

BEGRÜNDUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. B10 – ERWEITERUNG NETTO-MARKT-



GEMEINDE NIEDERZIER – ORTSCHAFT OBERZIER

Ergänzungen nach der Offenlage werden in roter Schrift dargestellt

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation.....	2
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.2	Beschreibung des Plangebietes	2
2.3	Bestehendes Planungsrecht.....	3
3	Übergeordnete Planungen.....	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Landesentwicklungsplan.....	4
3.3	Flächennutzungsplan	5
3.4	Landschaftsplan	7
3.5	Einzelhandelskonzept.....	8
4	Begründung der Festsetzungen.....	9
4.1	Abgrenzung des Plangebietes	9
4.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
4.2.1	Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO).....	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	10
4.3.1	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO).....	10
4.3.2	Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO).....	10
4.3.3	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 20 BauNVO).....	10
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)	10
4.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)	11
4.6	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	11
4.7	Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	11
4.8	Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB).....	11
4.9	Hinweise.....	11
5	Umsetzung der Planung.....	13

ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. B10 –ERWEITERUNG NETTO-MARKT-

5.1	Erschließung	13
5.2	Entwässerung.....	13
6	Auswirkungen der Planung	13
6.1	Umweltauswirkungen	13
6.2	Immissionsschutz	14
6.3	Ausgleich.....	14
7	Planverfahren.....	14
8	Kosten	15
9	Flächenbilanz.....	15

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der in Oberzier ansässige Netto-Markt plant eine Erweiterung der bestehenden Filiale durchzuführen, um die aktuelle Warenpräsentation zu optimieren. Eine Ausweitung der bisher angebotenen Sortimente ist nicht beabsichtigt.

Aufgrund der Anfrage des Unternehmens Netto, eine Erweiterung des bereits bestehenden Nahversorgungsbetriebes in Niederzier durchzuführen, sieht die Gemeinde Niederzier vor, den Einzelhandelsbesatz vor Ort zu stärken und damit die Versorgung der Bevölkerung langfristig zu sichern.

Der Netto-Markt weist derzeit eine Verkaufsfläche von etwa 653 m² auf. Durch die geplante Erweiterung der Filiale würde der Netto eine Großflächigkeit von 911 m² Verkaufsfläche erreichen. Derzeit setzt der bestehende Bebauungsplan in seiner dritten Änderung ein allgemeines Wohngebiet für den Standort des Netto-Marktes fest. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß Baunutzungsverordnung allerdings nur in sonstigen Sondergebieten nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans und des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich. Durch die vorliegende fünfte Änderung des Bebauungsplans Nr. B10 soll für das Grundstück des Netto-Marktes ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel festgesetzt werden. Parallel soll im Flächennutzungsplan mit der 59. Änderung die Darstellung einer Sonderbaufläche erfolgen. Die Änderung des Planungsrechtes ist für die Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung zwingend erforderlich.

In diesem Zusammenhang sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die fünfte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 erforderlich. Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel der Planung ist es, den bestehenden Bebauungsplan Nr. B10 zu ändern und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ auf dem Flurstück 1058 der Gemarkung Oberzier, Flur 14, festzusetzen. Durch das Verfahren sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung eines Einzelhandelbetriebes geschaffen werden. Dies setzt die Darstellung von einem „Sondergebiet mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO voraus.

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren (mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage) durchzuführen. Ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB entfällt, da es sich um keine typische Innenentwicklung handelt. Die Änderung des FNP und die Änderung des Bebauungsplanes sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen.

