

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 A

„Angelsdorf, Nahversorgungszentrum Ohndorfer Straße“



Stadt Elsdorf – Ortslage Angelsdorf

September 2022

Entwurf zur Offenlage

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel zur Nahversorgung und gliedert sich in die Teilbereiche SO 1a, 1b und SO 2 bis 4.

1.1.1 Teilbereich SO 1a „Lebensmitteldiscounter“

- (1) Im Sondergebiet SO 1a sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmitteldiscounter) mit einer jeweils maximalen Verkaufsfläche von 1.150 m² zulässig.
- (2) Zulässig ist im Kernsortiment der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Elsdorfer Sortimentsliste“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Elsdorf. Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente gemäß „Elsdorfer Sortimentsliste“ sind auf max. 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig.
- (3) Im Sondergebiet SO 1a sind zudem Komplementärflächen für Dienstleistungen, Gastronomie oder medizinische Einrichtungen zulässig.

1.1.2 Teilbereich SO 1b „Lebensmitteldiscounter“

- (1) Im Sondergebiet SO 1b sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmitteldiscounter) mit einer jeweils maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² zulässig.
- (2) Zulässig ist im Kernsortiment der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Elsdorfer Sortimentsliste“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Elsdorf. Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente gemäß „Elsdorfer Sortimentsliste“ sind auf max. 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig.
- (3) Im Sondergebiet SO 1b sind zudem „kleine Ergänzungsflächen für Dienstleistungen, Gastronomie oder medizinische Einrichtungen“ zulässig.

1.1.3 Teilbereich SO 2 „Textilfachmärkte“

- (1) Im Sondergebiet SO 2 sind Textilfachmärkte im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO mit einer jeweils maximalen Verkaufsfläche von 470 m² zulässig.
- (2) Zulässig ist der Verkauf folgender zentrenrelevanter Sortimente gemäß Elsdorfer Liste:
 - Bekleidung, Wäsche
 - Schuhe
 - Sportbekleidung
 - Uhren, Schmuck
 - Wohnaccessoires
 - Haus-, Heimtextilien
 - Bettwaren

Auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche dürfen auch andere als die oben genannten Sortimente als Randsortiment angeboten werden.

- (3) Im Sondergebiet SO 2 sind zudem Komplementärflächen für Dienstleistungen, Gastronomie oder medizinische Einrichtungen zulässig.

1.1.4 Teilbereich SO 3 „Metzgereien“

- (1) Im Sondergebiet SO 3 sind Metzgereien im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO mit einer jeweils maximalen Verkaufsfläche von 300 m² zulässig.
- (2) Zulässig ist der Verkauf folgender zentrenrelevanter Sortimente gemäß Elsdorfer Liste:
- Fleischwaren

Auf max. 15 % der zulässigen Verkaufsfläche dürfen auch andere als die oben genannten Sortimente als Randsortiment angeboten werden.

- (3) Im Sondergebiet SO 3 sind zudem Komplementärflächen für Dienstleistungen, Gastronomie oder medizinische Einrichtungen zulässig.

1.1.5 Teilbereich SO 4 „Bäckereien“

- (1) Im Sondergebiet SO 4 sind Bäckereien im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO mit einer jeweils maximalen Verkaufsfläche von 175 m² zulässig. Ebenso ist zur Bäckerei ergänzendes Café zulässig.
- (2) Zulässig ist der Verkauf folgender zentrenrelevanter Sortimente gemäß Elsdorfer Liste:
- Backwaren

Weiterhin sind gastronomische Flächen/ Betriebe zulässig.

Auf max. 15 % der zulässigen Verkaufsfläche dürfen auch andere als die oben genannten Sortimente als Randsortiment angeboten werden.

- (3) Im Sondergebiet SO 4 sind zudem Komplementärflächen für Dienstleistungen, Gastronomie oder medizinische Einrichtungen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird eine Höhe von 76,61 m bzw. 76,29 m (Kanaldeckelhöhen) über NHN festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird definiert als der höchste Punkt des Daches. Dies ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika, bei Pult- und Satteldächern die Oberkante der Dachhaut.

