

STADT ZÜLPICH
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN-NR.11/41
ORTSLAGE ZÜLPICH
„VERBRAUCHERMARKT AN DER INDUSTRIESTRASSE“

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Sondergebiet – SO 1 „Verbrauchermarkt“

1.1 Allgemeine Zweckbestimmung

Das Baugebiet dient der Unterbringung eines Verbrauchermarktes ohne shop-in-shop Vermarktung.

1.2 Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

- Verkaufsflächen bis zu einer Gesamtgröße von 4.100m²; der Non-Food-Bereich darf einen Anteil von 40% an der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten
- Lagerräume
- Sozial-, Aufsichts- und Büroräume sowie sonstige zum Betrieb notwendige Räume
- Anlieferungszone
- Stellplätze für Kunden.

1.3 Gliederung der Gesamtverkaufsfläche

Die nachfolgenden VK-Flächen der einzelnen Warenbereiche dürfen nicht überschritten werden; die in der Tabelle als letzte Kategorie aufgeführte „Mall“ darf keine Verkaufsflächen enthalten.

	Warenbereiche	VK-Fläche	Summe VK
1.	Lebensmittel, Getränke	2.100 m ²	
2.	Kinderkost, Gesundheit	150 m ²	
	Gesamt Food		2.250 m²
3.	Haushaltswaren, Geschenkartikel	200 m ²	
4.	Elektroartikel, Foto, Video	200 m ²	
5.	Schreibwaren	110 m ²	
6.	Spielwaren	150 m ²	
7.	Autozubehör	40 m ²	
8.	Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	300 m ²	
	Gesamt Non-Food		1.000 m²
9.	Tiernahrung	76 m ²	
10.	Kosmetik, Wasch- und Putzmittel	204 m ²	
	Gesamt Drogerie		280 m²
	Kassenzone		220 m²

11.	Bäcker mit Snack- und Stehimbiss	120 m ²	
12.	Blumenshop	20 m ²	
13.	Südländische Spezialitäten	10 m ²	
	Shopfläche		150 m²
	Mall		200 m²

2 Sondergebiet – SO 2 „Stellplätze“

2.1 Allgemeine Zweckbestimmung

Das Baugebiet dient der Unterbringung von Stellplätzen für den Verbrauchermarkt, den Bau- und Hobbymarkt und das Gartencenter.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

- Anlieferungszone,
- Stellplätze für Kunden,
- Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung.

3 Gewerbegebiete

3.1 Gewerbegebiet – GE 1

In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I bis VII (Ifd. Nr. 1 bis Nr. 212) der Abstandsliste 1998 zum Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBI. NW. Nr. 43 vom 02.07.1998 S. 744)

Gemäß § 1 (4) BauNVO i. V. mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass die Zulässigkeit der nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Unterart der Nutzung

Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art

in der Form eingeschränkt wird, dass nur

sonstige Gewerbebetriebe i. S. d. § 6 (2) Nr. 4, die das Wohnen nicht wesentlich stören

zulässig sind.

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen des § 8 (2) BauNVO

Nr. 3 Tankstellen

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart

Nr. 3 Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

3.2 Gewerbegebiet – GE 2

In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als GE 2 gegliederten Teil des Baugebietes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I bis VI (Ifd. Nr. 1 bis Nr. 191) der Abstandsliste 1998 zum Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBI. NW. Nr. 43 vom 02.07.1998 S. 744)

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß folgende Nutzungen des § 8 (2) BauNVO

Nr. 3 Tankstellen
nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart

Nr. 3 Vergnügungsstätten
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

3.3 Beschränkungen für Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, wenn sie zentrumsrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend Einzelhandelserlass (gem. Rd. Erl. v. 07.05.1996/MBI. NW 1996 S. 922) vertreiben.

Generell zulässig sind – abweichend von der vorstehenden Regelung – Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist.

4 Maßnahmen zum Ausgleich in Natur und Landschaft

4.1 Gestaltungsmaßnahme in den Gewerbeflächen (GE 1 und GE 2) G 1

Je angefangene 400 m² überbaute Grundstücksfläche ist ein Solitärbaum I. Ordnung der Gehölzliste 1 als Hochstamm in eine begrünte Bodenfläche von mindestens 5 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene und zukünftig zu erhaltene Einzelbäume können mit angerechnet werden.

