BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. C37 „Spielhalle“

Gemeinde Niederzier – Ortslage Huchem-Stammeln

November 2023
Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Gemeinde Niederzier
Rathausstraße 8
52382 Niederzier

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 973180
E info@vdh.com
W www.vdh.com

i.A. M.Sc. Ramona Grothues

Projektnummer: 22-015

INHALT

1 EINLEITUNG 1
1.1 Planungserfordernis 1
1.2 Planungsziel 1
1.3 Beschreibung des Plangebiets 2
1.4 Planverfahren 2

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 4
2.1 Regionalplan 4
2.2 Flächennutzungsplan 4
2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete 5
2.4 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz 6

3 PLANUNGSKONZEPT 6
3.1 Nutzungskonzept 6
3.2 Erschließungskonzept 7
3.3 Ver- und Entsorgungskonzept 7

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN 8
4.1 Räumlicher Geltungsbereich 8
4.2 Art der baulichen Nutzung 8
4.3 Maß der baulichen Nutzung 10
4.4 Bauweise 10
4.5 Überbaubare Grundstücksfläche 10
4.6 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen 10

5 KENNZEICHNUNGEN 11

6 HINWEISE 11

7 PLANDATEN 13

8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 13
8.1 Eingriffsregelung 13
8.2 Immissionen 13

8.3 Artenschutz 13

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN 14

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Zwischen der Gemeinde Niederzier und der Stadt Düren befindet sich seit ca. 20 Jahren das interkommunale Gewerbegebiet „Rurbenden/Talbenden“. Der Teilbereich "Rurbenden" befindet sich auf Seiten der Gemeinde Niederzier, wohingegen der Bereich "Talbenden" zur Stadt Düren zu zählen ist.

Der Bebauungsplan Nr. C25, dessen 1. Änderung um 23.10.2023 rechtskräftig geworden ist, setzt für die überwiegenden Bereiche ein Gewerbegebiet fest. Die bestehenden, großflächigen Einzelhandelsnutzungen werden über die Sondergebiete SO 1 bis SO6 planungsrechtlich abgesichert. Zudem werden weitere Bestandsnutzungen über Fremdkörperfestsetzungen im Plangebiet verankert.

Zwischenzeitlich ist ein Vorhabenträger an die Gemeinde herangetreten, der die Nutzungsänderung eines Kleinmöbelgeschäftes beabsichtigt. Das Gebäude ist innerhalb des Bebauungsplans Nr. C 25 gelegen und soll zukünftig zu einer Spielhalle umfunktioniert werden. In den Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen, lediglich eine bereits bestehende Vergnügungsstätte wurde bestandssichernd festgesetzt.

Der im Bebauungsplan Nr. C25 festgesetzte Ausschluss von Vergnügungsstätten steht der Umsetzung des geplanten Vorhabens bisweilen entgegen. Vor diesem Hintergrund ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. C37 „Spielhalle“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Das Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Vergnügungsstätte durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Ein weiteres wesentliches Planungsziel besteht in der Aufrechterhaltung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung.

