

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" – SO (§ 11 BauNVO)

1.1.1 Zulässige Nutzungen

In dem Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig :

1. Einzelhandelsbetriebe
2. Betriebe des Gaststättengewerbes
3. Verwaltung und Dienstleistungen
4. Betriebswohnungen

Im Bereich der Einzelhandelsbetriebe sind nachstehende Sortimente und ihre maximale Verkaufsfläche zulässig :

Abschnitt 1: Lebensmittel Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1600 qm und ein Getränkemarkt mit 400 qm.

Abschnitt 2: Einzelvorhaben mit maximal 150 qm Verkaufsfläche je Vorhaben ~~mit den Sortimenten:~~ und mit *jeweils nur einem der nachfolgenden Sortimente:*

- Unterhaltungselektronik / Computer
- Spielwaren, Sportartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- Apotheke
- Möbel

Einzelvorhaben mit maximal 100 qm Verkaufsfläche je Vorhaben ~~mit den Sortimenten:~~ und mit *jeweils nur einem der nachfolgenden Sortimente:*

- Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
- Kunst / Antiquitäten
- Baby- / Kinderkleidung
- Bekleidung / Lederwaren / Schuhe
- Foto / Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren / Schmuck
- Blumen
- Gastronomie
- Reisebüro

Insgesamt ist jedoch eine Verkaufsfläche von höchstens 800 qm zulässig.

Abschnitt 3: Zulässig ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von maximal 1500 qm mit den Sortimenten :

- 13 % Drogeriewaren
- 12 % Haushaltswaren
- 4 % Spielwaren, Sportartikel
- 5 % Lederwaren, Schuhe
- 10 % Papier- und Schreibwaren
- 5 % Haus- und Heimtextilien, Tapeten, Teppiche
- 8 % Matratzen
- 12 % Bekleidung (*hiervon 50% Damenbekleidung, 30% Herrenbekleidung und 20% Kinderkleidung*)
- 8 % Lebensmittel
- 8 % Blumen
- 12 % Camping- und Gartenartikel
- 3 % Autozubehör, Werkzeuge

ÄNDERUNG

ÄNDERUNG

ERGÄNZUNG

Abschnitt 4: Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit Bekleidung und Textilien und einer maximalen Verkaufsfläche von 630 qm mit den Sortimenten :

- 50 % Damenbekleidung
- 30 % Herrenbekleidung
- 20 % Kinderbekleidung

Weiterhin zulässig sind Geschäfte mit bis zu maximal 300 qm Verkaufsfläche mit den Sortimenten :

- Lederwaren, Schuhe
- Sportartikel

Insgesamt ist jedoch eine Verkaufsfläche von höchstens 1100 qm zulässig.

Für das gesamte Sondergebiet darf die Verkaufsfläche 5200 qm nicht überschreiten.

Zur Verkaufsfläche zählen alle dem Verkauf dienenden und den Kunden zugänglichen Flächen, einschl. Kassenzonen, Gänge und Treppen.

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Werbetafeln und Unterstände für Einkaufswagen u.ä. zulässig.

Die Verkaufsfläche für Kinderkleidung darf in der Summe aller Abschnitte 150 qm nicht überschreiten.

1.1.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im 1-geschossigen Bereich entlang der südwestlichen Grenze wird mit 87.80 m ü. NN (höchster Punkt von Attika oder First) festgelegt.

Im mittleren Teil des 1-geschossigen Bereiches wird die zulässige maximale Gebäudehöhe auf 90.80 ü. NN erhöht.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im 3-geschossigen Bereich wird mit 97.80 m ü. NN (höchster Punkt von Attika oder First) festgelegt.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet – GEe (§ 8 BauNVO)

1.2.1 Zulässige Nutzungen

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind im Sinne des § 8 BauNVO folgende Nutzungen zulässig :

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig in diesem Bereich sind die Nutzungen gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung :

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird mit 92.80 m ü. NN (höchster Punkt von Attika oder First) festgelegt.