2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der fünften Änderung des Bebauungsplanes Nr. B10 „Erweiterung Netto-Markt“ befindet sich zentral in Niederzier, in der Ortschaft Oberzier gelegen. Er ist identisch zum Grundstück des Netto-Marktes und umfasst die Fläche Gemarkung Oberzier, Flur 14, Flurstück 1058. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 4.400 qm.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Oberzier der Gemeinde Niederzier im Kreis Düren. Es grenzt im Osten an die Niederzierer Straße, an der sich die „Neue Mitte“ Niederzier mit weiteren Einzelhandelsbetrieben anschließt. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Straße „Am Weiherhof“ und im Süden schließt sich die Gesamtschule Niederzier-Merzenich an. Im Westen des Plangebietes liegt die Wohnanlage Sophienhof.



Abbildung 1 Luftbild des Plangebietes (TIM Online)

Das Plangebiet ist bereits zum Großteil bebaut. Auf dem Grundstück befindet sich der in Rede stehende Netto-Markt, welcher vergrößert werden soll sowie die dazugehörigen Stellplätze. Direkt angrenzend befinden sich im Süden und Westen Gehölzbestände, die das Plangebiet rahmen.

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Für das Grundstück des Netto-Marktes gilt derzeit die dritte Änderung des Bebauungsplans Nr. B10 sowie in einem kleinen Teilbereich im Südwesten der Bebauungsplan Nr. B10. Die dritte Änderung setzt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Grundfläche von 0,4 und einer zulässigen Geschossfläche von 1,0 fest. Weiter sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Die überbaubare Fläche ist durch eine Baugrenze definiert. Im Süden des Plangebietes ist eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Für den Teilbereich, in dem der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 10 gilt, ist eine Fläche für Anpflanzungen festgesetzt.