1.3 Beschreibung des Plangebiets

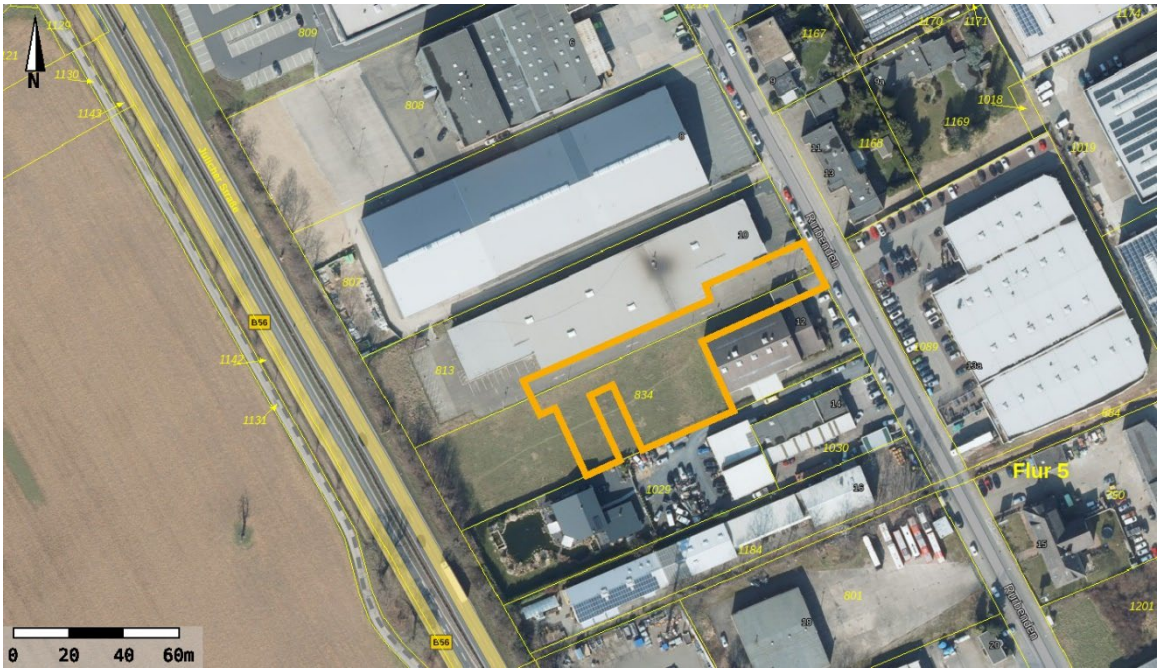

Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs – gelbe Linie (Land NRW, 2023)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Huchem-Stammeln, Flur 5, Teile der Flurstücke 813 und 834. Er umfasst damit eine Fläche von ca. 3.090 m². Das Grundstück wird im Osten durch die Straße „Rurbenden“ erschlossen und ist (anders als im Luftbild dargestellt) bereits bebaut. In nördlicher, östlicher und südlicher Richtung befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen. Im Westen verläuft die B56, dahinter befindet sich die freie Feldflur.

1.4 Planverfahren

Von dem Vorhabenträger wurde ein detailliertes Planungskonzept vorgelegt, dessen Inhalte über den abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB hinausgehen. Um den andernfalls drohenden Leerstand zu vermeiden, das Vorhaben aber – insbesondere vor dem grundsätzlich durch den Bebauungsplan C25 vermittelten Vergnügungsstättenausschluss – bereits auf Ebene der Bauleitplanung auf ein gebietsverträgliches Maß zu beschränken, soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Denn gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde hierbei *„nicht an die Festsetzungen nach § 9 und die Baunutzungsverordnung gebunden“* (BeckOK BauGB/Busse BauGB § 12 Rn. 14-17).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt sich aus drei Elementen zusammen: Dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dem Durchführungsvertrag sowie dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst. Die drei Bestandteile stehen in engem, sachlichem Zusammenhang zueinander. Der Vorhaben- und Erschließungsplan gibt einerseits Aufschluss über das „Vorhaben“, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichtet, sowie andererseits über die dafür vorgesehene „Erschließung“. Da durch die Planung Baurechte geschaffen werden sollen, reicht eine Beschränkung allein auf den Vorhaben- und Erschließungsplan jedoch nicht aus. Vielmehr bedarf es einer den rechtsstaatlichen Anforderungen genügenden und durch die Gemeinde aufzustellenden Satzung, auf deren Grundlage die Zulässigkeit des Vorhabens begründet wird.

Letzteres erfolgt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. (Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang BauGB § 12 Rn. 1 ff.)

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet. Von Seiten des Vorhabenträgers wurde in Aussicht gestellt, dass diese Zugangsvoraussetzungen erfüllt werden. Eine abschließende Absicherung erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens, spätestens bis zum Satzungsbeschluss.