Innerhalb der Sondergebiete SO1-4 darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 2,00 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf 20% der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante

aufweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Beschränkung auf 20% der zugehörigen Dachfläche ausgenommen.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Anbauten wie z.B. Überdachungen, Vorbauten, Eingänge ist in den Sondergebieten SO1-4 bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m ausnahmsweise zulässig.

1.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

In den Sondergebieten SO1-4 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den als Stellplatzflächen festgesetzten Bereichen zulässig.

Weiterhin sind hier Nebenanlagen wie Einkaufswagenboxen zulässig.

1.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Oberflächenwasser des Sondergebiet 1a wird bereits über ein zentrales Versickerungsbecken in den Untergrund eingeleitet werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Nutzung werden die betroffenen Flächen zeichnerisch als „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ festgesetzt.

1.6 Flächen zum Anpflanzen / Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume „Anpflanzen von Bäumen“ sind unter Verwendung von Gehölzen der Gehölzliste A anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind standortgerechte Bäume mit einer Mindestqualität als Hochstamm mit einem Stammumfang von ca. 18-20cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die zeichnerisch festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist bei Abgang der bestehenden Bepflanzung gleichwertig zu ersetzen oder als Vegetationsfläche mit Bodendeckern oder Stauden gemäß der Gehölzliste B oder als extensive Wildblumenwiese anzulegen und zu erhalten. Ebenso ist die begründete Regenrückhaltung zeichnerisch als „Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt und ist bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

A – Gehölzliste		B – Bodendecker	
Deutscher Name	Art	Deutscher Name	Art
Feldahorn	Acer campestre	Kriechspindel	Euonymus fortunei
Spitzahorn	Acer platanoides	Elfenblume	Epimedium ssp.
Purpur Erle	Alnus x spaethii	Storchschnabel	Geranium ssp.
Hainbuche	Capinus betulus	Johanniskraut	Hypericum calycinum

Dornenlose Gleditschie	Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Heckenmyrte	Lonicera nitida
Zerreiche	Quercus cerris	Dickmännchen	Pachysandra terminalis
Brabanter Silberlinde	Tilia tomentosa 'Brabant'	Fingerstrauch	Potentilla ssp.
		Apfelrose	Rosa rugosa
		Bodendecker-Rose	Rosa sso.
		Großblättriges Immer Grün	Vinca major
		Waldsteinie	Waldsteinia ternata

1.7 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, bis maximal 2,0 m (GH = 10 m) über den festgesetzten Gebäudehöhen zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist je Unternehmen eine Werbeanlage (bspw. Fahne, Pylon) zulässig. Die zulässige Breite der Werbeanlage ist auf maximal 4,0 m begrenzt.

Ausnahmsweise ist zusätzlich ein Hinweisschild unmittelbar an der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ausgerichteten Grundstückseinfahrt zulässig.

Werbeanlagen mit Beleuchtung durch Wechselschaltung sind ausgeschlossen.

2 HINWEISE

2.1 Artenschutz

Unter Einhaltung folgender Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst:

Der Abriss im Winterhalbjahr (1. November bis 20. Februar) kann ohne spezielle Schutzmaßnahmen erfolgen.

Sollte der Abriss in der Zeit zwischen dem 21. Februar und 31. Mai oder in der Zeit zwischen dem 16. August und 31. Oktober erfolgen, sind folgende Schutzmaßnahmen vorzusehen, die sich auf mögliche Sommer- oder Zwischenquartiere beziehen und das Ziel haben, möglicherweise anwesenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen bzw. eine Quartierbildung zu vermeiden.