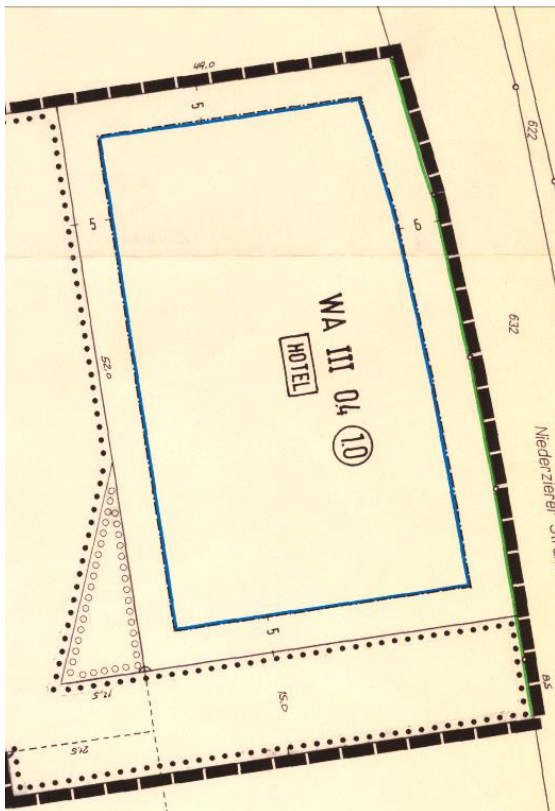


Abbildung 2 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. B10

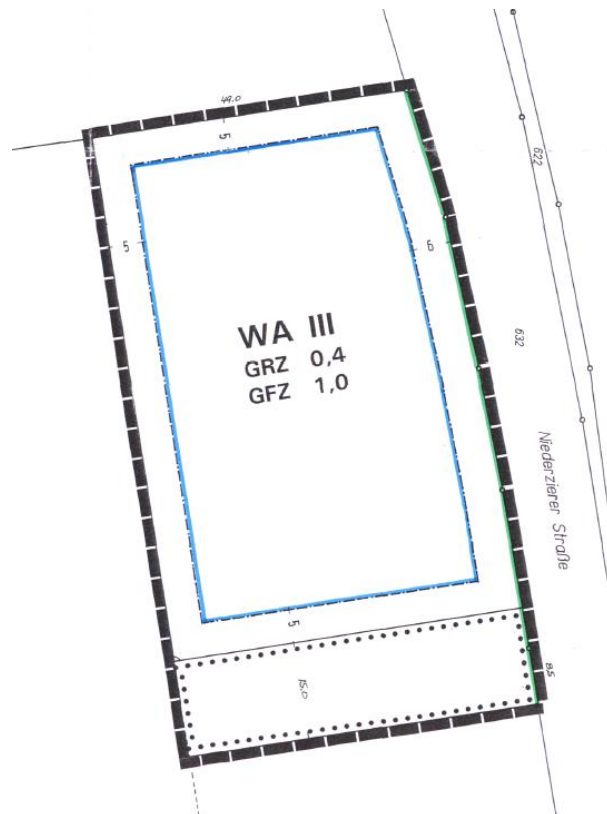


Abbildung 3 Auszug aus der dritten Änderung des Bebauungsplans Nr. B10

Für die Erweiterung des Netto-Marktes ist aufgrund der Großflächigkeit die Festsetzung als Sondergebiet erforderlich. Dies soll im Rahmen der vorliegenden fünften Änderung des Bebauungsplans erfolgen.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Gemäß der Definition des Regionalplanes sollen in den Allgemeinen Siedlungsbereichen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnah Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind.

Damit ist eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen des Regionalplanes gegeben.

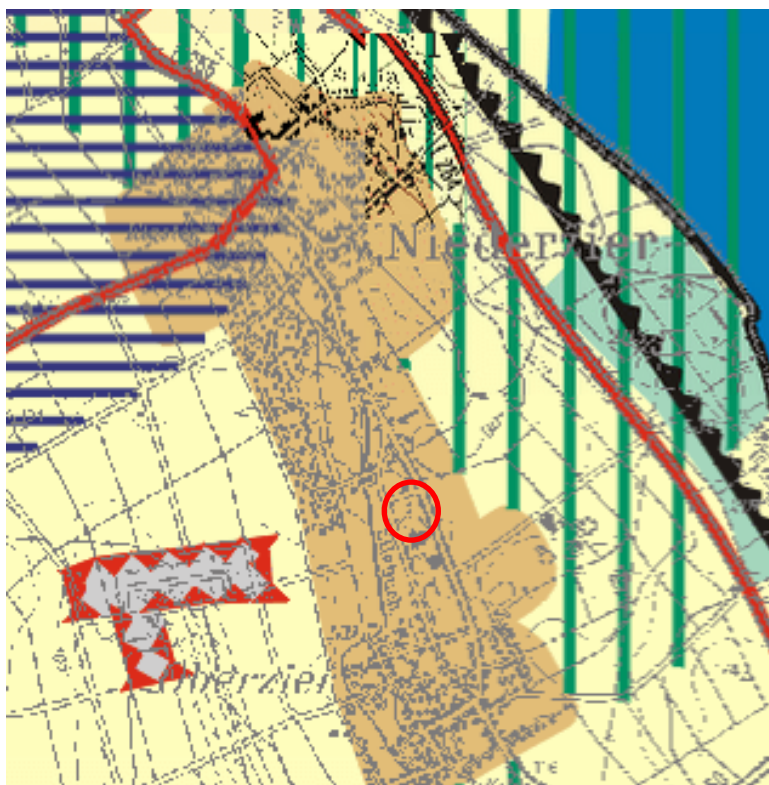


Abbildung 4 Auszug aus dem Regionalplan Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen

3.2 Landesentwicklungsplan

Neben den Vorgaben des Regionalplans formuliert der Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) Ziele und Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind bei „raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen“.

Im Hinblick auf die geplante Erweiterung des Nettos sind folgende Ziele zum großflächigen Einzelhandel zu beachten:

Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Gemäß dem Ziel 1 des LEP NRW dürfen Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in allgemeinen Siedlungsbereichen festgesetzt werden. Dem vorliegenden Plangebiet kommt die besondere Stellung zu, dass es sich vollständig in einem „allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) befindet. Dieser Standort steht dem Ziel 1 des LEP NRW daher nicht entgegen.

Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentrenrelevanten Versorgungsbereichen

Die Kriterien des Ziels 2 sind anschließend zu prüfen. Demnach dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Versorgungsbereichen nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

dargestellt und festgesetzt werden. Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des einzigen zentralen Versorgungsbereiches von Niederzier. Damit ist auch das Ziel 2 des LEP erfüllt und steht dem Vorhaben nicht entgegen.

Im Zuge einer Auswirkungsanalyse wurde die geplante Erweiterung auf die Verträglichkeit auch mit den Zielen des LEP NRW geprüft. Die Ergebnisse werden im Weiteren (Kapitel 3.5) erläutert.

3.3 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

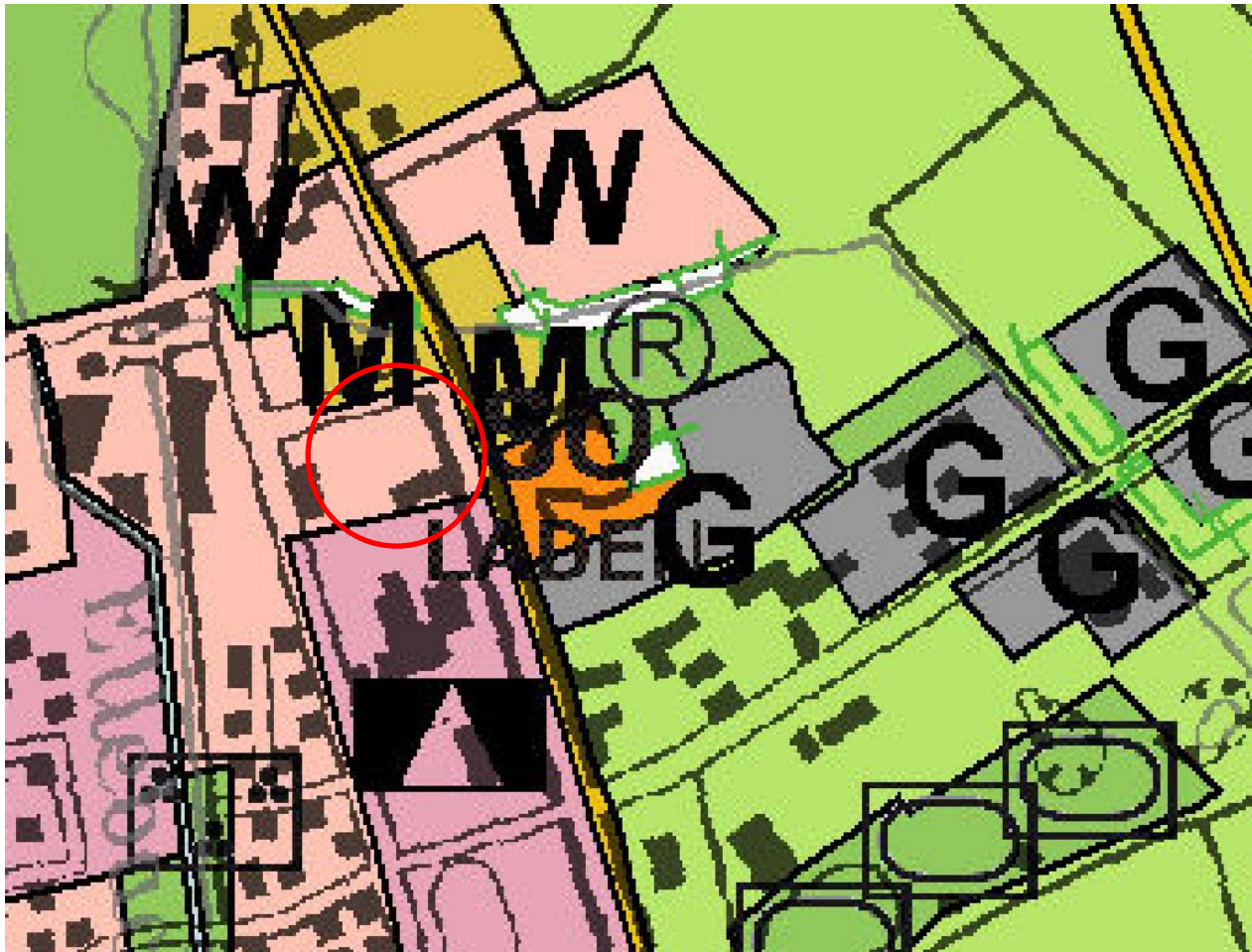


Abbildung 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche wird der Netto ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Plangebiet ist die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) nach § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch erforderlich. Daher kann der Bebauungsplan nicht aus derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan wird daher parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert (§ 8 Abs. 3 BauGB). Dazu wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die 59. Änderung des FNP für den Bereich des Netto-Marktes in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung geändert.

Die landesplanerische Abstimmung im Sinne des § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) erfolgte parallel zur frühzeitigen Beteiligung. Mit Schreiben vom 01.03.2017 bestätigte die Bezirksregierung Köln, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht.

3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 2 „Ruraue“. Für das Plangebiet gilt das Entwicklungsziel 1 „Erhalt einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Im Osten an das Plangebiet angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet 2.3.27 „Hambach-Niederzier-Oberzier“. Im Westen angrenzend befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil 2.4-35 „Feldgehölz und Brachfläche“. Durch den Bebauungsplan Nr. B10 wurde bereits ein Teil des Landschaftsplans überplant. Gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW tritt ein Landschaftsplan in Bereichen, in denen der Flächennutzungsplan eine bauliche Nutzung vorsieht außer Kraft, sobald ein Bebauungsplan in Kraft tritt. In diesem Falle ist der Landschaftsplan bereits mit Rechtskraft des ursprünglichen Bebauungsplan B10 außer Kraft getreten.



Abbildung 6 Auszug aus dem Landschaftsplan Ruraue (KISS Kreis Düren)

3.5 Einzelhandelskonzept

Im Jahr 2010 hat die Gemeinde Niederzier einen zentralen Versorgungsbereich (ZVB) für die Gemeinde beschlossen. Das hierzu vorgelegte Gutachten¹ erfüllt die Funktion eines Einzelhandelskonzeptes. Basis der Ausweisung war eine Markt- und Standortanalyse² durch einen Einzelhandelsgutachter aus dem Jahre 2006 zur Ausweisung der „Neuen Mitte Niederzier“. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist das Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer sonstigen städtebaulichen Planung bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders zu berücksichtigen.

Die Untersuchung ergab, dass der Schwerpunkt der Einzelhandelstätigkeit in Niederzier im Gewerbegebiet Rurbenden liegt. Hierbei handelt es sich jedoch um einen nicht zentralen Standort, da dieser einzig mit dem Pkw erreichbar ist.

Demgegenüber stehen die historischen Ortskerne in Niederzier und Oberzier, die beide ein für zentrale Versorgungsbereiche typisches Angebot aus Verwaltung, Kultur, Bildung und Gesundheit aufweisen. Hier lag jedoch eine schlechte Einzelhandelsausstattung vor, so dass es zu hohen Kaufkraftabflüssen aus den Ortsteilen Niederzier, Oberzier, Ellen und Hambach (ca. 10.100 Einwohner) von knapp 70 % (ca. 34 Mio. €) kam. Unter anderem wurden Abflüsse in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel von ca. 7,4 Mio. € und Bekleidung/Wäsche von ca. 4,9 Mio. € verzeichnet. Diese Defizite wurden inzwischen durch die Planung und Realisierung der Neuen Mitte behoben.

