B-Plan 149 – Kistenplatz

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

1.1 Sondergebiet 1 „großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel-Vollsortimenter“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Im So 1 ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter für die Nahversorgung mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.500 m² für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig. Als Kernsortiment sind nur nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Stolberger Liste zulässig.

Als Randsortiment sind auf maximal 20% der Verkaufsfläche auch zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Stolberger Liste zulässig.

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

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind zulässig.

1.2 Sondergebiet 2 „Einzelhandel - Nahversorgung“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im So 2 ist ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 600 m² für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig. Als Kernsortiment sind nur nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Stolberger Liste zulässig.

Als Randsortiment sind auf maximal 20% der Verkaufsfläche auch zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Stolberger Liste zulässig.

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

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind zulässig.

1.3 Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in die Nutzungszone **a** (0 - 100 m gem. Abstandserlaß NRW) gegliedert.

In dem Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VII (Betriebsarten mit der lf. Nr. 1 bis 221) der Abstandsliste zum Runderlass des

Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“ sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Ausnahmsweise können in der Nutzungszone **a** Betriebsarten der Abstandsklasse VII der Abstandsliste (Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 oder Anlagen mit gleichem oder geringerem Emissionsverhalten zugelassen werden.

Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 - 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Gewerbebetriebe geltenden Bordelle und bordellartige Betriebe und die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§§ 16-21 a BauNVO)

2.1 Im Sondergebiet und im Gewerbegebiet wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 1,0 festgesetzt.

2.2 Festgesetzt wird gemäß § 18 BauNVO die maximale Höhe baulicher Anlagen über Normal-Null (NN). Ausgenommen von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete technische Anlagen, wie Antennen, andere Empfangs- oder Sendeanlagen, Klima-, Abluftgeräte, Schornsteine oder ähnliches.

3. Stellplätze

Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, Pflegemaßnahmen sind nur zur Wahrung der Verkehrssicherheit benachbarter Flächen oder aus Gründen der Gewässerbewirtschaftung zulässig.

5. Zeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung (Bedingte Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Durchführung der Baufeldfreimachung (Gehölzentnahme und Gebäudeabriss) ist nur außerhalb der Balz- und Fortpflanzungszeiten zulässig. Unter Berücksichtigung der potentiell betroffenen Arten ergibt sich ein Zeitfenster von November bis Ende Februar für die Baufeldfreimachung.

6. Maßnahmen zum artenschutzbezogenen Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für den Wegfall der potentiellen Spaltenquartiere sind 6 Flachkästen (gem. den Vorgaben des Artenschutzgutachtens raskin, 2010) an den geplanten Betriebsgebäuden aufzuhängen. Es wird eine Installation an den Süd- bzw. Ostseiten der Gebäude in mindestens 3 m Höhe empfohlen.
Für die wegfallenden potentiellen Quartiere in den beiden abgängigen Weiden sollten 4 Fledermausflachkästen im verbleibenden Gehölzbestand des westlichen Hangbereiches oder im bachbegleitenden Gehölzstreifen aufgehängt werden (gem. den Vorgaben des Artenschutzgutachtens raskin, 2010). Die Kästen sind bevorzugt in einer Höhe zwischen 3 und 6 m, möglichst

mit einer Ausrichtung nach Süden (SO, SW) an lichten sonnigen Stellen an Wegen, kleinen Freiflächen oder in Randlage zu installieren.

7. Kennzeichnungen

7.1 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind flächendeckend Bodenverunreinigungen nachgewiesen. Bei Abbruch- und Erdarbeiten sind begleitende Untersuchungen erforderlich und mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
Alle Flächen im Sonder- und Gewerbegebiet sind vollständig zu versiegeln. Ziergrün- und Einzelbaumpflanzung müssen in wasserundurchlässigen Pflanzbehältern vorgenommen werden, Stellplätze müssen wasserdicht versiegelt werden, Anlagen zur Regenrückhaltung sind ebenfalls gegenüber dem Untergrund wasserdicht auszuführen.

7.2 Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umging (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ging der Bergbau um. Bei Bauarbeiten sind die Baugrubensohlen von einem Bergbausachverständigen abzunehmen.

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