

STADT SIEGBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39, “Ehemaliges Odenthalgelände/ westlich Luisenstraße”

Textliche Festsetzungen

Stand: November 2012

Vorhabenträger:



Dipl.-Ing. Josef Schoofs Immobilien GmbH
Egmontstraße 2b
47623 Kevelaer

Stadtplanungsbüro:



H+B Stadtplanung Dieter Beele und Stefan Haase GbR
Dillenburger Straße 75
51105 Köln
Bearbeitung: Stefan Haase

SU04_tf_satzung.doc

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Sondergebiet (SO)

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 11 (3) BauNVO)

Im Sondergebiet (SO) wird die Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche (VKF) von zusammen max. 2.750 qm festgesetzt.

Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.750 qm wird die VKF für einzelne Einzelhandelsbetriebe und Sortimente (definiert im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige – WZ 2008 und der „Siegburger Liste“ gem. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Siegburg, 2009) wie folgt begrenzt:

- **Lebensmittelsupermarkt**
mit Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel/ Getränke/ Tabakwaren“ (WZ 47.2), Arzneimittel (WZ 47.73) sowie Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel, aus WZ 47.75): max. 1.600 qm VKF.
Sonstige zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente sind als Randsortiment des Lebensmittelsupermarktes auf jeweils max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
- **Lebensmitteldiscountmarkt**
auf einer Verkaufsfläche von max. 1.150 m². Der Großteil der Verkaufsfläche ist dem Kernsortiment Lebensmittel vorzubehalten. Randsortimente einschließlich wechselnder Aktionswaren unterschiedlichster, nicht dem Lebensmittelbereich zuzuordnender Art, sind auf max. 20 % der Verkaufsfläche zulässig.

Sonstige Nutzungen (z.B. Backshop, Kundenbistro) sind zulässig, sofern sie der o.g. Zweckbestimmung dienen und innerhalb der maximalen Verkaufsfläche für den Lebensmittelsupermarkt realisiert werden.

Die „Siegburger Liste“ gem. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Siegburg, 2009, ist Bestandteil dieses Bebauungsplans:

nahversorgungsrelevante Sortimente

47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
47.73	Apotheken
Aus 47.75	Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)

zentrenrelevante Sortimente

47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
Aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche o h n e Bettwaren
Aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
Aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u.a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)

Aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
47.61.0	Bücher
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
47.63	bespielte Ton- und Bildträger
Aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
47.65	Spielwaren, Bastelartikel
47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
47.74	medizinische und orthopädische Artikel
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel
Aus 47.76.1	Schnittblumen
47.77	Uhren und Schmuck
47.78.1	Augenoptiker
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken

nicht-zentrenrelevante Sortimente

Aus 47.51	Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)
47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
Aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.1	Wohnmöbel, Kucheneinrichtungen, Büromöbel
Aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
Aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
Aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
Aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen)
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchsgütern

2. Maximale Gebäudehöhe
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte, maximale Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten, wie zum Beispiel Lüftungsanlagen, Kamine um maximal 2,00 Meter überschritten werden.

3. Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ darf durch Stellplätze und Nebenanlagen (z.B. neuer Trafostandort, Einkaufswagenboxen, Fußwege im Bereich der Stellplatzanlage) bis zu einem Maß von 0,95 überschritten werden.

4. Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise "a" sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Dachvorsprünge und Überdachungen ist bis zu einem Maß von 2,50 Meter zulässig.

6. Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

7. Führung von Versorgungsanlagen/- Leitungen
(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen, die der Versorgung und öffentlichen Bereitstellung von Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und elektronischen Medien dienen, ist nur in unterirdischer Form zulässig.

8. Begrünung der Stellplatzanlage
(§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

Im Bereich der festgesetzten Flächen für Stellplätze sind mindestens 13 standortgerechte Einzelbäume als Hochstamm zu pflanzen. Die Baumscheiben sind durch Bodendecker zu begrünen und vor Überfahren zu schützen. Die Bäume sind folgender Pflanzliste zu entnehmen:

Laubbäume I. Ordnung (Pflanzenqualität: H. 3xv. STU 18 - 20 cm):

Acer pseudoplatanus	Berg- Ahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia cordata	Winterlinde

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Für Werbeanlagen gelten die folgenden Zulässigkeitsvoraussetzungen:

Leuchtfarben, Reflexionsoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklame und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzte, maximale Gebäudehöhe kann durch Werbeanlagen um maximal 2,00 Meter überschritten werden.

Es ist maximal ein freistehender Werbeträger zulässig. Er darf eine Höhe von 8 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche der Luisenstraße.

Die Anbringung an Bäumen, Lampen, Schornsteinen und ähnlichen Einrichtungen ist nicht gestattet.

III. Hinweise

1. Altstandort

Der überwiegende Planbereich befindet sich auf einer Teilfläche eines im Hinweis- und Altlastenkataster des Rhein- Sieg- Kreises eingetragenen Altstandortes mit der Registriernummer 5109/ 1170. Die Prüfwerte der BBodSchV für Industrie- und Gewerbeflächen werden eingehalten. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2. Archäologische Bodendenkmale

Auf Grundlage einer archäologischen Sachstandsermittlung der Firma archaeologie.de vom Juni 2009 wurde festgestellt, dass keine Bodendenkmale zu erwarten sind (siehe Anlage zur Begründung).

Vorsorglich wird auf Folgendes hingewiesen: Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel: 02206 80039, Fax: 02206 80517 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 DSchG NW wird hingewiesen.

3. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein- Sieg- Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

4. Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplanes (LEP IV NRW). Dennoch wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Fluglärm auftreten kann.

5. Niederschlagswasserversickerung

Da das Plangebiet vor dem in § 51a LWG geregelten Stichtag am 01.01.1996 bereits zum überwiegenden Teil bebaut war, kommt diese Vorschrift nicht zur Anwendung. Das Niederschlagswasser wird der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeleitet.

6. Kampfmittelbeseitigung

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Falle ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln“ zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Köln, den 13.11.2012

H+B Stadtplanung Dieter Beele und Stefan Haase GbR
Dillenburger Straße 75
51105 Köln



Stefan Haase