- Die Tropfbleche sind vorsichtig beginnend an einer Seite händisch zu entfernen.
- Die Fassadenverkleidung mit dahinterliegendem Spalt > 1,5 cm ist behutsam so zu entfernen, dass ggf. dahinter hängende Tiere nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.
- Die Dachüberstände am westlichen Gebäudekomplex sind vorsichtig zu entfernen. Dabei ist an einer Seite zunächst eine Öffnung herzustellen, um dann am anderen Ende mit dem Abnehmen zu beginnen.

Ein Abriss während der Wochenstubezeit (1. Juni bis 15. August) ist in Hinblick auf einen größtmöglichen Schutz zu vermeiden (positiver Nebeneffekt: Vermeidung der Gefahr von zusätzlichen Kosten und Verzögerungen des Baustellenablaufes), obgleich keine Hinweise auf Wochenstuben vorliegen. Ist dies nicht möglich, so ist eine Kartierung der Vorhabenfläche mittels Ultraschalldetektors durch eine sachkundige Person erforderlich. Werden dabei keine Hinweise auf Quartiere erlangt, so ist der Abriss max. zwei Tage später zu beginnen, wobei es Unterbrechungen von mehr als zwei Tagen zu vermeiden gilt. Wenn bei der Begehung keine Hinweise auf eine Wochenstube gewonnen werden, ist der Abriss in gleicher Weise wie in den beiden vorgenannten Zeiträumen vorzunehmen, da auch bei einer Untersuchung mit Ultraschalldetektor, die keinen Hinweis auf eine Wochenstube erbrachte, grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, dass Einzeltiere Tageshangplätze in den besagten Bereichen aufsuchen. Kommt die Kartierung zu einem positiven Ergebnis, so ist das weitere Vorgehen sowie die Anzahl erforderlicher Ersatzquartiere (Anbringen von Fledermauskästen) mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Arbeiten sind in diesem Fall vorerst zu unterbrechen.

2.2 Bodendenkmal

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.

2.3 Sumpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserrückanstieg 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.

2.4 Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Elsdorf zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2.5 Elsdorfer Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig zentrenrelevant)

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke/Spirituosen/Tabak, Backwaren, Fleischwaren, Reformwaren, sonstig. Lebensmittel)
- Körperpflege, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
- Parfümerie/Kosmetik
- Blumen/Zimmerpflanzen

- Zeitschriften, Zeitungen

Zentrenrelevante Einzelhandelssortimente

- Pharmazeutische Artikel
- Optik, Hörgeräteakustik Sanitätswaren, Orthopädie
- Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe
- Sportbekleidung, Sportschuhe
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Taschen, Koffer
- Freizeit, Spielwaren
- kleinteilige Camping- und Sportartikel
- Sonst. Freizeitbedarf (z. B. Münzen/ Briefmarken, Handarbeiten)
- Fahrräder und Zubehör, E-Bikes, Pedelecs
- Elektrokleingeräte
- Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger Telefone, Kommunikation
- Computer und Zubehör
- Foto
- Leuchten, Lampen
- Hausrat
- Glas, Porzellan, Keramik (GPK)
- Wohnaccessoires
- Antiquitäten, Kunst/Kunstgewerbe, Wohnaccessoires
- Haus-, Heimtextilien, Gardinen und -zubehör
- Bettwaren
- Kunst/Antiquitäten, Spiegel, Bilder, -rahmen

Nicht zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente (nicht abschließend)

- Pflanzen und Samen Outdoor,
- Zoobedarf, Tiernahrung
- großteilige Sportgeräte und Campingartikel
- Musikalien, Waffen, Jagd, Angeln
- Elektrogroßgeräte
- Möbel/Küchen,
- Matratzen und Lattenroste
- Abgepasste Teppiche, Läufer
- Bau- und Heimwerkerbedarf (Eisenwaren, Bodenbeläge, Farben, Tapeten, Sanitär, Kamine, Installationsmaterial, Maschinen, Werkzeuge, Baustoffe/ -elemente, Sicht- und Sonnenschutz)
- Gartenartikel und -geräte, Pflanzgefäße, Auto-/Motorradzubehör (ohne Motorradbekleidung)