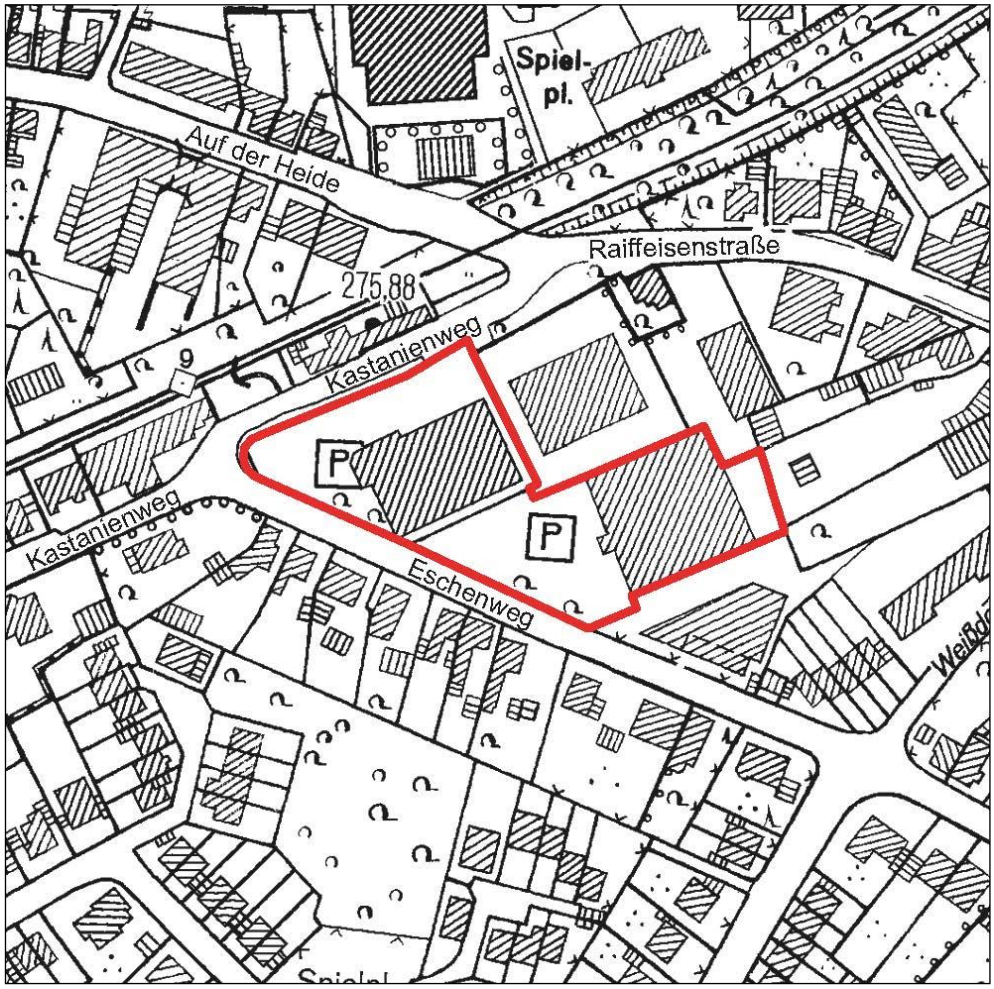
KUPFERSTADT STOLBERG
(Rhld.)
Amt für Stadtentwicklung und Umwelt

Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 “Einzelhandelsstandort Eschenweg“



© Katasteramt der Städteregion Aachen / 749 / 2003

Stand 31. Januar 2019

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 112 “EINZELHANDELSSTANDORT ESCHENWEG“

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

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

Sonstiges Sondergebiet

1.1 Es wird ein sonstiges Sondergebiet (SO_{EZH}) gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung ‚Einzelhandel’ festgesetzt. Das festgesetzte Sondergebiet gliedert sich in drei Bereiche. Neben dem Einzelhandel sind Stellplätze sowie dem Nutzungszweck des Baugebiets dienende untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig.

