



Landgemeinde Titz

Bebauungsplan Nr. 37 – Ortslage Titz „PRIMUS-Quartier – Nahversorgung“

gelegen im Bereich Heinrich-Gossen-Straße

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand:

Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Sondergebiet SO-Fachmarktzentrum Heinrich-Gossen-Straße

Das Sondergebiet „SO-Fachmarktzentrum Heinrich-Gossen-Straße“ dient der Unterbringung von klein- und großflächigen Fachmärkten sowie von Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben und einer Tankstelle. Das Sondergebiet wird untergliedert in die Gebiete SO 1 bis SO 8.

1.1 SO 1 „Einzelhandelsfachmarkt“

Zulässig sind großflächige Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² und maximal 1.170 m² mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Titzer Liste (sh. Anlage).

Ebenfalls zulässig sind Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen (z.B. Fitness-Studio).

1.2 SO 2 „Festplatz“

Zulässig sind Brauchtumsveranstaltungen (z.B. Karneval, Schützenfest, Kirmes, Feuerfest), Marktveranstaltungen (z.B. Wochenmarkt, Flohmarkt, Weihnachtsmarkt).

1.3 SO 3 „Getränkemarkt“

Zulässig sind großflächige Getränkemarkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² und maximal 900 m² mit Kernsortiment:

- Nicht-alkoholische und alkoholische Getränke

Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

1.4 SO 4 „Lebensmittelvollsortimenter“

Zulässig sind Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.200 m² und maximal 1.700 m² mit Kernsortiment:

- Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Getränke, Tabakwaren, Reformwaren) sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel (einschl. Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Haushaltspapiere)

Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

In der Vorkassenzone des Lebensmittelvollsortimenters sind als untergeordneter und unselbstständiger Teil des Vollsortimenters ergänzende Nutzungen (Konzessionärsflächen) unter Berücksichtigung der Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.700 m² zulässig. Zulässig sind ausschließlich Gastronomiebetriebe mit der betrieblichen Ausrichtung auf Café/Bistro mit Backwarenverkauf, Lotto/Toto-Aannahmestellen, Floristik und Geldautomaten.

1.5 SO 5 „Lebensmitteldiscounter“

Zulässig sind Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von min. 900 m² und maximal 1.350 m² mit Kernsortiment:

- Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Getränke, Tabakwaren, Reformwaren) sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel (einschl. Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Haushaltspapiere)

Randsortimente sind auf maximal 20 % der Verkaufsfläche zulässig.

1.6 SO 6 „Textilfachmarkt“

Zulässig sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 450 m² bis maximal 600 m² mit Kernsortiment:

- Bekleidung, Wäsche, sonstige Textilien

Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Ebenfalls zulässig sind Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Finanzdienstleistungen, Reisebüro o.ä.).

1.7 SO 7 „Drogeriemarkt“

Zulässig sind Drogeriemärkte mit einer Verkaufsfläche von 450 m² zu bis maximal 700 m² mit Kernsortiment:

- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (einschl. Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Haushaltspapiere) sowie Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Getränke, Tabakwaren)

Randsortimente sind auf maximal 25 % der Verkaufsfläche zulässig.

1.8 SO 8 „Tankstelle“

Zulässig ist der Betrieb einer Tankstelle mit tankstellenüblichen Nebennutzungen und Tankstellenshop.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen in den Gebieten SO 4 bis SO 8.

2.2 Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet (SO) darf durch Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

2.3 Die festgesetzten Gebäudehöhen in den Gebieten SO 4 bis SO 8 beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (mNHN) (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Für die maximale Attikahöhe (AH) ist im Sondergebiet die Oberkante der Attika des obersten Geschosses (auch bei Nichtvollgeschossen) maßgebend (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

- 2.4 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Attikahöhe) dürfen durch technische Anlagen (bspw. Antennen, Lüftungsanlagen) oder untergeordnete Bauteile (bspw. Schornsteine, Photovoltaikanlagen) um maximal 1,2 m überschritten werden.

3.0 Stellplätze, Sammelboxen für Einkaufswagen und Nebenanlagen

Im Sondergebiet (SO) sind Stellplätze, Sammelboxen für Einkaufswagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit **-St/NA-** gekennzeichneten Flächen zulässig.

4.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Pflanzgebote)

4.1 Anpflanzung und Erhalt vorhandener Hecken- und Baumstrukturen -Maßnahme M 1

Die Bestandsbäume (Säulenhainbuche, Kastanien, Kugelahorn, Hainbuche und Ahorn) und bodendeckenden Gehölze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB im Gebiet SO 1 und SO 3 sind zu erhalten und zu sichern. Die vorhandene Buchenhecke im SO 1 ist zu sichern und zusätzlich zu ergänzen.

