

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

**Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. C25
„Rurbenden“**



Gemeinde Niederzier – Ortslage Huchem-Stammeln

Juni 2022

Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Gemeinde Niederzier
Rathausstraße 8
52382 Niederzier

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Ramona Grothues

Projektnummer: 21-008

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiete (i.V.m. § 8 BauNVO)

1.1.1 Beschränkung des Einzelhandels gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß Niederzierer Liste nicht zulässig. Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

1.1.2 Zulassung von Annexhandel gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO

Sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind zulässig, wenn das Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder diese ergänzt. Die Verkaufsfläche darf maximal 10 % der Betriebsfläche betragen, höchstens jedoch 700 m².

1.1.3 Ausschluss von Bordellen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Bordelle, bordellartige Einrichtungen oder Betriebe sind im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.1.4 Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im Gewerbegebiet entgegen § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.1.5 Ausschluss von Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind entgegen § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.1.6 Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperfestsetzung)

a) Fremdkörperfestsetzung für electroplus Joeken

Innerhalb der Flächen mit der Kennzeichnung „a“ ist ein Elektrohandel bis zu einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche zulässig.

Als Kernsortiment sind folgende Sortimente gemäß "Niederzierer Sortimentsliste 2021" zulässig

- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Elektrogroßgeräte (sog. „weiße Ware“ wie Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen)

Auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche ist der Handel mit anderen als den zuvor als Kernsortiment festgesetzten Sortimenten zulässig (Randsortimente).

Der Verkauf von nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist zulässig.

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen sind zulässig, wenn die zuvor unter 1.1.6 a) formulierten Festsetzungen zum Einzelhandel eingehalten werden. Für die Erweiterung gilt dabei die angegebene Verkaufsflächengröße als Obergrenze.

Bei Geschäftsaufgabe oder Betriebsschließung sind die Flächen als Gewerbegebiet (GE) zu bewerten. Die Festsetzungen unter 1.1.1 bis 1.1.5 gelten entsprechend.

b) Fremdkörperfestsetzung für Plana Küchen

Innerhalb der Flächen mit der Kennzeichnung „b“ ist ein Küchenstudio bis zu einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche zulässig.

Als Kernsortiment sind folgende Sortimente gemäß "Niederzierer Sortimentsliste 2021" zulässig:

- Elektrogeräte (ohne Elektrogroßgeräte und Leuchten)
- Elektrogroßgeräte (sog. „weiße Ware“ wie Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen)
- Möbel (einschl. Küchen)

Auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche ist der Handel mit anderen als den zuvor als Kernsortiment festgesetzten Sortimenten zulässig (Randsortimente).

Der Verkauf von nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist zulässig.

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen sind zulässig, wenn die zuvor unter 1.1.6 b) formulierten Festsetzungen zum Einzelhandel eingehalten werden. Für die Erweiterung gilt dabei die angegebene Verkaufsflächengröße als Obergrenze.

Bei Geschäftsaufgabe oder Betriebsschließung sind die Flächen als Gewerbegebiet (GE) zu bewerten. Die Festsetzungen unter 1.1.1 bis 1.1.5 gelten entsprechend.

c) Fremdkörperfestsetzung für Trinkgut

Innerhalb der Flächen mit der Kennzeichnung „c“ ist ein Getränkemarkt bis zu einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche zulässig.

Als Kernsortiment sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Niederzierer Sortimentsliste 2021“ zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel

Auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche ist der Handel mit anderen als den zuvor als Kernsortiment festgesetzten Sortimenten zulässig (Randsortimente).

Der Verkauf von nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist zulässig.

Änderungen und Erneuerungen sind zulässig, wenn die zuvor unter 1.1.6 c) formulierten Festsetzungen zum Einzelhandel eingehalten werden.

Bei Geschäftsaufgabe oder Betriebsschließung sind die Flächen als Gewerbegebiet (GE) zu bewerten. Die Festsetzungen unter 1.1.1 bis 1.1.5 gelten entsprechend.

d) Fremdkörperfestsetzung Big Cash Casino, Magic Minigolf 3D und Bowl'n'Lounge

Innerhalb der Flächen mit der Kennzeichnung „d“ ist ein Spielcasino mit Eventbereichen und verschiedenen Themen-Bistros sowie Präzisionssportbereichen bis zu einer Grundfläche von maximal 1.125 m² zulässig. Ergänzend sind eine Bowlingbahn sowie eine Indoor-Minigolfanlage zulässig.

Bei Geschäftsaufgabe oder Betriebsschließung sind die Flächen als Gewerbegebiet (GE) zu bewerten. Die Festsetzungen unter 1.1.1 bis 1.1.5 gelten entsprechend.

1.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1.2.1 SO 1

SO 1a Lebensmittelvollsortimenter

Das SO 1a dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Vollsortiment-Lebensmittelmarkt) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 3.400 m².

Zulässig sind die folgenden Sortimente:

1. Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Niederzierer Sortimentsliste 2021
2. Sonstige Sortimente als Randsortiment auf max. 10 % der Verkaufsfläche

SO 1b Lebensmitteldiscounter

Das SO 1b dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Lebensmitteldiscounter) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.250 m².

Zulässig sind die folgenden Sortimente:

1. Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Niederzierer Sortimentsliste 2021
2. Sonstige Sortimente als Randsortiment auf max. 10 % der Verkaufsfläche

SO 1c Fachmärkte

Das SO 1c dient der Unterbringung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Fachmärkte).

Im Sondergebiet 1c sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig.

1.2.2 SO 2 Sonderpostenmarkt

Das SO 2 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Sonderpostenmarkt) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 850 m².