1.2 Im sonstigen Sondergebiet SO 1_{EZH} ist die Errichtung eines Drogeriemarktes mit maximal 600 m² Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig.

1.3 Im sonstigen Sondergebiet SO 2_{EZH} ist die Errichtung eines Getränkemarktes mit maximal 600 m² Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig.

1.4 Im sonstigen Sondergebiet SO 3_{EZH} ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m² zulässig. Zusätzlich ist im SO 3_{EZH} ein überwiegend gastronomischer Betrieb zugelassen.

1.5 Das entsprechend der Stolberger Liste zentrenrelevante Nebensortiment wird je Betrieb auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. 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 i.V.m. §§ 16, 18, 19 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl

Die gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 0,5 ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den SO 1 und SO 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, im SO 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt innerhalb des SO 1 und SO 2 282,0 m ü. NHN, innerhalb des SO 3 286,5 m ü NHN, gemessen jeweils bis zum höchsten Punkt des Daches.

3. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6, 14, 19 BauNVO)

3.1. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind mit Ausnahme von Werbeanlagen und Einfriedungen in den Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig.

3.2. Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb der Flächen für Stellplätze und in den überbaubaren Flächen zulässig.

3.3 Fahrradstellplätze

In dem Sondergebiet SO_{EZH} sind innerhalb der überbaubaren Flächen oder den Flächen für Stellplätze Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl anzulegen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

4. Fläche zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standorttypische Gehölze, die innerhalb der Fläche stehen oder in die Fläche hineinragen, dauerhaft zu erhalten und mit heimischen und standorttypischen Gehölzen der Artenlisten 1 und 2 zu ergänzen. In der Fläche stehende Gehölze sind bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.
Entlang des Eschenweges ist eine Hecke – mindestens 3 Pflanzen auf 1,0 m aus heimischen und standorttypischen Gehölzen gem. Artenliste 1, Mindesthöhe: 1,50 m – anzupflanzen. In der vorhandenen Hecke entlang des Kastanienweges und in der neu anzupflanzenden Hecke entlang des Eschenweges ist jeweils ein Durchgang mit einer Breite von max. 1,50 m zulässig.
Innerhalb der Fläche dürfen Stellplätze angelegt werden, wenn die Gehölze erhalten werden und die Wasserdurchlässigkeit der Pflasterung gewährleistet ist.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Technische Anlagen

Alle außenliegenden technischen Anlagen sowie alle ins Freie führenden Anlagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen. Die Anlagen müssen gekapselt und/oder mit Schalldämpferstrecken ausgerüstet werden, so dass folgende immissionswirksame Schallleistungspegel als Summenpegel nicht überschritten werden:

SO 1:	Tagzeit / $L_{WA,zul.}$.	85 dB
	Nachtzeit / $L_{WA,zul.}$.	74 dB
SO 2:	Tagzeit / $L_{WA,zul.}$.	85 dB
	Nachtzeit / $L_{WA,zul.}$.	74 dB
SO 3:	Tagzeit / $L_{WA,zul.}$.	93 dB
	Nachtzeit / $L_{WA,zul.}$.	78 dB

5.2 Stellplatzanlagen

SO 1 - SO 3: Eine Nutzung der Stellplatzanlagen in den Nachtstunden ist ausgeschlossen. Die Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe sind so zu regeln, dass eine Räumung der Stellplatzanlagen bis 22.00 Uhr gewährleistet ist oder gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch eine Räumung der Stellplatzanlagen nach 22.00 Uhr keine unzulässige Lärmsituation im Sinne der TA Lärm verursacht wird.

SO 3: Fahrwege und Stellplätze sind mit einem ungefasten Verbundsteinpflaster oder mit einer bituminösen Schicht zu befestigen.

