

Gemeinde Schwalmtal

Kreis Viersen

Regierungsbezirk Düsseldorf

**Textliche Festsetzungen - Entwurf
zum Bebauungsplan Am/8, 6. Änderung
„Gewerbegebiet“**

Stand: 22.11.2021

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gemäß § 11 (3) BauNVO wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt, in dem folgende Nutzungen zulässig sind:

- Einzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von maximal 6.000 m², wie unter 1.2 beschrieben
- weitere Einrichtungen zum Betrieb von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere Lager, Sozialräume, Büros, Ausstellungsräume
- nicht-störende Handwerksbetriebe
- Dienstleistungsbetriebe
- Tankstellen
- Gastronomische Nutzungen, wenn sie sich der Einzelhandelsnutzung deutlich unterordnen

1.2 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind die nachfolgenden Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimente gemäß Schwalmtaler Sortimentsliste zulässig:

- Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,1837 (entspricht für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einer maximalen Verkaufsfläche von 3.580 m² VK) mit den folgenden nicht nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten:
 - Haus- und Heimtextilien, gartenmarktspezifisches Kernsortiment, baumarktspezifisches Kernsortiment, Farben und Lacke, Tapeten, Lampen und Leuchten, Teppiche und Bodenbeläge
 - Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 10% der Gesamtverkaufsfläche
 - Weitere nicht zentrenrelevante Randsortimente bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 10% der Gesamtverkaufsfläche
- Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,1129 (entspricht für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einer maximalen Verkaufsfläche von 2.200 m² VK) mit den folgenden nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten:
 - Nahrungs- und Genussmittel, davon Sortiment Getränke bis zu einer VKZ von 0,0308 (entspricht 600 m² VK)
 - Reformwaren
 - Drogerieartikel (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) bis zu einer VKZ von 0,0154 (entspricht 300 m² VK)
 - Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
 - Schnittblumen
 - Zeitungen und Zeitschriften
 - Zusätzlich zentren- und nicht zentrenrelevante Randsortimente bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 10% der Gesamtverkaufsfläche

Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf oder einsehbar ist, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und

Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen und nicht einsehbare Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen, sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc.

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird bestimmt durch die Gebäudehöhe (GH). Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist bei geneigten Dächern der höchste Punkt des Daches, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude dürfen von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaikanlagen) ausnahmsweise überschritten werden. Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf das technisch notwendige und unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen.

3. Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung mit L bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 i. V. m. § 89 BauO NRW

Einfriedigungen und Anpflanzungen

Innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Sichtwinkels dürfen keine hohen, sichtbehindernden Einfriedigungen oder Anpflanzungen vorgenommen werden, die die Verkehrssicherheit gefährden.

5. Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B. Die Verbote und Genehmigungspflichten der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes "Lüttelbracht" vom 27. Juli 1995 sind zu beachten.

6. Hinweise

Artenschutz

Bei Veränderungen und planungsrechtlich möglichen Erweiterungen der Gebäude sollte eine ergänzende Prüfung im Rahmen einer biologischen Baubegleitung bezüglich möglicher Habitatstrukturen für Fledermäuse durchgeführt werden.

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Horrem 120" im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen 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 Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen 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. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Es wird diesbezüglich empfohlen, zu zukünftigen Planungen, sowie zu Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

Kampfmittel

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse „S“ (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). 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.

Bodenschutz

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Gasversorgungsleitung

Im Plangebiet liegt eine Gasversorgungsleitung der NEW Netz GmbH, die nicht überbaut werden darf und jederzeit erreichbar sein muss. Weiterhin dürfen keinerlei Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, Betrieb oder auch eine Erweiterung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten. Dies gilt insbesondere für Tiefbauarbeiten im Schutzstreifen. Das DVGW-Regelwerk, insbesondere die Arbeitsblattreihen G462, G463, G466 und G472, das Arbeitsblatt GW315, die Arbeitsblattreihe W400 sowie die DIN 18300 sind zu beachten.

Bei Neuverlegung von Gasleitungen ist die im Bebauungsplan festgesetzte Trasse (Leitungsrecht) zu beachten.

7. Anlage: Schwalmtaler Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogerieartikel (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Medizinische, orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)
- optische und akustische Artikel
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Baby-/Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen)
- Uhren, Schmuck
- Bücher
- Sport- und Freizeitartikel (außer Campingartikel und Großgeräte), Sportbekleidung und -schuhe
- Spielwaren und Bastelartikel
- Musikalien, Nähbedarf, Briefmarken Waffen und Jagdbedarf und vergleichbare Hobbyartikel
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Elektrohaushaltsgeräte (nur Kleingeräte)
- Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Handarbeitsbedarf
- Medien (Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto, einschließlich Zubehör)
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör

Nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente

- Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte, sog. „Weiße Ware“)
- Sport- und Freizeitgroßgeräte, Campingartikel, Angelartikel, Jagdartikel
- Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen und Fahrräder)
- Haus- und Heimtextilien (u. a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Möbel (einschl. Küchen und Gartenmöbel)
- Büromöbel
- gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße)
- baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)
- Farben und Lacke, Tapeten
- Lampen und Leuchten
- Teppiche und Bodenbeläge
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt 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).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822)

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 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

Planungssicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)