

Anlage 3 zu VL-Nr. 2/2015 1. Erg.

Gemeinde Kreuzau

Ortsteil Stockheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan F 13

1. Änderung

„Gartenmarkt“

Gemeinde:	Kreuzau
Gemarkung:	Stockheim
Kreis:	Düren
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

- **Rechtsgrundlagen** (Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)
 - **Textliche Festsetzungen** (Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)
-

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Kreuzau

Stand: Entwurf, Juli 2016



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

B RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926), in der Neufassung vom 29.04.2003 (GV. NRW. S. 254), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV. NRW S. 133)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I. S. 1474)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV. NRW S. 496)

in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung jeweils gültigen Fassung

Bezugsquelle für DIN-Normen:

Hrsg: Beuth Verlag GmbH, 10787 Burggrafenstraße 6 Berlin (Tel.: 030 / 2601-0; Fax: 030 / 2601-1260)

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Die Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes F 13 behalten ihre Gültigkeit, soweit sie nicht durch die nachstehenden Festsetzungen ersetzt oder ergänzt werden.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1.1 REGELUNGEN ZUR ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet (SO)

1.1.2 Sondergebiet gemäß § 11 (3) i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Gartenmarktes

1.1.3 Verkaufsflächen

In dem festgesetzten Sondergebiet (SO) des Großflächigen Einzelhandels (Gartenmarkt) ist eine Verkaufsfläche von insgesamt max. 5.431 m² zulässig.

Davon entfallen 4.887 m² auf gartenmarkttypische Kern- und Nebensortimente die keine Zentrenrelevanz aufweisen dürfen.

Die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche beinhaltet Flächen von max. 525 m² (<10 % v.H.) für zentrenrelevante Randsortimente sowie Flächen von max. 20 m² (<1 % v.H.) für nicht zentrenrelevante Randsortimente.

Bei der Zusammenstellung des Kernsortimentes gelten letztlich die aufgrund gutachtlicher Berechnungen festgestellten maximalen Flächenanteile, die nach Bedarf nur so gemischt bzw. optimiert werden dürfen, dass die Verkaufsoberflächengrenze von 4.887 m² nicht überschritten wird.

1.1.4 Sortimente

Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen sind für den Gartenmarkt nur folgende Sortimentsgruppen zulässig.

Folgende Warensortimente sind gemäß –Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel- vom 11.07.2013 (GV.NRW.2013 S.499) Anlage 1 nicht zulässig.

- Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Bücher (ausgenommen Gartenfachliteratur)
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren

- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck

und

- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

1.1.5 Zulässige zentrenrelevante Randsortimente

(Verkaufsflächenobergrenze max. 530 m² bzw. < 10 % des Kernsortiments)

Innerhalb der max. zulässigen Verkaufsfläche von 5.431 m² ist die Zusammenstellung eines zentrenrelevanten Randsortimentes von insgesamt 525 m² Verkaufsfläche aus folgendem Flächenpool zulässig:

Zulässige Verkaufsfläche:

- | | |
|--|--------------------------------|
| • Bücher / Zeitschriften (nur Gartenliteratur) | bis max. 5 m ² VK |
| • Gartenarbeitskleidung | bis max. 20 m ² VK |
| • Einrichtungszubehör | bis max. 160 m ² VK |
| • Glas / Porzellan / Keramik | bis max. 160 m ² VK |
| • Schnittblumen /Floristik | bis max. 100 m ² VK |
| • Papier / Bastelbedarf | bis max. 60 m ² VK |
| • Nahrungs- und Genussmittel | bis max. 50 m ² VK |

Die festgelegten Obergrenzen liegen rein rechnerisch über dem für zentrenrelevante Randsortimente zulässigen Höchstwert der Verkaufsflächenobergrenze. Bei der Zusammenstellung des zentrenrelevanten Randsortimentes gilt jedoch letztlich der aufgrund gutachtlicher Berechnungen festgestellte maximale Flächenanteil, der nach Bedarf nur so gemischt bzw. optimiert werden darf, dass die für zentrenrelevante Randsortimente max. zulässige Verkaufsflächenobergrenze von 525 m² nicht überschritten wird.

1.1.6 Nicht zentrenrelevante Randsortimente

In dem Sondergebiet sind nicht zentrenrelevante Randsortimente (wie z.B. Gartenmöbel) mit einer Verkaufsfläche von max. 20 m² zulässig.

1.1.7 Schank- und Speisewirtschaften

In dem Sondergebiet ist ein Gastronomiebetrieb (Schank- und Speisewirtschaft) mit einer Größe von insgesamt 254 m² zulässig.

1.1.8 Ergänzende Nutzungen

Als ergänzende Nutzungen zur Hauptnutzung Gartenmarkt sind zulässig:

- Büroräume
- erforderliche Neben- und Sozialräume
- Lagerräume und Lagerflächen
- Zuwegungen und Stellplätze
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist

1.1.9 Durchführungsvertrag

Im Plangebiet sind gemäß § 12 (3a) BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen ausschließlich solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und die im konkreten Vorhaben- und Erschließungsplan (Bauantrag vom 25.05.2012) beschrieben sind.

1.1.9.1 Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

1.1.9.2 Im Bereich der festgesetzten Sondergebietsteilfläche mit der Nutzungsart / Zweckbestimmung „Gärtnerische Produktionsflächen“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.

D HINWEISE:

Landesamt für Bodendenkmalpflege:

Obwohl während der Bauphase keine Bodenfunde gemacht worden sind, enthält der Bebauungsplan –auf Empfehlung des Amtes für Bodendenkmalpflege– weiterhin einen entsprechenden Hinweis, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde o.ä. die untere Bodenschutzbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren sind.

Bundeswehr:

Der Planungsbereich liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich.

Weiter grenzt der Planungsbereich an die B56 (MilStr. 704), die ein Teil des Militärstraßengrundnetzes ist. Bei Veränderung des Verlaufs oder der Streckenführung sind die Mindestanforderungen an Straßen des Militärstraßengrundnetzes gemäß RIST und RABS für den militärischen Schwerlastverkehr einzuhalten.

Den Beginn und das Ende der Baumaßnahme sind dem Landeskommmando Hessen, Fachbereich Verkehrsinfrastruktur, Moltkering 9, 65189 Wiesbaden, E-Mail: LKdoHEVVerklnfra@bundeswehr.org zuzuleiten.

Bergwerkstätigkeiten:

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Feld Eustachia. Die „Chemische Fabrik Kalk GmbH“ hat hierzu mitgeteilt, „dass im Bereich des Plangebietes kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.“

Aufgestellt Kall: Juli 2016



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)241/9990-0 · Fax +49(0)241/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

1. Änd.T-Fest F13 Gartenmarkt -06-16.doc
Stand: 14.07.2016