Ferner wird beabsichtigt, den Bebauungsplan im Regelverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Veröffentlichung sowie der Erstellung eines Umweltberichts aufzustellen. Die Aufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB scheidet aus, da durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens die Grundzüge der Planung berührt werden. Ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB entfällt, da das Bestandsgebäude umgenutzt wird und es sich somit nicht um eine Maßnahme der Nachverdichtung oder Innenentwicklung handelt.

Ein Verfahren gemäß § 13 b BauGB scheidet, ungeachtet dessen, dass die Zugangsvoraussetzungen mangels Außenbereichseigenschaft der verfahrensgegenständlichen Flächen nicht gegeben wären, bereits aufgrund der Unionsrechtswidrigkeit der Vorschrift aus. (BVerwG (4. Senat), Urteil vom 18. Juli 2023 – 4 CN 3.22).

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Abbildung 2: GEP Region Aachen mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs – schwarzer Kreis (Bezirksregierung Köln, 2016 a)

Die zeichnerische Darstellung des Regionalplanes im Maßstab 1/50.000 legen das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) fest (Bezirksregierung Köln, 2016b).

Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dienen der Ansiedlung, dem Ausbau und der Bestandssicherung von gewerblichen Betrieben, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den ASB integriert werden können.

Die Planung folgt somit insgesamt den Darstellungen und Zielen des Regionalplanes.

Der Regionalplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Die zeichnerischen Festlegungen haben sich in Bezug auf die verfahrensgegenständlichen Flächen nicht verändert. Auch die textlichen Festlegungen sind von den Kernaussagen gleichgeblieben. Insofern sind planbedingte Konflikte mit den Zielen des Regionalplans nicht ersichtlich.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier stellt die Fläche des Geltungsbereiches als „Gewerbliche Bauflächen“ dar.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde befindet sich derzeit ebenfalls in der Neuaufstellung. Die Darstellung wurden im Entwurf des Flächennutzungsplans jedoch nicht angepasst. Somit kann der

vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. C37 weiterhin als im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben auf eine mögliche Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt (vgl. § 7 LNatSchG).

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II „Ruraue“. Dieser befindet sich derzeit in der Neuaufstellung und wird unter der Bezeichnung „Rur- und Indeaue“ neu gefasst. Auch im Planentwurf der Neuaufstellung befinden sich die verfahrensgegenständlichen Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020a). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht demnach nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Rur von Obermaubach bis Linnich“, welches sich ca. 2,3 km nordwestlich und 2,8 km südwestlich des Plangebietes befindet. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“* (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; z.B. durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Vorhaben mit Barrierewirkung. Da das Plangebiet jedoch bereits vollständig bebaut und durch die gewerblichen Nutzungen und zahlreiche Kunden- und Lieferverkehre anthropogen stark vorbelastet ist, ist eine Nutzung als Trittsteinbiotop nicht ersichtlich.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

2.4 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78 d WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Die diesbezügliche Auswertung erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS-WEB (MUNV NRW, 2023 a).

Auf der Grundlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Starkregenhinweiskarte, die Hochwasserrisikokarte und die Hochwassergefahrenkarte in die Betrachtung einbezogen. Diesbezüglich wird auf das Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW zurückgegriffen (LANUV NRW, 2023).

Trinkwasser und Heilquellen

Eine Überlagerung besteht weder mit geplanten noch mit festgesetzten Heilquellen oder Trinkwasserschutzgebieten.

Hochwasser und Starkregen

Gemäß der Starkregenhinweiskarte sind verschiedene Teile des Plangebietes bei seltenen und extremen Wetterereignissen von Wasseransammlungen betroffen. Sowohl die Wassertiefen als auch die Fließgeschwindigkeiten sind jedoch gering.

Gewerbegebiete sind in der Regel mit einem hohen Versiegelungsgrad verbunden. Durch die vorliegende Planung wird jedoch keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung begründet, sodass die Starkregensituation innerhalb des Plangebietes nicht negativ beeinträchtigt wird. Zudem wurde vor einigen Jahren ein Hochwasserabschlag vom Langen Graben bis zur Rur durch den Wasserverband Eifel-Rur hergestellt.

