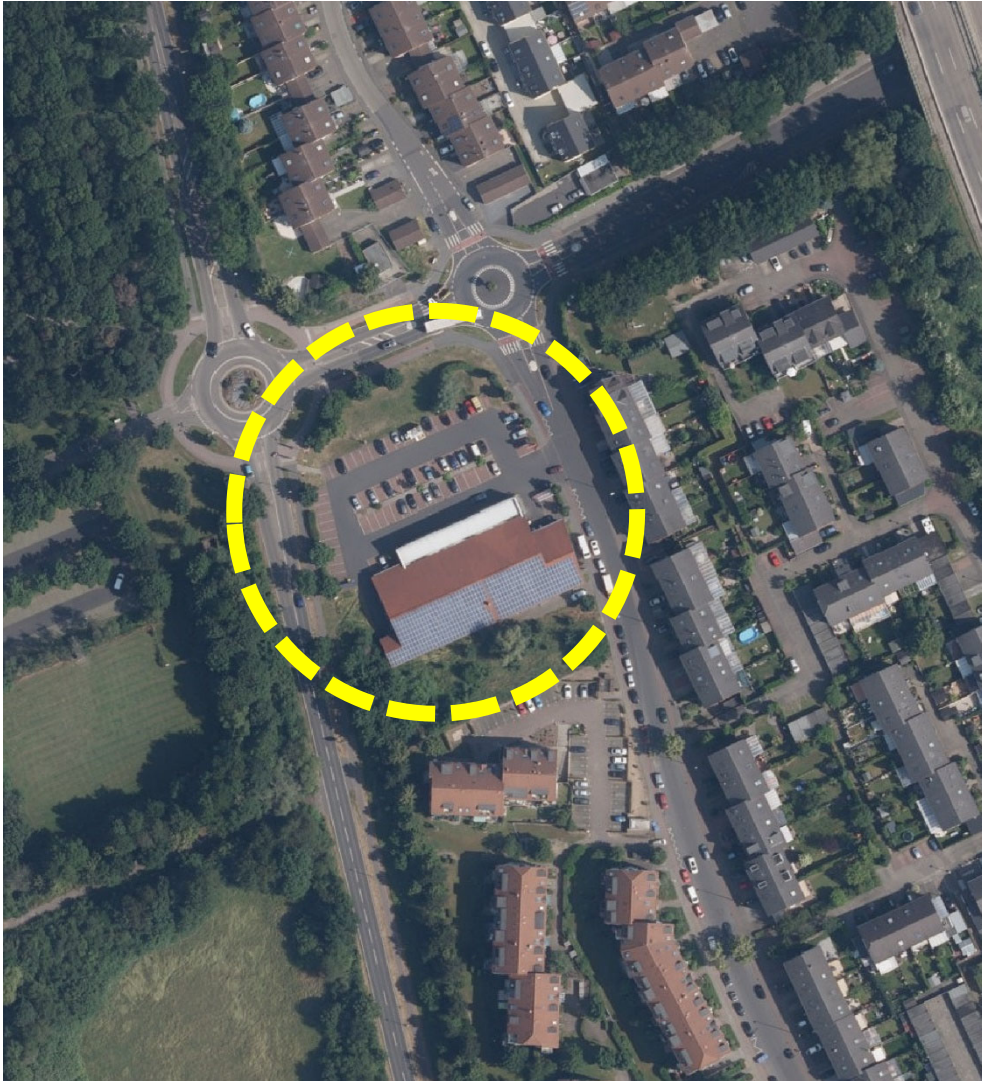


STADT WESSELING



Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/139 „Einzelhandel Im Blauen Garn“

**Textliche Festsetzungen – Vorentwurf
Oktober 2022**

(mit Ergänzungen aus dem ASU am 15.11.2022)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung (SO) „Einzelhandel/Nahversorgung“

1.1.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) „Einzelhandel/Nahversorgung“ ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 1.160 m² - davon mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Liste zentrenrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Wesseling vom 29.05.2018 (siehe Anlage) - zulässig.

1.1.2 Im sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel/Nahversorgung“ sind zudem dem Lebensmittelmarkt ergänzende Nutzungen bis zu einer Verkaufsfläche von 120 m², Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie untergeordnete nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (Gh_{max.}) ist für technische Aufbauten (z.B. Aufzugsschächte, Lüftungen) um maximal 1,5 m auf höchstens 10 % der Dachflächen zulässig.

3.0 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze

3.1 Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den zeichnerisch festgesetzten Flächen im Sondergebiet (SO) mit der Bezeichnung „**St/Na**“ zulässig.