Der zentrale Versorgungsbereich Neue Mitte umfasst ein ca. 3,2 ha großes Areal beidseits der Niederzierer Straße und stellt einen zusammenhängenden, städtebaulich integrierten Standort entlang der Hauptverkehrsachse Niederzierer Straße da. Er umfasst zum einen den Nahversorgungsstandort „Neue Mitte“ und zum anderen den verfahrensgegenständlichen Netto-Markt und das nördlich gelegene Kasino.

Für die geplante Erweiterung des Netto-Marktes wurde zudem eine Verträglichkeitsanalyse³ durchgeführt, welche die Auswirkungen innerhalb und außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches untersucht. Diese kommt zu dem Schluss, dass aufgrund der Erweiterung des Netto-Marktes lediglich geringe Umsatzrückgänge (0,4 Mio. €) insgesamt und davon geringe Umsatzrückgänge (0,2 Mio. €) bei dem systemgleichen Einzelhandelsbetrieb (Penny Markt) im zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden sind aufgrund des Kerneinzugsgebietes des Netto-Marktes, welches sich ausschließlich auf die Gemeinde Niederzier beschränkt, nicht zu erwarten.

¹ Gemeinde Niederzier: „Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches in der Gemeinde Niederzier“ 20.05.2010

² BBE Unternehmensberatung GmbH: Markt- und Standortanalyse „Neue Mitte“ Niederzier (2006-8038-1902). Köln, Mai 2006

³ futura consult Dr. Kummer: Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes in Niederzier. Eschweiler, 14.09.2016

4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

4.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst das Grundstück des verfahrensgegenständlichen Netto-Marktes. Damit umfasst der Bebauungsplan das Allgemeine Wohngebiet innerhalb des Geltungsbereichs der dritten Änderung des Bebauungsplans Nr. B10 sowie einen kleinen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. B10. Die in der dritten Änderung festgesetzte Fläche für den Erhalt des Baumbestandes wird durch die Planung nicht berührt und daher nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Das Plangebiet grenzt direkt an die Niederzierer Straße und ist über diese erschlossen.

4.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.2.1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Für die geplante Erweiterung des Netto-Marktes ist aufgrund der damit erreichten Verkaufsflächengröße die Festsetzung als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Für das Sondergebiet wird die Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel, max. VK 911 m²“ festgesetzt.

Mit der Festsetzung wird die Erweiterung des Netto-Marktes ermöglicht. Der Nachweis der Verträglichkeit wurde durch eine gutachterliche Untersuchung erbracht (vgl. Kapitel 3.5).

Die folgenden Festsetzungen für das Sondergebiet dienen dazu, die Verträglichkeit auch planungsrechtlich zu sichern:

Im Sondergebiet ist ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung (Lebensmitteldiscounter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 911 m² zulässig.

Zulässig ist der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Kernsortiment). Gemäß „Niederzierer Sortimentsliste“ sind folgende Sortimente nahversorgungsrelevant:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln*
- Apotheken*
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel*

Zentrenrelevante oder nicht-zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente gemäß „Niederzierer Sortimentsliste“ sind auf maximal 140 m² der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.3.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter anderem durch die Festsetzung der GRZ (Grundflächenzahl) geregelt. Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO, um eine optimale Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen. Dies ist bei der Festsetzung von großflächigem Einzelhandel insbesondere auch deshalb von Bedeutung, da bei der Ermittlung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten mitzurechnen sind, sodass neben der überbaubaren Fläche auch die Stellplatzfläche zu berücksichtigen ist.

4.3.2 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Da bei der Ermittlung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten mitzurechnen sind, soll für die vorliegende Erweiterung des Netto-Marktes die Möglichkeit geschaffen werden, die festgesetzte GRZ bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zu überschreiten. Der Netto-Markt sowie die erforderlichen Stellplätze sind bereits realisiert und erfordern aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten die Überschreitung der festgesetzten GRZ. Die Erweiterung erfolgt auf bereits versiegelten Stellplatzflächen.

