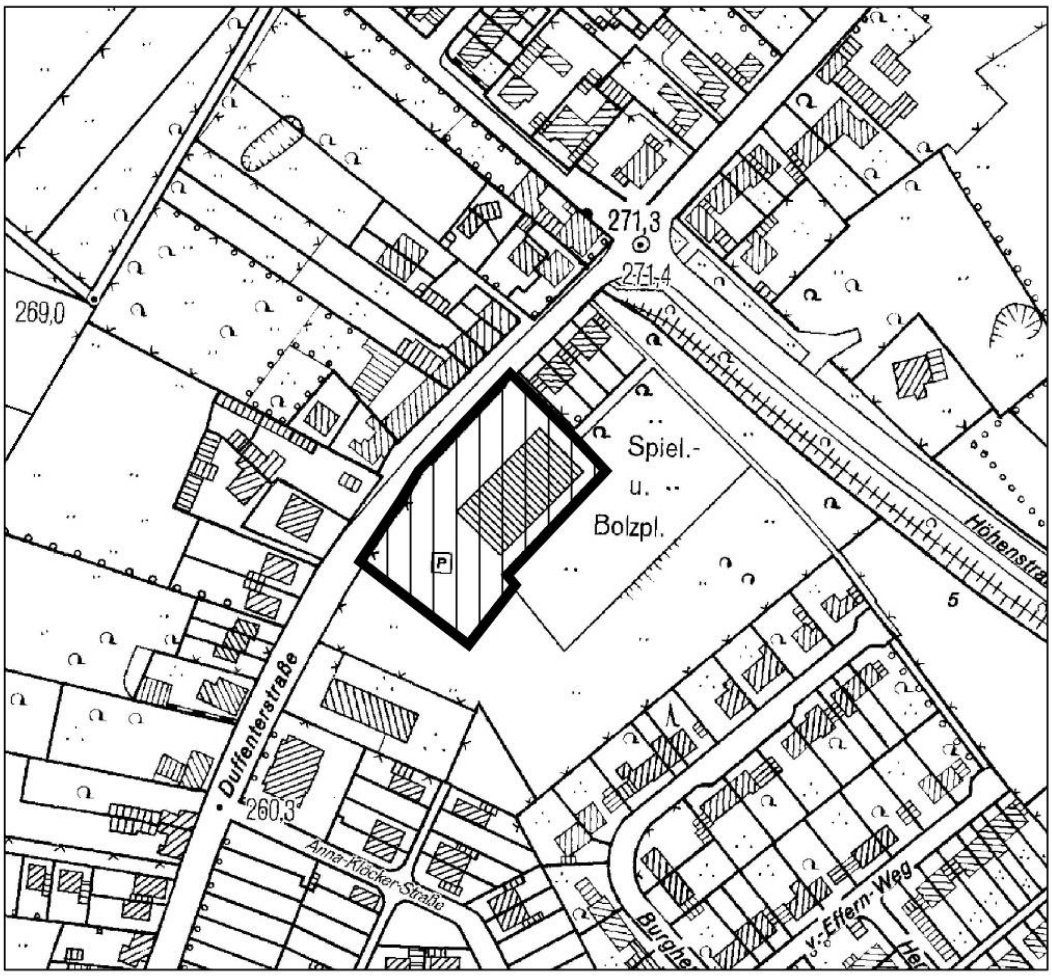
KUPFERSTADT STOLBERG (Rhld.)

Abteilung für Stadtentwicklung und Umwelt

Textliche Festsetzungen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17
„Netto - Duffenterstraße“



© **Tim - online**

Stand 01.März 2017

Rot und kursiv gekennzeichnete Textpassagen wurden nach der Offenlage redaktionell geändert

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGS-PLAN VEP NR. 17 „NETTO – DUFFENTER STRASSE“

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel / Lebensmittelmarkt“

Das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Lebensmittelmarkt“ dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes sowie eines Backshops/Cafès.

Zulässig sind:
- Ein Einzelhandelsbetrieb mit maximal 900 qm Verkaufsfläche (VK). Zulässig sind nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der „Stolberger Liste“. Auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche (VKF) sind sonstige, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente entsprechend der „Stolberger Liste“ zulässig.
- Ein Backshop/Cafè mit maximal 50 qm Verkaufsfläche (VKF).
- Den zulässigen Einzelhandelsnutzungen zugehörige Anlieferbereiche sowie Lager-, Technik-, Büro- und Sozialräume.
- Stellplätze für den durch die Nutzung im Bereich des Sondergebietes (SO) verursachten Bedarf.
- Werbeanlagen sowie sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung im Bereich des Sondergebietes (SO) verursachten Bedarf.

Die Stolberger Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente ist den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Umfahrten sowie Anlieferzonen bis zu einer GRZ von maximal 0,9 überschritten werden darf.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) wird gemessen über Normalhöhennull (NHN).

Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) darf ausschließlich durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen (Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Wärmetauscher, Empfangsanlagen und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung) bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschritten werden.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze

Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen und ein Werbepylon.

5. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Anlieferung

Der Rampentisch muss eingehaust werden. Die Einhausung ist mit einem bewerten Schalldämmmaß von mindestens $R_{w,erf.}$ 25 dB auszuführen.

5.2 Einkaufswagensammelboxen

Auf dem Parkplatz zu errichtende Einkaufswagensammelboxen sind zu überdachen und an drei Seiten baulich zu schließen.

5.3 Technische Anlagen

Alle außenliegenden technischen Anlagen sowie ins Freie führende Anlagenteile sind so zu errichten, dass außen tags ein Schallleistungspegel

$L_{WA,zul}$. von 80 dB nicht überschritten wird. Nachts dürfen*, gemessen* in 10 m *Entfernung* zur Emissionsquelle, 45 dB(A) nicht überschritten werden.