Gemäß der Hochwasser Gefahrenkarte sowie der Hochwasser Risikokarte ist für das Plangebiet keine Betroffenheit erkennbar.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) werden vom Plangebiet nicht überlagert. Die Hochwasser-Risikokarte und die Hochwasser-Gefahrenkarte zeigen auf, dass innerhalb des Plangebietes keine Gefahr für ein Hochwasser besteht.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Geplant ist die Umsetzung eines Konzeptes, das die Umnutzung eines Bestandsgebäudes zu einer Spielhalle ermöglicht. Dort soll das Aufstellen von Geldspiel-. Dart-, Billiard- und Unterhaltungsautomaten ermöglicht werden. Das Konzept sieht aktuell einen zentralen Raum mit insgesamt 12 Automaten sowie einen Sitzbereich und eine Theke für Aufsichtspersonen vor. Im rückwärtigen Bereich finden sich zudem die sanitären Anlagen.

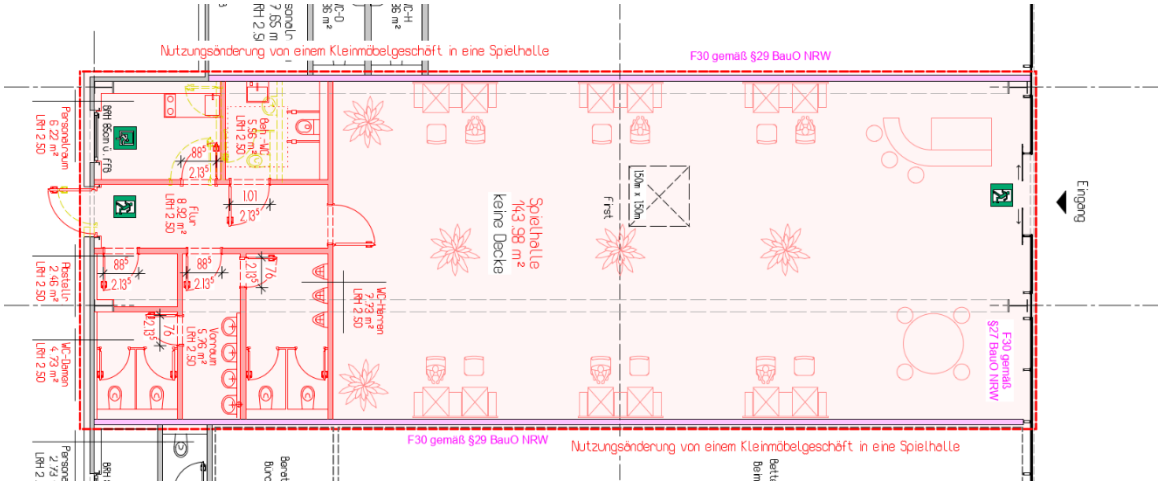

Abbildung 3: Grundriss der geplanten Umnutzung (nicht genordet); Quelle: (Dipl. Ing. (FH) Michael Velde, 2023)

Da das Plangebiet bereits zum aktuellen Zeitpunkt bebaut und versiegelt ist, sind keine hervorzuhebenden grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Rurbenden“ im Osten des Plangebietes sowie über eine private Grundstückszufahrt. Die Fahrbahnfläche auf den privaten Grundstücken wird über ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit zugänglich gemacht. Die Fläche ist zudem bereits über eine Baulast gesichert. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden im Zuge der Planumsetzung nicht notwendig.

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken des Plangebietes bewältigt. Für die Nutzungen auf den Flurstücken 813 und 834 sind insgesamt 112 PKW-Stellplätze vorhanden, wovon insgesamt 8 Stellplätze der Spielhalle zugeordnet werden. Ergänzend dazu stehen den Nutzern der Spielhalle 15 weitere Fahrradstellplätze zu Verfügung.

