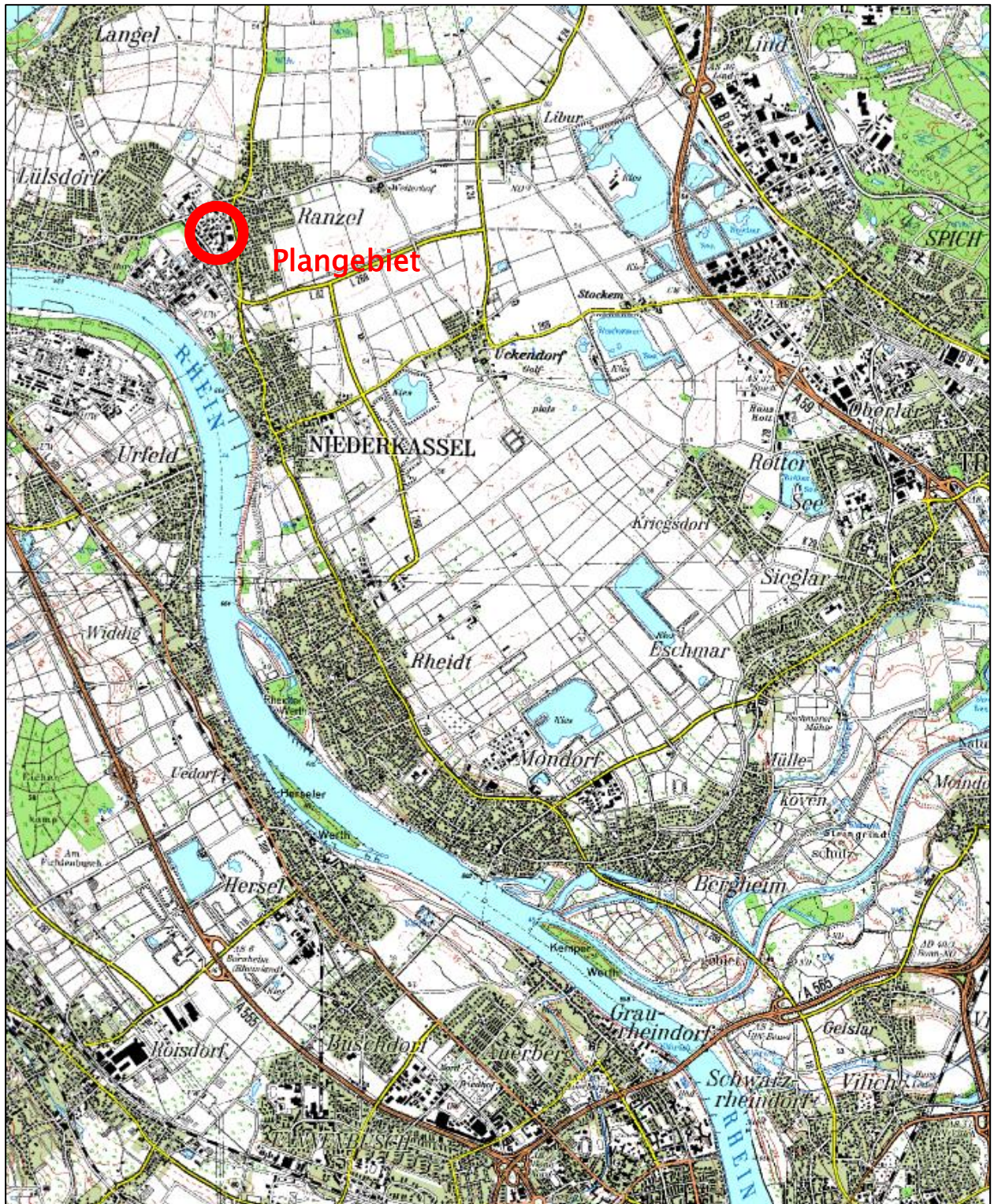


**BEBAUUNGSPLAN NR. 124 RA**  
**1. ÄNDERUNG**  
**VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB**

**STADT NIEDERKASSEL**  
RHEIN-SIEG-KREIS  
NORDRHEIN-WESTFALEN

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

IN DER FASSUNG FÜR DIE BETEILIGUNG  
NACH § 13 I.V.M. § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB



Übersichtplan



Auszug aus der Planzeichnung/Planurkunde von 2008

## **A. Inhalte und Rechtsgrundlagen**

### **Bestandteile der Planung**

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes 124 Ra in der Ortschaft Ranzel sind die nachfolgenden Änderungen der Textlichen Festsetzungen sowie die entsprechenden Anpassungen in der zugehörigen Begründung.

Beigefügt ist die Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Aldi-Discountmarktes auf dem Grundstück Gierslinger Straße 3 in Niederkassel-Ranzel (BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln, vom Januar 2017)

### **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.07.1987 (GVBl. S. 220), zuletzt geändert durch 6. ÄndVO vom 18.07.2013 (GV.NRW. S. 493)

Gesetz zur Ausführung des BauGB in NRW (BauGB-AG NRW) vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 211)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-verordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV.NRW. S. 294)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 124 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 35 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 15.12.2016 (GV.NRW. S. 122)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 55 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)

Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), neu gefasst durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW. S. 934)

Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) vom 23.09.1995 (GV.NW. S. 1028), zuletzt geändert durch Art. 27 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW. S. 934)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 466 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Landesplanungsgesetz (LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.05.2005 (GV.NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25.10.2016 (GV. NRW. S. 868)

Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926), neu gefasst durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV.NRW. S. 559)

Landesforstgesetz NRW (LFoG) vom 24.04.1980 (GV.NRW. S. 546), zuletzt geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW. S. 934)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S. 226), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW. S. 934)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554); zuletzt geändert durch Art. 102 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz über die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) vom 06.06.2007 (MBL.NW. I S. 659)

Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie über die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 22.09.2008 (MBL.NW. I S. 2311)

Camping- und Wochenendplatzverordnung ( - CWVO - ) vom 24.03.2011 (GV.NRW.S. 197), geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 24.11.2014 (GV. NRW. S. 847)

Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung – SBauVO) vom 02.12.2016 (GV. NRW. S. 2, ber. S. 120)

Feuerungsverordnung (FeuVO) vom 11.03.2008 (GV.NRW. S. 338), geändert durch 1. Änd.VO vom 29.11.2012 (GV.NRW. S. 616)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 ( GV.NRW S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW. S. 966)

Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV.NRW. S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 05.11.2015 (GV.NRW. S. 741)

Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) vom 21.10.1969 (GV.NW 1969, S. 712), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GV.NRW. S. 1150)

Runderlass für die Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen und Hinweise für die Zielsetzung und Anwendung (Windenergie-Erlass) vom 04.11.2015 (MBL. NRW. 2016 S. 322)

## B. Textliche Festsetzungen

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Stammplanes von 2008 bleiben bis auf die *nachfolgend dargestellten/gekennzeichneten Änderungen* von diesem Verfahren unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

#### Änderung zu

##### a) Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

##### (2) Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Für das mit SO bezeichnete Sonstige Sondergebiet wird als Zweckbestimmung festgesetzt:

„Nahversorgungszentrum“

#### Zulässige Nutzungsarten

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“ folgende Nutzungsarten zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe  
(ohne Anlieferung zur Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr),
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (auch privat/gewerblich betriebene Anlagen wie z.B. Fitnessstudio, Solarium, Kosmetikstudio).

Gastronomiebetriebe, Büros/Dienstleistungen sowie Gebäude und Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO können nur als Ausnahme gem. § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden (siehe Begründung).

#### Zulässige Verkaufsflächen

entfällt:

~~Es wird festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“ je Quadratmeter Grundstücksfläche eine Verkaufsfläche von maximal 28,0 % (entspricht 3000 qm für das gesamte Sondergebiet bei 10.712,122 qm) zulässig ist.~~

neu:

Es wird festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“ je Quadratmeter Grundstücksfläche eine Verkaufsfläche von maximal 30,81 % (entspricht 3300 qm für das gesamte Sondergebiet bei 10.712,122 qm) zulässig ist.

#### Verkaufsflächenbegrenzung

Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche wird die Verkaufsfläche für einzelne Betriebsformen und Sortimentsgruppen nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008), statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2002, wie folgt begrenzt:

- ~~entfällt~~  
~~je Quadratmeter Grundstücksfläche max. 11,2 %~~  
~~Einzelhandel mit dem Kernsortiment~~  
~~„Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren“ (WZ 47.2)~~  
~~(entspricht 1200 qm für das gesamte Sondergebiet),~~
- neu  
je Quadratmeter Grundstücksfläche max. 14,0 %  
Einzelhandel mit dem Kernsortiment  
„Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren“ (WZ 47.2)  
(entspricht 1500 qm für das gesamte Sondergebiet), neu
- je Quadratmeter Grundstücksfläche max. 6,5 %  
Einzelhandel mit dem Kernsortiment  
„Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel sowie Drogerieartikel“  
(WZ 47.75)  
(entspricht 700 qm für das gesamte Sondergebiet),
- je Quadratmeter Grundstücksfläche max. 5,6 %  
Einzelhandel mit dem Kernsortiment  
„Bekleidung“ (WZ 47.71)  
(entspricht 600 qm für das gesamte Sondergebiet),
- je Quadratmeter Grundstücksfläche max. 5,6 %  
Einzelhandel mit dem Kernsortiment  
„Schuhe und Lederwaren“ (WZ 47.72)  
(entspricht 600 qm für das gesamte Sondergebiet),
- je Quadratmeter Grundstücksfläche max. 1,87 %  
sonstiger Einzelhandel zusammen  
(entspricht 200 qm für das gesamte Sondergebiet).

Für Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment aus den Unterklassen WZ 47.2 wird festgesetzt, dass sonstige Sortimente als Randsortimente nur bis maximal 25 % der festgesetzten Verkaufsfläche zulässig sind.

Für Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortimenten aus den Unterklassen WZ 47.75, WZ 47.71 und WZ 47.72 wird festgesetzt, dass sonstige Sortimente als Randsortimente nur bis maximal 10 % der festgesetzten Verkaufsfläche zulässig sind.

Für Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortimenten aus den Unterklassen WZ 47.2, WZ 47.75, WZ 47.71 und WZ 47.72 wird ferner festgesetzt, dass diese eine Verkaufsfläche von mindestens 400 qm aufweisen müssen.

## **Verfahren**

Der Rat/zuständige Fachausschuss hat am ..... die Durchführung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 RA beschlossen.

(Siegel)

Bürgermeister

---

Dieser Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht

(Siegel)

Bürgermeister

---

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 ist durch Beschluss des Rates / zuständigen Fachausschusses vom ..... erfolgt.

Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Verwaltung vom ..... beteiligt.

(Siegel)

Bürgermeister

---

Diese Änderung der Textlichen Festsetzungen hat mit Begründung nach Beschluss des Rates / zuständigen Fachausschusses in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

(Siegel)

Bürgermeister

---

Diese Änderung der Textlichen Festsetzungen wurde vom Rat am ..... als Satzung beschlossen

(Siegel)

Bürgermeister

---

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, durch die die Änderung der Textlichen Festsetzungen rechtsverbindlich wird ist am ..... erfolgt.

(Siegel)

Bürgermeister