3.2 Garagen sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „**Garagen**“ zulässig.

4.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.

4.2 Die vorhandenen Gehölze innerhalb der privaten Grünfläche sowie die in der Planzeichnung markierten Bäume sind zu erhalten. Die Baumschutzsatzung der Stadt Wesseling vom 26.02.2022 ist zu berücksichtigen.

4.3 Die Dächer der geplanten Garagen mit bis zu maximal 15° Neigung sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Ergänzung aus dem ASU am 15.11.2022:

„Die Dachflächen der Garagen sind retentionsfähig mit heimischen Erden und Pflanzen zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen“

4.4 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Lärmschutzwall zur K 31) sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind entsprechend zu ersetzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Werbeanlagen im Sondergebiet (SO) sind nur auf den der Stellplatzanlage zugewandten Gebäude-seiten zulässig. Auf den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Lichtwerbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchten-dem Licht (Lichtbänder) sind unzulässig. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszieren-der Wirkung dürfen nicht verwendet werden.

Fremdwerbung ist nicht zulässig.

Ergänzung aus dem ASU am 15.11.2022:

„Bei Neuanlage sind Stellplatzflächen versickerungsfähig anzulegen.“

„Bei Neuanlage oder Umbau sind die privaten Verkehrsflächen als wassergebundenen Flächen oder versickerungsfähig auszuführen.“

C. Hinweise

1.0 Erdbebenzonen

Keldenich 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 2, Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken).

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsicht-lich 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 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Be-deutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungs-beiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z.B. für große Wohnanlagen etc.

2.0 Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Wesseling als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außen-stelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, un-verzüglich zu melden.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.0 Kampfmittelfunde

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., empfiehlt sich vorab eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugründein-griffe auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düssel-dorf zu beachten.

4.0 Einsichtnahme in technische Regelwerke

DIN-Vorschriften und andere Regelwerke, auf die in der Bebauungsplan- Urkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie können während

der üblichen Öffnungszeiten beim Bereich Stadtplanung in der 3. Etage des Neuen Rathauses, Alfons-Müller-Platz, 50389 Wesseling eingesehen werden. Eine Möglichkeit zum Erwerb der DIN-Vorschriften besteht bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

Anlage

Sortimentsliste - „Wesseling Liste“ (Stand 29.05.2018)

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Wesseling als sog. „Wesseling Liste“. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind grundsätzlich zugleich auch immer als zentrenrelevant definiert.

Sortimentsliste für die Stadt Wesseling („Wesseling Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ¹	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (inkl. Motorradfunktionsbekleidung; ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren (ohne Matratzen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Computer (PC-Hardware und -Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. ä.)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnaedeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)

¹ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	<i>Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln</i>
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	<i>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</i>
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (OHNE: Einzelhandel mit Postern)</i>
Schuhe, Lederwaren	47.72	<i>Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren</i>
Spielwaren	47.65	<i>Einzelhandel mit Spielwaren</i>
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR Einzelhandel mit Sportartikeln inkl. Sportbekleidung; daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln)</i>
Telekommunikationsartikel	47.42	<i>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten</i>
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läuferten)</i>
Uhren/Schmuck	47.77	<i>Einzelhandel mit Uhren und Schmuck</i>
Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger)	47.43 47.63	<i>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern</i>
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilder-rahmen/Kunstgegenstände	47.78.3 aus 47.59.9 aus 47.62.2	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren) Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)</i>

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevant)		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Blumen)</i>
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	47.2	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Drogeriewaren, Parfümerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	47.75	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	<i>Apotheken</i>
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>

Nicht zentrenrelevante Sortimente²

Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Masterplans Einzelhandel der Stadt Wesseling als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

Baumarktsortiment i. e. S.	aus 47.52 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt: Einzelhandel mit Metallkurzwaren und Kleinwaren für den Garten, Einzelhandel mit Werkzeugen für den Garten, Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Sortiment Gartenartikel) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (Unterkategorie: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz (daraus nur Einzelhandel mit Holz)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör

Kurzform für nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Metallkurzwaren und Kleinwaren für den Garten, Einzelhandel mit Werkzeugen für den Garten sowie Einzelhandel mit Rasenmähern)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	aus 45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör) OHNE Motorradfunktionsbekleidung
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)

Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)</i>
Reitsportartikel (Sattel, Halfter, Trensen etc.)	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportartikeln wie Sätteln, Halftern, Trensen, etc.)</i>
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	<i>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Anglerbedarf)</i>
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren</i>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2016 sowie voranstehenden Erläuterungen.