



Textliche Festsetzungen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1G vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 926) in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 9 (4) BauGB.

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung:

Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (3) BauNVO

1. Sondergebiet – SO 1 "Fachmarktzentrum"

1.1. Zweckbestimmung des Sondergebietes – SO 1:

Gemäß § 11 (3) BauNVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ festgesetzt.

1.2. Zulässige Nutzungsarten

Gemäß §11 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass im SO 1 „Fachmarktzentrum“ folgende Nutzungen zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich den unter 1.3 aufgeführten Sortimenten und Verkaufsflächenbegrenzungen
- Dienstleistungsbetriebe
- Hotelbetriebe
- Gastronomiebetriebe
- Fitnessstudio
- (Tanz-) Diskothek

Das Fitnessstudio und die (Tanz-) Diskothek sind ausschließlich in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Teilbereich 1 (TB 1) des Sondergebietes SO 1 zulässig.

In dem im Bebauungsplan als Teilbereich 2 (TB 2) gekennzeichneten Bereich des Sondergebietes SO 1 sind ausschließlich Hotelbetriebe, Gastronomiebetriebe und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

1.3. Zulässige Sortimente und Verkaufsflächenbegrenzungen

Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von **11.000 qm** wird die Verkaufsfläche für einzelne Sortimente wie folgt begrenzt:

Lebensmittel - Discounter	max.	800 qm
Getränke	max.	1.000 qm
Drogerieartikel	max.	750 qm
Apothekenartikel	max.	150 qm
Artikel des Heimtier- und Zoobedarfs	max.	1.000 qm
Gartenartikel	max.	6.000 qm
Bettenartikel	max.	1.000 qm
Bürobedarf	max.	1.000 qm



Für Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Bettenartikel wird festgesetzt, dass die Verkaufsflächen für Warengruppen des zentrenrelevanten Randsortiments im SO 1 300 qm nicht überschreiten dürfen. Das Randsortiment muss einen Bezug zum Kernsortiment haben.

Für Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Bürobedarf wird eine Mindestverkaufsfläche von 800 qm festgesetzt. Für dieses Sortiment wird ferner festgesetzt, dass das Sortiment „Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (ohne Organisationsmittel für Bürozzwecke und Büromöbel)“ nur bis maximal 30 % der festgesetzten Verkaufsfläche zulässig ist.

Bezogen auf das gesamte SO 1 darf das zentrenrelevante Sortiment (Kern- sowie Randsortiment) eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 700 qm nicht überschreiten. Zentrenrelevante Sortimente im Sinne dieser Festsetzung sind die in der „Kerpener Liste“ aufgeführten Sortimente (s. Nr. 6.).

1.4. Höhe baulicher Anlagen

Für den Teil des Sondergebiets, für den eine Höhenfestsetzung von mindestens 6,0 m bis maximal 10,0 m festgesetzt wird, gilt folgende ergänzende Festsetzung:

Für Dachaufbauten (Fahrstuhlüberfahrten, Technikaufbauten, Dachgiebel in leichter Konstruktionsweise wie z.B. Glas, Stahl oder Holz mit überwiegendem verglasten Anteil) wird festgesetzt, dass die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bis maximal 12,0 m überschritten werden darf.

2. Sondergebiet SO 2a „Unterhaltungselektronikmarkt“

2.1. Zweckbestimmung

Gemäß § 11 (3) BauNVO wird ein Sondergebiet SO 2a mit der Zweckbestimmung "Unterhaltungselektronikmarkt" festgesetzt.

2.2. Zulässige Nutzungsarten

Gemäß § 11 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass im SO 2a „Unterhaltungselektronikmarkt“ folgende Nutzungen zulässig sind:

- Unterhaltungselektronikmarkt mit den Sortimenten Unterhaltungselektronik, Computer, Telekommunikation, Elektrohaushaltswaren, Foto mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.000qm
- Dienstleistungsbetriebe
- Gastronomiebetriebe

3. Sondergebiet SO 2b „Fachmarktzentrum“

3.1. Zweckbestimmung

Gemäß § 11 (3) BauNVO wird ein Sondergebiet SO 2b mit der Zweckbestimmung "Fachmarktzentrum" festgesetzt.

