestrichen und durch Hinweise zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen ersetzt.

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. 17.620 m²

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

Die 1. vereinfachte Änderung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. G 46 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.

Durch die klarstellende Regelung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten aller Art, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Fläche, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft, 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 der Bebauungsplanänderung 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.