4.3.3 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 20 BauNVO)

Ergänzend zur Grundflächenzahl wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Diese orientiert sich an den Geschossflächenzahlen für die weiteren Einzelhandelsnutzungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, sodass sich die geplante Erweiterung des Baukörpers in den Bestand einfügt.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche kann im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Vorliegend wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die festgesetzte Baugrenze umfasst den bestehenden Netto-Markt sowie die Fläche für die geplante Erweiterung. Im Süden hält sie einen Abstand von 5 m zum Baumbestand ein. Im Westen und Osten ist die Baugrenze entsprechend dem bestehenden Gebäude und Nebenanlagen entlang der Verfahrensgrenze festgesetzt. Für die Umsetzung der geplanten Erweiterung des Netto-Marktes erhält das Baufenster eine Tiefe von 30 m.

4.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)

Für den Parkplatz des Netto-Marktes werden im Bebauungsplan die entsprechenden Flächen als Flächen für Stellplätze ausgewiesen.

4.6 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Ein geringer Teil des Ausgleiches kann über Anpflanzungen von Sträuchern oder Hecken im Süden des Plangebietes in Ergänzung der dort anschließenden Gehölzflächen im Bestand erfolgen. Daher wird im Süden des Plangebietes ein schmaler Randstreifen in einer Breite von 3 m zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

4.7 Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der ursprüngliche Bebauungsplan B10 setzt für den südwestlichen Bereich des Plangebietes der fünften Änderung eine Anpflanzfläche fest. Die Fläche wurde in der Zwischenzeit bepflanzt, sodass diese Festsetzung in der fünften Änderung des Bebauungsplans überführt wird. Der Teil des Plangebietes wird daher als Grünfläche mit der überlagernden Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

4.8 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Ein Teil des Ausgleiches erfolgt über die im Plangebiet zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sondergebiet festgesetzte Fläche.

Zusätzlich werden den Eingriffen auf dem im Plan festgesetzten Sondergebiet 2.878 Ökopunkte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet. Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto „Eggersheim-Auf dem Kaufmännchen“ der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft und wird vertraglich gesichert.

4.9 Hinweise

Hinweise ergeben sich in der Regel aus den Gutachten und Beteiligungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und werden ggfs. im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Bisherige Hinweise im Bebauungsplan beziehen sich insbesondere auf bergbaulich bedingte Sumpfungsmaßnahmen, Grundwasser- und Baugrundverhältnisse sowie auf die Einsichtnahme von Vorschriften und die Niederzierer Sortimentsliste als Anlage zu den textlichen Festsetzungen.

Archäologische Funde:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Sümpfungsmaßnahmen:

Der Vorhabensbereich ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides – Az.: 61.42.63 -2000-1-) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Vorhabensgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

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.

Baugrundverhältnisse:

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

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. 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. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben. (www.erftverband.de)

Einsichtnahme von Vorschriften:

Die in Bezug genommenen und der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen und Gutachten) können im Rathaus der Gemeinde Niederzier während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

5 UMSETZUNG DER PLANUNG

5.1 Erschließung

Der bestehende Netto-Markt ist über die Niederzierer Straße erschlossen. An der bestehenden Erschließung wird mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. B10 keine Änderung vorgenommen.

Der Stellplatznachweis für die geplante Erweiterung kann vollständig innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Zur Ermittlung des Stellplatzbedarfes wurden die Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW (Anlage zur Nr. 51.11 VV BauO NRW) herangezogen. Deren Geltungsdauer ist zwar bereits Ende 2005 ausgelaufen, jedoch wird in der Praxis von Bauaufsichtsbehörden diese Verwaltungsvorschrift als Richtwert im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung weiterhin zur Ermittlung der notwendigen Stellplätze herangezogen. Derzeit verfügt der bestehende Netto-Markt über 67 Stellplätze. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz pro 10-30 m² Verkaufsfläche, wie er in den oben genannten Richtzahlen empfohlen wird, so dass zusätzliche Stellplätze nicht erforderlich sind.