4.2 Gestaltungsmaßnahme in der P+R-Fläche G 2

Je angefangene 4 Stellplätze ist ein Solitärbaum der Gehölzliste 1 als Hochstamm in eine begrünte Fläche von mindestens 9 m² je Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.3 Ausgleichsmaßnahme in den Gewerbeflächen (GE 1 und GE 2) A 1

20 % der Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ist ¼ mit Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste 2 in einem Stück zu bepflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3-7 je Art zu verwenden, wobei keine einen Anteil von 30 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf. Der Anteil der Baumarten hat mindestens 25 % der Gehölzfläche zu betragen.

4.4 Ausgleichsmaßnahme im Sondergebiet (SO 2) A 2

10 % des Sondergebietes SO 2 sind als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten und mit Sträuchern und Kleinsträuchern der Gehölzliste 3 zu bepflanzen bzw. mit Landschaftsrasen (gem. RSM) einzusäen. Als Teil dessen ist an den der Römerallee und der zukünftigen Karolinger Straße zugewandten Seiten ein mindestens 2 m breiter Grünstreifen einzurichten. Dieser ist mit Sträuchern und Kleinsträuchern der Gehölzliste 3 zu bepflanzen. Weiterhin sind 18 Solitärbäume gemäß Gehölzliste 1 zu pflanzen. In den Grünstreifen enthaltene Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten.

ANHANG**Gehölzliste 1****Bäume I. Ordnung,**

Hochstamm, 3mal verpflanzt (3xv.), Stammumfang (StU) 18-20 cm:

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Kaiserlinde (*Tilia 'Pallida'*), Silberlinde (*Tilia tomentosa 'Argentea'*), Winterlinde (*Tilia cordata 'Rancho'*).

Bäume II. Ordnung,

Hochstamm, 3xv., StU 18-20 cm:

Baumhasel (*Corylus colurna*), Blumenesche (*Fraxinus ornus*), Christudorn (*Gleditsia triacanthos 'Skyline'*), Fächerbaum (*Ginkgo biloba*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mehlbeere (*Sorbus intermedia 'Brouwers'*).

Gehölzliste 2**Bäume I. Ordnung,**

Hochstamm, 3xv., StU 18-20 cm, für Solitärstellung bzw. Heister (Hei), 1xv.,

Höhe (H) 100-125, in Gruppen zu 3-7 je Art im Pflanzverband 1x1 m:

Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Esche (*Fraxinus excelsior*).

Bäume II. Ordnung, Hei, 1xv., H 100-125, in Gruppen zu 3-7 je Art im Pflanzverband 1x1 m:

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Zitterpappel (*Populus tremula*).

Sträucher, 2xv., H 60-100, im Pflanzverband 1x1 m:

Hartriegel (*Cornus sanguineum*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*).

Gehölzliste 3

Kleinsträucher, 2xv., H 60-100, 40-60 oder 40-70 im Pflanzverband 0,5x0,8 m, bei Bodendeckern 0,5 x 0,5 m bis 0,3 x 0,5 m:

Apfelrose (*Rosa rugosa*), Berberitze (*Berberis* sp.), Bodendeckerrosen (*Rosa* in Arten und Sorten), Efeu (*Hedera helix*), Fingerstrauch (*Potentilla* sp.), Glanzrose (*Rosa nitida*), Hartriegel (*Cornus canadensis*), Heckenkirsche (*Lonicera caerulea*, *Lonicera xylosteum* 'Clavey's Dwarf'), Immergrün (*Vinca minor*), Johanniskraut (*Hypericum* sp.), Kranzspiere (*Stephanandra incisa* 'Crispa'), Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Maiblumenstrauch (*Deutzia* sp.), Scheinquitte (*Chaenomeles* sp.), Schneebeere (*Symphoricarpos* sp.), Spierstrauch (*Spiraea* sp.), Zwergliguster (*Ligustrum vulgare* 'Lodense'), Zwergmispel (*Cotoneaster* in Arten und Sorten).

II. Hinweise

Grundwasser

Der Grundwasserstand im Planbereich liegt bei ca. 5 m unter Flur. Es wird darauf hingewiesen, dass im Einzelfall zu prüfen ist, ob geeignete technische Vorkehrungen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind. Weiter wird darauf hingewiesen, dass keine Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen, auch kein zeitweiliges Abpumpen, erfolgen kann und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten dürfen.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist nach Rücksprache mit dem städtischen Abwasserbetrieb gedrosselt weiterzuleiten.

Bodendenkmalpflege

Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gem. § 16 DSchG NW wird auf die Anzeigepflicht und die weitergehenden Bestimmungen verwiesen.

Lärmschutzgutachten

Zum B-Plan wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, das der Begründung als Anlage beigelegt ist.

Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Zülpich, den 08.08.01

36