

## **Textliche Darstellungen zur 49. Änderung des Flächennutzungsplans „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ (inklusive nachrichtlicher Übernahmen und Hinweise)**

- Feststellungsbeschluss -

### **Textliche Darstellungen**

#### **Sonstige Sondergebiete (SO)**

##### **Sondergebiet „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ (SO 1)**

Zulässig sind Bau-, Heimwerker- und Gartenmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche (den Kunden zugängliche Flächen für Präsentation von Waren, Verkaufsregale u. Ä. inklusive der Kassenzonen, Verkehrsflächen (Windfang, Gänge, Treppen, Aufzüge, etc.), Schaufensterbereiche, den Kunden zugängliche Lager- und Verkaufsflächen im Freien von nicht mehr als 13.800 qm.

##### **Sondergebiet „Elektrofachmarkt und Küchenstudio“ (SO 2)**

Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes „Elektrofachmarkt und Küchenstudio“ (SO 2) beträgt insgesamt 1.740 qm.

Für Elektrofachmärkte wird eine darin enthaltene Gesamtverkaufsfläche (den Kunden zugängliche Flächen für Präsentation von Waren, Verkaufsregale u. Ä. inklusive der Kassenzonen, Verkehrsflächen (Windfang, Gänge, Treppen, Aufzüge, etc.), Schaufensterbereiche, den Kunden zugängliche Lager- und Verkaufsflächen im Freien von maximal 1.220 qm festgesetzt.

#### **Regelungen zum zentrenrelevanten Einzelhandel**

Unzulässig in den Gewerbegebieten (GE) sowie den Sondergebieten „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ (SO 1) und „Elektrofachmarkt und Küchenstudio“ (SO 2) ist das Anbieten und der Verkauf zentrenrelevanter Sortimente.

Maßgebend ist die „Wesseling Sortimentsliste“, die aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wesseling von März 2006 entwickelt wurde und in den „Masterplan Einzelhandel“ eingeflossen ist, den der Rat der Stadt Wesseling im März 2007 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat.

Nach der „Wesseling Sortimentsliste“ sind zentrenrelevante Sortimente:

- Antiquitäten/ Kunst
- Baby-/ Kinderartikel
- Bekleidung aller Art, Leder- und Kürschnerwaren, Schuhe und Zubehör
- (Schnitt-) Blumen
- Bücher, Zeitungen/ Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Büroorganisation
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika und Parfümerieartikel, Haushaltswaren/ Bestecke
- Einrichtungszubehör ohne Möbel (inkl. Beleuchtungskörper und Lampen, Gardinen und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Haus- und Heimtextilien und Stoffe, Bastel-/ Geschenkartikel, Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen)
- Fahrräder und Zubehör
- Foto/ Optik, Video, Akustik/ Tonträger

- Kurzwaren, Handarbeiten und Wolle
- Musikalien
- Nahrungs-/ Genussmittel
- Pharmazeutika
- Reformwaren, Sanitärwaren
- Schmuck, Uhren, Gold- und Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel einschl. Sportgeräte
- Unterhaltungselektronik und Zubehör/ Computer, Kommunikationselektronik, Elektrokleingeräte

Ausgenommen hiervon sind die bereits vorhandenen und genehmigten zentrenrelevanten Sortimente in den ausgewiesenen Sondergebieten. Für die beiden Sondergebiete werden folgende Verkaufsflächenobergrenzen für zentrenrelevante Sortimente festgesetzt:

- „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ (SO 1): max. 1.400 qm zentrenrelevantes Randsortiment
- „Elektrofachmarkt und Küchenstudio“ (SO 2): max. 1.220 qm zentrenrelevantes Kernsortiment

## **Nachrichtliche Übernahmen**

### **unterirdische Fernleitungstrasse**

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist das Vorhandensein einer Mineralöl-Fernleitung bekannt, deren Trasse in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden ist (Planzeichen Nr. 8 der PlanzV 90). Die Schutzstreifenbreite beträgt insgesamt 10,0 m (je 5,0 m vom Scheitelpunkt der Leitung).

Alle Planungen und Maßnahmen in diesem Bereich, vor allem innerhalb des Schutzstreifens, sind mit dem Leitungsträger abzustimmen. Der Schutzstreifen ist von betriebsfremden Bauwerken und tiefwurzelnenden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

### **Anbauverbotszonen gem. § 9 Fernstraßengesetz (FStrG)**

In einer Entfernung bis zu 40,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.).

Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung, Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Krefeld.

In einer Entfernung bis zu 100,0 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG)

- a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet werden, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn (BAB) nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

c) dürfen weder Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn angebracht oder aufgestellt werden.

Bei Kreuzungen der BAB durch Versorgungsleitungen und nachrichtlicher Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gem. § 9 Abs. 1 und 2 FStrG ist die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung, Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Krefeld, außerhalb des Planverfahrens erforderlich.

## **Hinweise**

### **Kampfmittelbeseitigung**

Werden bei der Durchführung von Vorhaben bei Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland (Außenstelle Köln) und die Stadt Wesseling, Fachbereich Bauaufsicht, unmittelbar zu verständigen.

### **Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Wesseling, Untere Denkmalbehörde, oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, Eendenicher Straße 133, 53115 Bonn, anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **Altlastenverdachtsflächen**

Die im Planbereich gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen (Planzeichen Nr. 15.12. der PlanzV 90) werden im Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises, Untere Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, unter den Bezeichnungen:

- Altstandort AZ 70-9-05/14 S 8, ehemaliges Werk für keramische Schmelzprodukte, Brühler Straße 101 und
    - Ablagerungen AZ 70-9-05/14.20, Ablagerungen an der Rodenkichener Straße, Registriernummer 5107/513
- geführt.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Arbeiten Hinweise auf Verunreinigung des Bodens ergeben, so sind die Untere Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Rhein- Erft- Kreises und die Stadt Wesseling, Fachbereich Bauaufsicht, hiervon umgehend zu unterrichten.

Für Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist zwingend eine Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein- Erft- Kreises an den entsprechenden baurechtlichen Verfahren (z.B. Nutzungsänderungen, Neubauten, Umbauten, Abbrüche) durchzuführen.