2. Schallschutz

Um den Schallschutz für die angrenzenden Wohnanlieger zu gewährleisten müssen folgende Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden :

Die Umfassungsbauteile (Außenbauteile) aller Gewerbegebäude, mit Ausnahme des Gastronomiebereiches, müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ gem. DIN 4109 von mindestens 30 dB aufweisen. Das bewertete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ aller Umfassungsbauteile des Gastronomiebereiches muß mindestens 35 dB betragen.

Die maximal zulässige Schallemission der ins Freie abstrahlenden Gebäude-Außenschallquellen darf, je Gebäude, den Schallleistungswert L_w gem. DIN 45635 von 70 dB (A) nicht überschreiten. Im Grenzbereich zu den Wohngebäuden der Straße "Am Park" ist in der zeichnerischen Darstellung eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt. Die innerhalb dieser Fläche liegenden Gebäude-Außenschallquellen dürfen je Gebäude den Schallleistungspegel L_w gem. DIN 45635 von 60 dB (A) nicht überschreiten.

Soweit auf der Südwestseite des Baugebietes, das den Wohnanliegern an der Breslauer Straße und der Straße "Am Park" zugeordnet ist, keine Gebäude errichtet werden, müssen die Lücken durch Lärmschutzwände in einer Höhe von mindestens 4.50 m, geschlossen werden. Das bewertete Schalldämm-Maß der Wände, einschließlich ggf. einzubauender Türen, muß mindestens $R'_{w,res} = 25$ dB betragen. Die Türen müssen mit einer selbsttätigen Schließanlage versehen werden. Die Lärmschutzwände müssen bis zur westlich festgesetzten Baugrenze errichtet werden und in einer Länge von mindestens 10 m nach Nordosten verlängert werden.

ERGÄNZUNG

3. Stellplätze und Verkehrsflächen

Die notwendigen Stellplätze sind auf der Fläche für Nebenanlagen zu errichten.

4. Grünflächen

Entsprechend der Bilanzierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen für die Grünflächen getroffen.

4.1 Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen (G1)

In den zum Erhalt von Bepflanzungen festgesetzten Flächen muß die bestehende Bepflanzung sowie der Baumbestand in seinem jetzigen Zustand erhalten werden.

4.2 Flächen zur Neuanpflanzung (G2)

Die Fläche muß mit Extensivrasen, Staudenrabatten und Bodendeckern bepflanzt werden, gem. dem Biotoptyp 4.5 der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft des Landes NRW. Zusätzlich müssen Laubbäume gepflanzt werden, die nach 30 Jahren einen Kronendurchmesser von mindestens 6.00 m haben und einen Flächenanteil von 50 % überdecken.

4.3 Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Grünflächen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenrand) bleiben weitgehend erhalten und müssen dem neuen Straßenverlauf angepaßt werden. Die durch die Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche entfallenden Bäume sind zu ersetzen. Es muß ein zusätzlicher Einzelbaum, Kronendurchmesser mindestens 6.00 m, gepflanzt werden.

4.4 Grünflächen auf den Flächen für Nebenanlagen

Im Bereich der Flächen für Nebenanlagen müssen Grünflächen mit einer Gesamtfläche von mindestens 1529 qm als Begleitvegetation, gem. dem Biotoptyp 2.1 der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft des Landes NRW geschaffen werden. Es müssen 24 Einzelbäume gepflanzt werden, die nach Ablauf von 30 Jahren einen Kronendurchmesser von mindestens 7 m erreichen.

4.5 Externe Ersatzflächen

Die Ackerfläche, Gemarkung Frixheim-Anstel, Flur 4, Flurstück Nr. 104, ist mit standortheimischen Laub- oder Nadelhölzern aufzuforsten. Die Artenauswahl und Anordnung der Bepflanzung ist mit der unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

5. Hinweise

Archäologisch bedeutsame Funde sind sofort dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B484, 51491 Overath, Telefon 02206 - 80039, Fax 02206 - 80517 zu melden.