

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Zum Bebauungsplan Welldorf Nr. 6
„Nahversorgung Welldorf-Güsten“**



Stadt Jülich – Ortslage Welldorf

IMPRESSUM

Januar 2021

Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung

Auftraggeber:

Stadt Jülich

Große Rurstraße 17

52428 Jülich

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 – 97 31 80

F 02431 – 97 31 820

E info@vdh.com

W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Tancu Mahmout



i.A. M.Sc. Sarah Moesgen

Projektnummer: 19-073

1 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandel für die Nahversorgung.

Im Sondergebiet ist ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von minimal 800 qm und maximal 1.240 qm zulässig.

Zulässig ist der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Kernsortiment). Gemäß „Jülicher Sortimentsliste“ des Einzelhandelskonzeptes sind folgende Sortimente nahversorgungsrelevant:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken
- Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)
- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

Der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente muss mind. 90 % der Verkaufsfläche betragen. Der Verkauf von zentrenrelevanten oder nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Jülicher Sortimentsliste“ ist auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO festgelegten Gewerbebetriebe sind zulässig.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nr. 3 Vergnügungsstätten.

Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Unterbringung einer Feuerwache. Zulässig ist eine Feuerwache einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und baulichen Anlagen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sowie der Geschossigkeit geregelt.

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Sondergebiet / Gewerbegebiet

Die GRZ für das Sonder- sowie Gewerbegebiet wird gemäß der Obergrenze des § 17 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Dieses relativ hohe Maß an Versiegelung ist erforderlich, um neben den Flächen für das Gebäude auch die Flächen für die Anlieferung und die Stellplätze im Plangebiet verwirklichen zu können.

Fläche für den Gemeinbedarf

Eine Grundflächenzahl (GRZ) wird bei Gemeinbedarfsflächen in der Regel nicht festgesetzt. Bei der Zweckbestimmung „Feuerwache“ sind aus funktionalen Gründen größere versiegelte oder zumindest befestigte Flächen erforderlich, so dass eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt wird.

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Sondergebiet / Gewerbegebiet

Die GFZ für das Sonder- und Gewerbegebiet wird gemäß der Obergrenze des § 17 BauNVO auf 2,4 festgesetzt. Somit wird ermöglicht, dass die Neben- und Lagerflächen in mehreren Geschossen untergebracht werden können und darüber hinaus falls erforderlich ein eigenes Technikgeschoss realisiert werden kann. Die Verkaufsfläche des Sondergebiets selbst wird eingeschossig errichtet werden.

Fläche für den Gemeinbedarf

Auch eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei Gemeinbedarfsflächen in der Regel nicht festgesetzt, sodass hier aufgrund von höheren Geschossen eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt wird.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung zudem die Zulässigkeit der maximalen Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich

am umgebenden Bestand, um den städtebaulichen Charakter des Umfeldes zu wahren. Vorliegend wird die Firsthöhe festgesetzt, wodurch ebenfalls Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes genommen wird.

Die Gebäudehöhe in allen Baugebieten wird auf 10 m festgesetzt. Somit fügen sich die Gebäude in die umliegende Bebauung ein.

Der obere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird definiert als der höchste Punkt des Daches. Dies ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Als unterer Bezugspunkt wird die mittlere OK Endausbau der Stellplatzfläche als Bezugspunkt (Höhe NHN) festgesetzt.

Die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse der Gebäude darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Teile notwendiger technischer Anlagen (bspw. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Luftauslässe, Rauch- und Wärmeabzug, Treppenaufgänge) sowie durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie um maximal 3 m überschritten werden.

1.2.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO)

Aufgrund der erforderlichen Größe des großflächigen Einzelhandels sowie einer flexiblen Gestaltung des Gewerbegebiets und der Gemeinbedarfsfläche, werden jedoch Gebäudelängen von mehr als 50 m zugelassen. Insofern wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Bebauungsplänen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Die Gebäude halten generell einen Abstand von mindestens 3 m zu allen Grundstücksgrenzen ein. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Sondergebiets wird kein Abstand eingehalten, um eine Flexibilität in der Anlieferung zu gewährleisten. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Vordächer, Treppen, Rampen oder sonstige, untergeordnete Bauteile ist um bis zu 3 m zulässig.

Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) kann durch untergeordnete Gebäudeteile wie Treppen bis zu 1,0 m ausnahmsweise zugelassen werden, ausgenommen davon ist der Bereich entlang des Uferstreifens. Die Baugrenzen, die auf der Grundstücksgrenze liegen sind auch ausgenommen.

1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

Die dem Vorhaben zugeordneten Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist weiterhin auch die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den zeichnerisch festgesetzten „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist eine schützenswerte Vegetation zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Süden des Plangebiets ist eine Schutzzone vorhanden. Im Zuge der Planumsetzung sollte der Bereich der Schutzzone durch eine Hecke geschlossen werden, um als funktionserhaltende Maßnahme für die Rebhühner zu dienen und somit eine optische Störung zu vermeiden. Weiterhin kann ein Teil des ökologischen Ausgleichs hier erbracht werden.

Die Bereiche innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß untenstehenden Pflanzlisten zu bepflanzen. Dabei sind im Abstand von 1,50- 2,50 m mit Sträuchern der Pflanzliste A zu bepflanzen.

A Straucharten

Sträucher, 1 x verpflanzt ohne Ballen, Pflanzgröße 125 – 150 cm,

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Comus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Ligustrum vulgare atrovirens</i>	Liguster
<i>Prunus spinose</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

1.7 Gewässerrandstreifen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Westlich und südlich des Geltungsbereiches befindet sich das Fließgewässer „Landwehrgraben“. Gewässer sind als wesentliche Bestandteile von Natur und Landschaft frei zu halten. Gleichzeitig ist es zur Entwicklung und zur Verbesserung des ökologischen Zustandes des Gewässers erforderlich, dass neben der Wasserfläche auch die Uferbereiche und das Umland bei den Ausweisungen im Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Aufgrund dessen wird von § 31 Abs. 4 LWG Gebrauch gemacht. Dieser besagt, dass Gewässerrandstreifen im Innenbereich nach §§ 30 und 34 BauGB 5 Meter breit sind. Verboten ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

2 HINWEISE

Die nachfolgenden Hinweise beziehen sich auf die Baufeldfreimachung sowie die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. Bodendenkmalschutz

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-Wollersheim, Tel.: 02425/90390, Fax.: 02425/9039199, 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. Artenschutz

a. Maßnahme zur Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung (ins. Abschieben von Oberboden) sollte immer möglichst außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten stattfinden, also nicht zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres. Ausnahmen von diesen Zeiten sind mit der UNB abzustimmen und bedürften vorab einer örtlichen Kontrolle durch einen Biologen.

b. CEF-Maßnahme Rebhuhn

Zur Vermeidung von Qualitätsverlusten des Rebhuhns sind funktionserhaltende Maßnahmen notwendig. Es bietet sich an eine Ackerbrache mit jährlichem Umbruch im Herbst mit Einzelgebüsch und abschirmenden Pflanzungen zur Bebauung auf dem Schutzstreifen zu realisieren.

Es ist sicherzustellen, dass die Maßnahme dauerhaft wirksam ist.

3. *Einsichtnahme von Vorschriften*

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