GEMEINDE KÜRTEN:
BEBAUUNGSPLAN 103 (SONDERGEBIET NAHVERSORGUNG EICHHOF)

Anpassungen, welche im Rahmen der Offenlage vorgenommen wurden, sind durch Roteintrag gekennzeichnet.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet – SO (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) für einen Einzelhandelsbetrieb mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt.
In dem gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sondergebiet (SO) „Lebensmittelmarkt“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter)
- ein Dienstleistungsbetrieb (Post)
- eine Schank- und Speisewirtschaft (Cafe)
- eine Wohnung für Betriebsleiter/-inhaber
- Räume, Einrichtungen und Anlagen der Verwaltung des Einzelhandelsbetriebes sowie der haustechnischen Infrastruktur,
- Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen zur Warenanlieferung des Einzelhandelsbetriebes einschließlich Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie deren Zu- und Abfahrten,
- ebenerdige Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sowie Begrünung und
- die der Versorgung und Entsorgung des Sondergebietes dienenden Nebenanlagen.

Die Gesamtverkaufsfläche ist bis maximal 1.300 qm zulässig.

Auf 90 % der Gesamtverkaufsfläche ist ausschließlich der Vertrieb von nahversorgungsrelevanten Sortimenten (inklusive Getränke) gemäß „Kürtener Sortimentsliste“ zulässig.

Kürtener Sortimentsliste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen, kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften
- Tiernahrung

Zentrenrelevante Sortimente (abschließend); alphabetisch

- Akustische Artikel (Hörgeräte und Zubehör)
- Baby- / Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen)
- Bastelbedarf
- Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Bettwäsche
- Bilder, Bilderrahmen
- Bücher

- Bürobedarf
- Computer und Kommunikationstechnik (einschließlich Zubehör)
- Edelmetallwaren
- Geschenkartikel, Glaswaren
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren), Handarbeitsbedarf
- Hausrat
- Keramik
- Koch-, Brat-, Tafelgeschirre
- Koffer und Taschen
- Kunst, Antiquitäten
- Lederwaren
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Optische Artikel (u.a. Sehhilfen, Ferngläser, Kontaktlinsen)
- Papier- und Schreibwaren
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Porzellan
- Schuhe
- Schmuck
- Sportartikel (ohne Großgeräte)
- Speichermedien
- Spielwaren, Fotoartikel, Video, sonstiges Einrichtungszubehör
- Telekommunikationsgeräte
- Ton- und Bilderträger
- Uhren
- Unterhaltungselektronik

Nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente (Auswahl)

- Möbel (einschl. Küchen), Büromöbel
- Sport- und Freizeitgroßgeräte, Campingmöbel, Großzelte, Campingmobile
- Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen und Fahrräder)
- Gartenbedarf

Baumarktsortimente (u.a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe,

- Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)
- Farben, Lacke, Tapeten, Lampen und leuchten
- Elektrohaushaltsgeräte (weiße Ware, Großgeräte)
- Teppiche und Bodenbeläge
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse
- Tiere und zoologische Artikel
- Waffen, Jagdbedarf, Erotikartikel

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16, 17, 18 und 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 6 i. V. mit § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass untergeordnete Dachaufbauten (wie Konstruktionselemente, Antennen, Abgasschornsteine, Solaranlagen, haustechnische Anlagen, Glasaufbauten) auf bis zu 20 % der Grundrissfläche die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand zurücktreten.

3 Stellplätze (§ 12 BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO)

Stellplätze sind allgemein zulässig.

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

Im Bereich von Zufahrten und Einmündungen sind die erforderlichen Sichtfelder auf Dauer von baulichen Anlagen (z.B. Einfriedungen, Mülltonnenstellplätzen o.ä.) und Aufwuchs über 0,70 m Höhe freizuhalten.

5 Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes ist ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig.

6 Maßnahmen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

6.1 Begrünung des Baugebietes

6.1.1 Flächendeckende Bepflanzung mit lebensraumtypischen Sträuchern

In der mit „M 1“ gekennzeichneten Fläche ist ein drei Meter breiter Streifen flächendeckend mit lebensraumtypischen Sträuchern der Pflanzenauswahlliste 1 zu bepflanzen und langfristig zu erhalten. Der Pflanzabstand von Strauch zu Strauch darf 1,50 m nicht überschreiten. Es sind mindestens fünf verschiedene Arten zu pflanzen.

Pflanzenauswahlliste 1: Lebensraumtypische Sträucher entlang der Stellflächen, Höhe: 60-100 cm

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hunds-Rose

Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

6.1.2 Baumpflanzungen

Innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Fläche sind mindestens sechs Bäume zu pflanzen.

6.2 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

6.2.1 Erhalt von Gehölzen

Die Bäume, Baumreihen und Gehölzbestände, welche sich innerhalb der mit „M 2“ gekennzeichneten Fläche befinden, sind dauerhaft zu erhalten.