5.3 Einkaufswagen

SO 1 – SO 3: Es dürfen ausschließlich nach dem Stand der Technik lärmgeminderte Einkaufswagen eingesetzt werden.

5.4 Anlieferung

SO 3: Die Ladezone muss im Querschnitt des Rampentisches eingehaust werden. Die Bauteile der Einhausung müssen mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß $R_{w,erf.} \geq 25$ dB aufweisen.

5.5 Betriebs- und Anlieferungszeiten

SO 1 - SO 3: An Werktagen sind Öffnungszeiten der Betriebe zwischen 7.00 Uhr und 22.00 Uhr und Warenanlieferungen zwischen 6.00 Uhr und 20.00 Uhr zulässig. Ein Nachtbetrieb sowie ein Betrieb an Sonn- und Feiertagen sind grundsätzlich ausgeschlossen.

5.6 Dacheindeckungen

Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

B GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Dachgestaltung

Für Hauptbaukörper sind nur Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig. Die Eindeckung ist mit nicht-reflektierenden Dachmaterialien auszuführen.

2. Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebietes ist pro Betrieb maximal eine frei stehende Werbeanlage außerhalb der Baugrenzen im Bereich der Zufahrt am Kastanienweg in höchstens 6,0 m Höhe zulässig. Die Werbeanlagen dürfen jeweils eine Werbeaufsichtsfläche von 12,0 m² pro Sichtseite und eine Ausladung von 2,0 m ab Mastmitte nicht überschreiten.
Weitere Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig und dürfen die maximale Gebäudehöhe nicht überragen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.
Die Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass keine Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft hervorgerufen werden. Auf den gem. RdErl. des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr, ‚Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung’ vom 11.12.2014 wird hingewiesen.

C HINWEISE

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 der Untergrundklasse R gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen’ der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Juni 2006. Die bautechnischen Maßnahmen der DIN 4149 sind zu berücksichtigen.

2. Artenschutz

Für den Gebäuderückbau ist der Zeitraum zwischen Ende Oktober bis Ende Februar einzuhalten. Damit wird sowohl das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Vögel ausgeschlossen als auch die Winterruhe potentiell betroffener planungsrelevanter Fledermausarten berücksichtigt.

Für den Verlust von potentiellen Spaltenquartieren sind am neuen Baukörper an geeigneter Stelle 6 Fledermaus-Flachkästen aufzuhängen. Dabei sind drei verschiedene Typen vorzusehen.

3. Bodenschutz

Die Parzellen 508 und 515 (heute 774) liegen innerhalb des Altstandortes ‚Sägewerk‘ der im Altlastenverdachtsflächenkataster der StädteRegion Aachen unter der Nr. 5203 / 2208 als Verdachtsfläche verzeichnet ist.

In den Böden des Plangebietes ist wie im ganzen Raum Stolbergs mit erhöhten Schwermetallkonzentrationen zu rechnen. Die Verbringung von Bodenaushub aus dem Plangebiet bedarf der Zustimmung der StädteRegion Aachen. Es ist zulässig, offene Bodenflächen mit dem wiederverwendbaren Oberboden unter der Voraussetzung abzudecken, dass eine geschlossene Vegetationsdecke erstellt wird.

4. Bodendenkmalpflege

Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren.

5. Kampfmittelbeseitigung

Es gibt keinen konkreten Verdacht auf Kampfmittel im Bereich des Planungsgebietes. Es ist dennoch nicht vollständig auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Bei einem entsprechenden Fund sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde der Stadt Stolberg, die nächst gelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

D ARTENLISTEN

Artenliste 1: Strauchgehölze für Gehölzpflanzungen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Salix caprea	Salweide

Pflanzqualität: Sträucher, mindestens 2 x verpflanzt, o.B.,
Höhe mindestens 100-150 cm

Artenliste 2: Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche

Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt, o.B.
Höhe mindestens 100-150 cm

E 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 / Elektrohaushaltwaren
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