Die Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Bushaltestelle „Rurbenden“ in ca. 50 m Entfernung zum Plangebiet bzw. die hierüber verlaufende Linie 236 der Aachener Verkehrsverbund GmbH (AVV). In ca. 660 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich darüber hinaus der Bahnhaltepunkt Huchem-Stammeln.

3.3 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Entsorgung des Niederschlags- und Schmutzwassers sowie die Versorgung des Plangebietes mit Frischwasser erfolgen über Anschlüsse an das bestehende Kanalnetz. Da es sich um ein Bestandsgebäude handelt, sind die Leitungen bereits vorhanden. Der Überflutungsnachweis wurde im Rahmen der Baugenehmigung bereits erbracht.

Die sonstige Versorgung des Plangebietes ist ebenfalls sichergestellt.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Huchem-Stammeln, Flur 05, Teile der Flurstücke 813 und 834. In den räumlichen Geltungsbereich wurden die Flächen einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird dem Bestand sowie den regionalplanerischen Vorgaben entsprechend als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen, da die Flächen vorwiegend der Unterbringung von gewerblichen Nutzungen dienen sollen.

Im vorliegenden Fall soll jedoch ausnahmsweise die Nutzung als Spielhalle ermöglicht werden. Insofern wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans sind Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Zulässigkeit ist daran gebunden, dass die Nutzung innerhalb der bereits bestehenden baulichen Anlage stattfindet. Eine Vergrößerung oder Verlagerung ist nicht zulässig. Es dürfen lediglich Spielautomaten aufgestellt und betrieben werden. Weitere Glücksspieltätigkeiten wie Roulette, Black Jack, Poker, etc. sind nicht zulässig.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bleiben die textlichen Festsetzungen zur Beschränkung des Einzelhandels, der Zulassung des Annexhandels, dem Ausschluss von Bordellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke innerhalb des Gewerbegebietes unverändert bestehen.

1.2 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.

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*

1.3 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.

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

1.5 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.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden im ursprünglichen Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan C25 nicht getroffen. Entsprechende Regelungen sind nicht erforderlich, da das Gebiet bereits weitestgehend bebaut ist. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich in diesen Punkten nach § 34 BauGB. Da im vorliegenden Fall lediglich die Nutzungsänderung innerhalb eines Bestandsgebäudes abgesichert werden soll, wird auch in diesem Fall von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung abgesehen.

4.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Gewerbegebietes wird von der Festsetzung einer Bauweise abgesehen. Dieses Vorgehen hat sich aufgrund der besonderen Bedarfe von gewerblich genutzten Gebäuden bereits beim Bebauungsplan C25 bewährt. Zudem soll im Rahmen des aktuellen Bauleitplanverfahrens keine weitere Bautätigkeit begründet werden, sodass lediglich die Nutzung innerhalb des Bestandsgebäudes abgesichert werden soll.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und orientieren sich an dem bestehenden Gebäude. Da eine Vergrößerung oder Verlagerung der Spielhalle auf dem Grundstück nicht vorgesehen ist, lassen die Baugrenzen dafür auch keinen Spielraum.

4.6 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Gebäude befindet sich im westlichen Teilbereich eines Grundstücks, auf dem sich noch ein weiteres Gebäude im östlichen Teilbereich befindet. Die Erschließungsstraße Rurbenden verläuft entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Um die Erschließung des rückwärtigen Gebäudes zu sichern, ist somit ein Geh- und Fahrrecht erforderlich, welches bis an die Straße Rurbenden herangeführt wird.

Dieses verläuft über die Flurstücke 813 und 834 und gewährleistet die Erreichbarkeit und die Anbindung an den öffentlichen Straßenverkehr.