Die natürlichen Abgänge der Gehölze sind durch Neupflanzungen der gleichen und großen Art zu ersetzen.

4.2 Pflanzung einer 3,0 m breiten, freiwachsenden Gehölzhecke zur Eingrünung unter Einbeziehung der vorhandenen Gehölze wie Ahorn, Robinie, Hasel und Esche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB - Maßnahme M 2

Für die Maßnahme sind folgende Pflanzenarten mit möglichen Alternativen festgesetzt:

Gehölze II. und III. Ordnung:

- Cornus mas – Kornelkirsche (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Corylus avellana – Haselnuss (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Rosa canina – Hundsrose (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)

Die angrenzenden Rasenflächen sind mit der Regelsaatgutmischung „Landschaftsrasen mit Kräutern, RSM 8.1 Variante 3, Kennzahl 4“ einzusäen.

4.3 Erhaltung vorhandene Lorbeerhecke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB - Maßnahme M 3

Die vorhandene Lorbeerhecke ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten und zu sichern.

Die natürlichen Abgänge sind durch Neupflanzungen der gleichen Art zu ersetzen.

4.4 Pflanzung einer 3,0 m breiten, freiwachsenden Gehölzhecke zur Eingrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB - Maßnahme M 4

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass entlang der Grundstücksgrenzen in den Gebieten SO 4 bis SO 8 Schnitthecken der Pflanzenauswahlliste im Abstand 0,5 m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Pro laufenden Meter sind mindestens vier Pflanzen zu setzen. Die

Pflanzflächen sind dauerhaft gegenüber Befahren und Betreten zu schützen und zu pflegen.

Sämtliche Anpflanzungen sind unter Beachtung der Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsrecht NRW durchzuführen.

Für die Maßnahme M 4 sind folgende Pflanzenarten mit möglichen Alternativen zulässig:

Schnitthecken

(Sträucher 2 x v., i. C., 60/100 cm oder 100/150 cm)

- *Carpinus betulus* - Hainbuche
- *Crataegus monogyna* - Weißdorn
- *Fagus sylvatica* - Rotbuche
- *Ligustrum vulgare* –Liguster

Die Hecken sind jeweils aus einer bodenständigen Gehölzart herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.5 Anpflanzen von Straßenbäumen und einreihigen Schnitthecken (Parkplatzbegrünung) – Maßnahme M 5

Auf den ausgewiesenen öffentlichen Parkplatzflächen in den Gebieten SO 4 bis SO 7 sind je 4 Stellplätzen ein mittelkroniger Laubbaum sowie als Abgrenzung zu den Grundstücksflächen Schnitthecken zu pflanzen. Die Anzahl der Bäume ist (bezogen auf die Stückzahl der Stellplatzflächen) bindend. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ggf. durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Folgende Bäume II. Ordnung mit möglichen Alternativen werden für die Maßnahme festgesetzt:

- *Acer campestre* „Elsrijk“ - Feldahorn „Elsrijk“ (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
- *Carpinus betulus* – Hainbuche (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
- *Crataegus laevigata* „Pauls Scarlett“ - Echter Rotdorn „Pauls Scarlett“ (Qualität: S, HSt, 3 xv., mDB., StU 16/18)
- *Liriodendron tulipifera* - Säulenförmiger Tulpenbaum (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
- *Ostrya carpinifolia* – Hopfenbuche (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
- *Quercus robur* – Stieleiche (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
- *Tilia cordata* „Rancho“ - Kleinkronige Stadtlinde „Rancho“ (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
- *Ulmus hollandica* - Schmalkronige Ulme (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)

Zur Integration der Parkplatzflächen sind zusätzlich Schnitthecken und zum Teil bodendeckende Kleingehölze zu pflanzen

Pflanzabstand: 3,5 St. / lfdm

Arten Schnitthecke:

- *Carpinus betulus* – Hainbuche (Qualität: Heckenpfl., 2 x v., m.B., 150-175)
- *Crataegus monogyna* – Weißdorn (Qualität: i. C. 7,5 l, 100-150)
- *Fagus sylvatica* – Rotbuche (Qualität: Heckenpfl., 2 x v., m.B., 150-175)
- *Ligustrum vulgare* – Liguster (Qualität: Solitär, 3 x v., m.B., 125-150)

Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Kleingehölzen der nachfolgenden Arten zu bepflanzen (aus Platzgründen keine Anlehnung an die pot. nat. Vegetation).
Qualität: v. Str. i. C. 30/40, 4-6 St./qm