Zulässig sind die folgenden Sortimente:

1. nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß "Niederzierer Sortimentsliste 2021"
2. nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente auf max. 400 m²

1.2.3 SO 3 Bekleidungsfachmarkt

Das SO 3 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Bekleidungsfachmarkt) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.800 m².

Zulässig sind die folgenden Sortimente:

1. Als Kernsortiment sind folgende Sortimente gemäß "Niederzierer Sortimentsliste 2021" zulässig
 - Bekleidung / Wäsche

2. Auf maximal 401 m² der Gesamtverkaufsfläche sind die folgenden Sortimente gemäß "Niederzierer Sortimentsliste 2021" zulässig:
 - Schuhe / Lederwaren und Reisegepäck
3. Auf maximal 5% der Gesamtverkaufsfläche sind andere als die unter 1.2.3 Nr. 1 und 2 genannten Sortimente als Randsortiment zulässig.

1.2.4 SO 4 Sonderpostenfachmarkt

Das SO 4 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Sonderpostenmarkt) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 4.000 m².

Zulässig ist:

1. der Handel mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß "Niederzierer Sortimentsliste 2021".
2. der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß "Niederzierer Sortimentsliste 2021" auf maximal 750 m² der Gesamtverkaufsfläche, davon maximal 250 m² für den Handel mit Waren aus dem Sortiment „Gesundheit und Körperpflege“
3. der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß "Niederzierer Sortimentsliste 2021" auf maximal 950 m² der Gesamtverkaufsfläche. Die Verkaufsfläche der Sortimente ist dabei auf 160 m² je Sortiment nach "Niederzierer Sortimentsliste 2021" beschränkt; der Handel mit Waren aus dem Sortiment „Bekleidung / Wäsche“ ist abweichend davon auf bis zu 300 m² zulässig.

1.2.5 SO 5 Baumarkt

Das SO 5 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Baumarkt) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 16.800 m².

Zulässig sind die folgenden Sortimente:

1. entsprechende baumarktspezifische und gartenmarktspezifische nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Niederzierer Sortimentsliste 2021“ als Kernsortiment.
2. der Handel mit anderen als den unter 1.2.5 Nr. 1 genannten Sortimenten auf maximal 600 m² der Gesamtverkaufsfläche. Die Verkaufsfläche der Sortimente ist dabei auf 150 m² je Sortiment nach „Niederzierer Sortimentsliste 2021“ insbesondere für:
 - Haus- und Heimtextilien (inkl. Gardinen, Haus- und Tischwäsche, Stoffe; ohne Matratzen)
 - Glas / Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren
 - Zeitungen / Zeitschriften
 - Bekleidung / Wäschebeschränkt.

1.2.6 SO 6 Lebensmitteldiscounter

Das SO 6 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Lebensmitteldiscounter) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.250 m².

Zulässig sind die folgenden Sortimente:

1. nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß "Niederzierer Sortimentsliste 2021" als Kernsortimente
 2. der Handel mit anderen als den unter 1.2.6 Nr. 1 genannten Sortimenten auf maximal 300 m² der Gesamtverkaufsfläche als Randsortimente. Die Verkaufsfläche der Sortimente ist dabei auf 150 m² je Sortiment nach "Niederzierer Sortimentsliste 2021" beschränkt.
- 1.3 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- 1.3.1 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO
- Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 800 m² mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß „Niederzierer Sortimentsliste 2021“ zulässig. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
- 1.3.2 Ausschluss von Bordellen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Bordelle, bordellartige Einrichtungen oder Betriebe sind im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3.3 Ausschluss von Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Vergnügungsstätten sind sowohl in überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Gebieten gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO als auch in den übrigen Gebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Niederzierer Sortimentsliste 2021
Nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente (abschließende Liste)
• Nahrungs- und Genussmittel • Gesundheit und Körperpflege • Zeitungen / Zeitschriften
Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Liste)
• Bekleidung / Wäsche • Schuhe / Lederwaren und Reisegepäck • Glas / Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren • Haus- und Heimtextilien (inkl. Gardinen, Haus- und Tischwäsche, Stoffe; ohne Matratzen) • Bücher • Papier / Bürobedarf / Schreibwaren • medizinische, orthopädische und pharmazeutische Artikel • optische und akustische Geräte • Spielwaren / Bastelartikel

• Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahr-räder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte) • Uhren, Schmuck • Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten) • Musikinstrumente und Musikalien, Nähbedarf, Briefmarken und vergleichbare Hobbyartikel • Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör • Schnittblumen
Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Liste)
• Sport- und Freizeitgroßgeräte, Angelartikel, Campingartikel, Jagd- und Reitartikel • baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge) • gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torfe), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und Pflanzgeräte) • Farben und Lacke, Tapeten • Teppiche und Bodenbeläge • Elektrogroßgeräte (sog. „weiße Ware“ wie Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen) • Lampen und Leuchten • Möbel (einschl. Küchen) • Matratzen • Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen und Fahrräder) • Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel

Hinweis: hervorgehoben sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Leitsortimente gemäß LEP NRW

HINWEISE

1. *Einsichtnahme von Vorschriften*

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Niederzier zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. *Baugrundverhältnisse*

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 'Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau', der DIN 18 196 'Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke' sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Im Bereich des SO 1 verläuft der Rursprung. Eine Baugrunduntersuchung wird vor der Neubebauung der Grundstücke empfohlen.

3. *Grundwasserverhältnisse*

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung –auch kein zeitweiliges Abpumpen– nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

4. *Erdbebenzone*

Die Gemarkung Huchem-Stammeln der Gemeinde Niederzier ist der Erdbebenzone 3 / geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)