5.4 Nutzung Parkplatz

Die Nachtnutzung (22.00 bis 6.00 Uhr) des Parkplatzes ist durch Installation einer Schranke oder einer gleichwertigen Einrichtung an der Zufahrt zum Betriebsgelände sowie durch vollständige Einfriedung des Betriebsgeländes auszuschließen.

5.5 Betriebszeiten

Folgende Betriebs- und Öffnungszeiten sind zulässig:

1. Betrieb des Lebensmittelmarktes an Werktagen, Öffnungszeiten von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr, Warenanlieferungen von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr
2. Betrieb des Backshops an Werktagen*, Öffnungszeiten von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr* und an Sonn-und Feiertagen, Öffnungszeiten von 8.00 Uhr bis 11.00 Uhr.

6. Grünordernische Festsetzungen

(§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese gleichwertig zu ersetzen. Zwischenräume sind mindestens mit Rasenflächen mit einer Landschaftsrasenmischung mit Kräuteranteil einzusäen.

7. Zulässigkeit von Vorhaben

(§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW)

Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebietes ist maximal eine freistehende Werbeanlage (Werbepylon) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Höhe von maximal 6,0 m zulässig. Die Werbeanlage darf eine Werbeaufsichtsfläche von 12 qm pro Sichtseite und eine Ausladung von 2,0 m ab Mastmitte nicht überschreiten.

Weitere Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig und dürfen den Hochpunkt des Daches um maximal 1,5 m überragen.

Werbeanalgen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Fahnen sind unzulässig.

C HINWEISE

1. Fahrradstellplätze

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den Flächen für Stellplätze sind Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl herzustellen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

2. Bodenschutz

In den Böden des Plangebietes ist wie im ganzen Raum Stolberg mit erhöhten Schwermetallkonzentrationen zu rechnen. Die Verbringung von Bodenaushub bedarf der Zustimmung der Städteregion Aachen. Es ist zulässig, offene Bodendecken mit dem wiederverwendbaren Oberboden unter der Voraussetzung abzudecken, dass eine geschlossene Vegetationsfläche erstellt wird.

3. Altablagerung

Alle Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Nach Abschluss der Erdarbeiten sind die Flächen dauerhaft abzudecken, zu versiegeln oder zu überbauen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist unzulässig. Außerdem sind Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der altlastverdächtigen Fläche dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Fachbereich Bodenschutz und Altlasten zur Stellungnahme vorzulegen.

4. Bauwerksgründungen

Auf Grund der im Plangebiet stattgefundenen Bodenauffüllungen (Wiederverfüllung eines ehemaligen Steinbruchs mit Hausmüll, Bauschutt

und Erdaushub) sind ggf. entsprechende Maßnahmen bei der Bauwerksgründung zu berücksichtigen.

5. Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes fanden vermehrte Kampfhandlungen statt. Es liegen keine konkreten Hinweise auf Kampfmittel vor. Es wird aber eine Überprüfung der neu zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Darüber hinaus sollte bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. eine Sicherheitsdetektion durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

6. Immissionsschutz

Im Rahmen der Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist im Baugenehmigungsverfahren, außer den, unter Nr. 5 der textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen, die Einhaltung folgender Vorgaben zum Immissionsschutz nachzuweisen:

Lärmimmissionen (Beurteilungspegel):
Die in dem Gutachten 2016 1470 des Büro Dr.- Ing. Symanski & Partner im Kapitel 3.2 genannten Beurteilungspegel sind einzuhalten. Hiervon abweichend ist die, durch das Vorhaben ausgelöste Zusatzbelastung an den im Gutachten in der Anlage 8.4 dargestellten Immissionsorten I-02, I-03, I-04 und I-05 nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) auf 30,0 dB(A) zu begrenzen.

Lichtimmissionen
Innerhalb des Plangebietes sind die Anlagen zur Beleuchtung des Vorhabens so zu errichten und zu betreiben, dass die verursachten Lichtimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten (Aufenthaltsräume) der umgebenden Gebäude:

- die mittlere Beleuchtungsstärke (Ef) in lx (Lux) tags (6.00 bis 22.00 Uhr) von 3 und nachts (22 bis 6.00 Uhr) von 1,
- der Immissionsrichtwert k für Blendung tags (6.00 bis 20.00Uhr) von 96, tags (20.00 bis 22.00 Uhr) von 64 und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) von 32,

nicht überschritten werden.
Die o.g. Immissionsrichtwerte sind in der Fensterebene, bzw. bei Balkonen oder Terrassen, den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung einzuhalten.

D ANLAGE STOLBERGER LISTE

(Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Lebensmittel, Getränke
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Zentrenrelevante Sortimente

Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
Kunst /Antiquitäten
(Schnitt-) Blumen
Baby- und Kinderartikel
Bekleidung / Lederwaren / Schuhe
Unterhaltungselektronik / Computer / Elektrohaushaltswaren
Foto / Optik
Einrichtungszubehör (ohne Möbel) / Haus- und Heimtextilien /
Bastelartikel / Kunstgewerbe
Musikalienhandel
Uhren / Schmuck
Spielwaren / Sportartikel
Fahrräder und Zubehör, Mofas

Die in der Regel **zentrenrelevanten Sortimente**[1]

Teppiche
Blumen (gartenmarktspezifisches Sortiment)
Campingartikel
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

sind in Stolberg **nicht-zentrenrelevant**

[1] Zur Begründung siehe Zentrenkonzept „Einzelhandel“ der Stadt Stolberg, Kapitel 5.6.1: Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente in Stolberg, 09/2008