5.2 Entwässerung

Nach § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen ist die Beseitigung des Niederschlagswassers für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmalig bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Da mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes ermöglicht werden soll, ist die Entwässerung bereits geklärt. Ein Teil der Flächen im Plangebiet wird über Mulden-Rigolen-Systeme in den Grünflächen entwässert und das Niederschlagswasser der Parkflächen der Kanalisation zugeführt. Da das Plangebiet bereits in Gänze versiegelt ist, werden keine zusätzlichen Niederschlagsmengen aufzunehmen sein. Eine Änderung der bestehenden Entwässerung ist somit nicht erforderlich.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Umweltauswirkungen

Aufgabe der Bauleitplanung ist u.a., dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern. Daher sind bei der Bauleitplanung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung

ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. B10 –ERWEITERUNG NETTO-MARKT-

nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. In der Umweltprüfung zur fünften Änderung des Bebauungsplan B10 werden die voraussichtlich mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Diese sind in einem separaten Umweltbericht dargelegt, der Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Eingriff in Grund und Boden begründet, den es auszugleichen gilt. Der erforderliche Ausgleich wurde in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan ermittelt, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

6.2 Immissionsschutz

Zur Sicherstellung der immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit sind in folgenden Baugenehmigungsverfahren zur Erweiterung des bestehenden Netto Marktes die zur Durchführung der Variante 2 des schalltechnischen Gutachtens 2017 1501, vom 09.02.2017 des Ing. Büros Dr.-Ing. Szymanski & Partner, Buschmühle 10-16, 52222 Stolberg erforderlichen schallmindernden Maßnahmen gutachterlich konkret zu ermitteln und nach Abschluss der Maßnahmen (vor Inbetriebnahme) bestätigen zu lassen.

6.3 Ausgleich

Durch die Änderung des Bebauungsplans und der damit verbundenen Erhöhung der Grundflächenzahl wird ein Eingriff in Grund und Boden begründet, den es auszugleichen gilt. Der erforderliche Ausgleich wurde in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan ermittelt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden über den Bebauungsplan sowie vertraglich gesichert.

7 PLANVERFAHREN

Das Verfahren zur Aufstellung der fünften Änderung des Bebauungsplanes Nr. B10 „Erweiterung Netto-Markt“ erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB inklusive der Erstellung eines Umweltberichtes.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese werden im Umweltbericht dargelegt, der Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird.

Da der Flächennutzungsplan im Plangebiet bisher Wohnbauflächen darstellt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans zur Realisierung der Planung erforderlich.

Die 59. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Plan wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Von der Möglichkeit, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen, wird vorliegend folglich kein Gebrauch gemacht.

ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. B10 –ERWEITERUNG NETTO-MARKT-

Die Gemeinde Niederzier hat den Aufstellungsbeschluss für die fünfte Änderung des Bebauungsplans Nr. B10 sowie die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes am 29.09.2016 beschlossen. Zeitgleich ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) beschlossen worden.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung werden die Planunterlagen entsprechend der eingegangenen Stellungnahmen angepasst. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen im Anschluss die öffentliche Auslegung sowie die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und tritt gemäß § 3 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

8 KOSTEN

Durch Aufstellung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes und der fünften Änderung des Bebauungsplanes Nr. B10 entstehen der Gemeinde Kosten für die Erarbeitung der Bauleitpläne. Eine Kostenübernahme ist über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt und sichert eine Kostenneutralität gegenüber der Gemeinde Niederzier.

9 FLÄCHENBILANZ

Plangebiet	ca. 4.553 qm
Sondergebiet (SO) „großflächiger Einzelhandel“	ca. 4.411 qm
Grünfläche	ca. 142 qm