2. *Innerhalb der „Mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen“ ist der Allgemeinheit ein Geh- und Fahrrecht einzuräumen.*

5 KENNZEICHNUNGEN

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind sowie Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind sollen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

Das Plangebiet befindet sich in einem Auebereich und die Böden beinhalten humoses Bodenmaterial. Dementsprechend sind die Böden als „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind“ zu kennzeichnen. Da das gesamte Plangebiet betroffen ist, wird von einer zeichnerischen Kennzeichnung abgesehen. Zur Erläuterung der damit verbundenen Restriktionen werden zudem Hinweise in die Plankonzeption aufgenommen (vgl. Hinweise Nr. 2 und 11).

6 HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

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.

Aufgrund von Stellungnahmen, die im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans C25 eingegangen sind, wurden bereits die nachfolgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

2. *Baugrundverhältnisse*

   Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerks-gründung 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 18196 "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.

Durch den östlichen Teil des Plangebietes verläuft ungefähr in Nord/Süd – Richtung eine tektonische Störung, der Rur-Sprung. Der Rur-Sprung ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Bereich des Plangebietes nicht seismisch aktiv.

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 18195 "Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

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. Erdbebengefährdung

Gemäß DIN 4149:2005 ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenzone 3 und der Geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

5. Sümpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

6. Bodendenkmäler

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.

7. Humose Böden

Die Böden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans enthalten humoses Bodenmaterial. 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.

7 PLANDATEN

Bei den Plangebietsflächen handelt es sich sowohl im Bestand als auch bei der Planung um 3.090 m² Gewerbegebiet. Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert.

8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

8.1 Eingriffsregelung

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Versiegelungen bzw. Eingriffe in Natur und Landschaft begründet. Insofern entsteht kein zusätzliches ökologisches Defizit.

8.2 Immissionen

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu keinen erheblichen schalltechnischen Belastungen. Lediglich die PKW-Verkehre der Nutzer verursachen Geräuschemissionen. Da sich die Flächen jedoch in einem Gewerbegebiet befinden und somit keine nennenswerte Schutzwürdigkeit gegeben ist, ist eine Beeinträchtigung nicht ersichtlich.

8.3 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten, da lediglich ein Bestandsgebäude umgenutzt werden soll.

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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), in Kraft getreten am 22. September 2021

SONSTIGE QUELLEN

- Battis/Krautzberger/Löhr. BauGB § 13 a Rn. 4. (o. D.). Kommentar zum Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022.
- Bezirksregierung Köln. (2016 a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Zeichnerische Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Zeichnerische Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- BVerwG (4. Senat), Urteil vom 18. Juli 2023 – 4 CN 3.22. (2023). *Vereinbarkeit des § 13b BauGB mit Unionsrecht*.
- BVerwG Urt. vom 8. Dezember 2016 – 4 CN 4.16. (2016). Bebauungsplan der Innenentwicklung, zulässige Grundfläche, Fußgängerbereich.
- Dipl. Ing. (FH) Michael Velde. (10. Oktober 2023). Grundriss. *Nutzungsänderung von einem Kleinmöbelgeschäft in eine Spielhalle in 52382 Niederzier, Rurbenden 12a*. Euskirchen: Dipl. Ing. (FH) Michael Velde.
- Krautzberger/Kerkmann in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, „Baugesetzbuch“, 149. EL Februar 2023, Rn. 44. (2023).
- Land NRW. (2023). *TIM-online 2.0*. Abgerufen am 19. Juli 2023 von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/
- LANUV NRW. (2023). *Klimaatlas Nordrhein-Westfalen*. Abgerufen am 19. Juli 2023 von Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: https://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. *Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-*

RL) zum Habitatschutz. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.

- MULNV NRW. (2020a). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 19. 11 2018 von https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de
- MUNV NRW. (2023 a). *Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)*. Abgerufen am 19. Juli 2023 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml
- MUNV NRW. (2023 b). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 19. Juli 2023 von Ministerium für Umwelt, Naturschut und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de
- VGH Mannheim Urteil vom 29. Oktober 2013 – 3 S 198/12, NVwZ-RR 2014, 171. (2014). Überplanung einer Außenbereichsinsel im Innenbereich.