- Spirea jap. 'Little Princess'- Rosa Zwerg-Spiere
- Ligustrum vulgare 'Lodense'- Liguster
- Ligustrum obtusifolium regelianum- Liguster
- Rosa Land Brandenburg - Rose
- Lonicera nitida 'Maigrün' - Heckenmyrte
- Potentilla fruticosa mandshurica – Fingerstrauch

Die Hecken sind jeweils aus einer bodenständigen Gehölzart herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.6 Anpflanzung von Buchenhecken – Maßnahme M 6

Zur Integration der Sondergebietsflächen an die vorhandenen Zufahrtsstrukturen sowie zur Trennung/Abschirmung zwischen SO 1 und SO 2 sind zusätzliche Schnitthecken anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzabstand: 3,5 St. / lfdm

Arten Schnitthecke:

- Fagus sylvatica – Rotbuche (Qualität: Heckenpfl., 2 x v., m.B., 150-175)

4.7 Aufstellung mobiles Grün – Maßnahme M 7

Zur städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung des Gebietes SO 2 (Festplatz) sind die befestigten Flächen durch 6 mobile Baumstandorte zu gliedern. Bei Veranstaltungen können die mobilen Pflanztröge seitlich verschoben werden. Die Pflanztröge müssen eine Mindestgröße von 1,80/1,20/1,20 m nachweisen und entsprechend mit Baum- und Drainsubstrat aufgefüllt werden. Zur dauerhaften Unterhaltung und Pflege ist eine regelmäßige Wässerung und Düngung nachzuweisen.

Folgende Bäume II. Ordnung mit möglichen Alternativen sind zu verwenden:

- Acer campestre „Elsrijk“ - Feldahorn „Elsrijk“ (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
- Carpinus betulus „Luca“ – Hainbuche (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
- Crataegus laevigata „Pauls Scarlett“ - Echter Rotdorn „Pauls Scarlett“ (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
- Tilia cordata „Rancho“ - Kleinkronige Stadtlinde „Rancho“ (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
- Ulmus hollandica - Schmalkronige Ulme (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)

Die Baumtrogoberfläche ist mit Bodendeckern u.a. Vinca minor zu bepflanzen.

B. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen im Sondergebiet sind nur auf den der Stellplatzanlage zugewandten Gebäudeseiten zulässig. Auf den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.

2.0 Freistehende Werbeanlagen

Im Sondergebiet ist die Errichtung von zwei Werbetafeln bzw. Pylonen mit Darstellungen der in den jeweiligen Gebieten vorhandenen Einzelhandelsnutzungen zulässig. Die Werbetafel wird in der Höhe auf max. 10 m (bezogen auf die Oberkante der fertigen Stellplatzanlage) und in der Breite auf max. 2 m beschränkt.

Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.

Die Sichtfelder im Einmündungsbereich der Heinrich-Gossen-Straße in die Landstraße L 12 sind zu berücksichtigen.

3.0 Photovoltaik- und Solaranlagen

Anlagen der solaren Energiegewinnung sind allgemein zulässig.

C. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1.0 Erdbebenzone

Die Gemarkung Titz befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete mit relativ flachgründiger Sedimentfüllung).

Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regel-setzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998,

- Teil 4 „Silos, Tankbauwerke und Rohrleitungen“ sowie
- Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z.B. für Kaufhäuser etc.

2.0 Braunkohlenbergbau

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungs-/Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserrückanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserrückanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Diese 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.

3.0 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Schutzgebietes für die Trinkwassergewinnung Titz. Die ordnungsbehördliche Verordnung vom 28.12.1976 ist zu beachten.

4.0 Kampfmittelbeseitigung

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd- /Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

5.0 Bodendenkmalpflege

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.

6.0 Werbeanlagen

Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist der § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) zu beachten.

7.0 Artenschutz

Zum Schutz brütender Vögel sind das Abschieben von Oberboden, die Beseitigung von Vegetationsstrukturen sowie der Abbruch von Gebäuden nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also nicht zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres. Abweichungen können zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich im Baufeld keine brütenden Vögel befinden. Dies ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Düren abzustimmen.

Anlage:

Definition der nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevanten Sortimente (Titzer Liste)

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig zentrenrelevant):

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Zentrenrelevante Sortimente:

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck

Die Nahversorgung soll im Wesentlichen durch die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel sichergestellt werden.

Im definierten zentralen Versorgungsbereich in Titz sind die Angebote in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel konzentriert. Alle sonstigen nicht aufgeführten Sortimente werden für die Landgemeinde Titz als nicht zentrenrelevant bewertet.