6.2.2 Maßnahmen zur Verminderung des Versiegelungsgrades

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes sind die Stellplätze innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen zu versehen.

6.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen

Die Bruten aller wildlebenden Vogelarten sind vor Zerstörung zu schützen. Grundsätzlich sind notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 28. (29.) Februar) zulässig.

Um vorsorglich etwaige Tötungen von Fledermäusen (Zwergfledermaus und Große/Kleine Bartfledermaus) in potenziellen Sommer- oder Zwischenquartieren aber auch in Winterquartieren zu vermeiden, ist der Beginn der Bauarbeiten (Entfernung von Verkleidungen und Zierbalken) ausschließlich außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse (01. November bis einschließlich 31. März) zulässig.

Für den Verlust der potenziellen Sommerquartiere der nachgewiesenen Zwergfledermaus und Großen/Kleinen Bartfledermaus sind fünf Fledermauskästen (Fa. Schwegler, Fa. Hasselfeld) an geeigneten Fassaden der Bestandsgebäude durch eine fachkundige Person anzubringen.

6.3 Ausgleichsmaßnahmen

6.3.1 Bepflanzung des Elssiefens mit lebensraumtypischen Gebüschen

Die mit „M 3“ gekennzeichneten Flächen sind flächendeckend mit lebensraumtypischen Gebüschen der Pflanzenauswahlliste 2 in den vorgegebenen Mindestgrößen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand von Strauch zu Strauch darf 1,50 m nicht überschreiten. Es sind mindestens fünf verschiedene Arten zu pflanzen.

Pflanzenauswahlliste 2: Lebensraumtypische Gebüsche entlang der Fließgewässer, Höhe 60-100 cm

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hunds-Rose
Salix fragilis - Bruch-Weide
Salix purpurea - Purpur-Weide
Salix x rubens - Rötliche-Weide
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

6.3.2 Bepflanzung der Sülz mit lebensraumtypischen Gehölzen

Die mit „M 4.1“ und „M 4.2“ gekennzeichneten Flächen sind flächendeckend mit lebensraumtypischen Gehölzen der Pflanzenauswahlliste 2 in den vorgegebenen Mindestgrößen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand von Strauch zu Strauch darf 1,50 m nicht überschreiten. Es sind mindestens fünf verschiedene Arten zu pflanzen. Auf der mit „4.1“ gekennzeichneten Fläche sind zusätzlich 10 Rot-Erlen (Alnus glutinosa) zu pflanzen.

6.3.3 Entwicklung einer artenreichen Feuchtwiese

Die mit „M 5“ gekennzeichnete Fläche ist zu extensivieren und in eine artenreiche Feuchtwiese zu entwickeln.

6.3.4 Gewässerentwicklungsstreifen entlang der Sülz

In der mit „M 6“ gekennzeichneten Fläche ist gemäß Planeintrag entlang der Sülz ein Streifen als Entwicklungskorridor zur Initiierung einer dynamischen Entwicklung der Sülz auszuweisen.

Durch den Aggerverband sind im Rahmen der Gewässerunterhaltung folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Punktuelle Befestigungen zur dynamischen Bachentwicklung
- Einbringen von Totholz zur Förderung der Dynamik

Die Entwicklungsflächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Durch den Grundstückseigentümer ist die Fläche in Abstimmung mit dem Aggerverband auszupflocken.

6.3.5 Gewässerentwicklungsstreifen entlang des Elssiefens

In den mit „M 2“ und „M 3“ gekennzeichneten Flächen ist das Errichten baulicher Anlagen und sonstiger Anlagen untersagt.

B. HINWEISE

Artenschutz

Es wurde eine Artenschutzprüfung (ASP I) im Juli 2018 durchgeführt. Die Prüfung ergab, dass durch das Vorhaben nach derzeitigem Stand planungsrelevante Arten betroffen sein könnten und somit bei planungsrelevanten Arten Verbote des § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Daher wurde eine Artenschutzprüfung (ASP II) im August und September 2018 durchgeführt. Es wurden zwei Fledermausarten nachgewiesen (Zwergfledermaus und Große/Kleine Bartfledermaus). Dementsprechend werden Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrelevanten Beeinträchtigungen festgesetzt.

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist das Entfernen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. (29.) Februar zulässig.

Bodendenkmalschutz:

Es wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW hingewiesen. Gemäß §§ 15/16 DSchG sind beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel:

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind mit der entsprechenden Vorsicht auszuführen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erdbebengefährdung:

Die Bewertung der Erdbebengefährdung gemäß den Technischen Bestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ ist zu berücksichtigen. Die Stadt Kürten, Gemarkung Breibach liegt innerhalb der Erdbebenzone 0. Innerhalb dieser Zone müssen gemäß 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 insbesondere für Kaufhäuser entsprechend der Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

11.09.2019 fa