3.2. Zulässige Nutzungsarten

Gemäß § 11 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass im SO 2b „Fachmarktzentrum“ folgende Nutzungen zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich den unter 3.3 aufgeführten Sortimenten und Verkaufsflächenbegrenzungen
- Dienstleistungsbetriebe
- Gastronomiebetriebe



Die vorhandene Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 39 genießt Bestandsschutz nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen. Erweiterungen sind zulässig, wenn und soweit die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnverhältnisse angemessen ist.

3.3. Zulässige Sortimente und Verkaufsflächenbegrenzungen

Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von **2.800 qm** wird die Verkaufsfläche für einzelne Sortimente wie folgt begrenzt:

Sportartikel-/ Sportgroßgeräte **)	max.	1.500 qm
Baby-Artikel **)	max.	1.200 qm
Weinhandel	max.	800 qm

Bezogen auf das gesamte SO 2 b darf das zentrenrelevante Sortiment (Kern- sowie Randsortiment) eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 1.200 qm nicht überschreiten. Zentrenrelevante Sortimente im Sinne dieser Festsetzung sind die in der „Kerpener Liste“ aufgeführten Sortimente (s. Nr. 6.).

Für Einzelhandelsbetriebe mit **) gekennzeichneten Kernsortimenten wird eine Mindestverkaufsfläche von jeweils 800 qm festgesetzt.

Für Einzelhandelsbetriebe mit Baby-Artikeln wird festgesetzt, dass die Sortimente „Bekleidung“ und „Spielwaren“ zusammen nur bis maximal 30 % der festgesetzten Verkaufsfläche zulässig sind.

4. Sondergebiet – SO 3 „Fachzentrum für Kfz- Handel und Dienstleistungen“

4.1. Zweckbestimmung

Gemäß § 11 (3) BauNVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachzentrum für Kfz-Handel und Dienstleistungen“ festgesetzt.

4.2. Zulässige Nutzungsarten

Gemäß § 11 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass im SO 3 „Fachzentrum für Kfz – Handel und Dienstleistungen“ folgende Nutzungen zulässig sind:

- Dienstleistungsbetriebe
- Autohandel
- Kfz- Werkstatt in Verbindung mit Kfz - Zubehör
- Tankstelle/ Waschstraße

5. Sondergebiet – SO 4 „Fachmarktzentrum“

5.1. Zweckbestimmung

Gemäß § 11 (3) BauNVO wird ein Sondergebiet SO 4 mit der Zweckbestimmung "Fachmarktzentrum" festgesetzt.

5.2. Zulässige Nutzungsarten

Gemäß § 11 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass im SO 4 „Fachmarktzentrum“ folgende Nutzungen zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich den unter 5.3 aufgeführten Sortimenten und Verkaufsflächenbegrenzungen
- Dienstleistungsbetriebe
- Gastronomiebetriebe



5.3. Zulässige Sortimente und Verkaufsflächenbegrenzungen

Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von **19.000 qm** wird die Verkaufsfläche für einzelne Sortimente wie folgt begrenzt:

Bau-, Heimwerker, und Gartenartikel	max.	10.000 qm
Möbel und Küchen	max.	12.000 qm
Bodenbeläge	max.	2.000 qm
Motorrad/ Motorradzubehör	max.	500 qm

Bei den nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen die Verkaufsflächen für Warengruppen des zentrenrelevanten Randsortiments in der Summe 10 % der für das Kernsortiment festgesetzten Verkaufsfläche nicht überschreiten. Das Randsortiment muss einen Bezug zum Kernsortiment haben. Bezogen auf das gesamte SO 4 darf das zentrenrelevante Randsortiment eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 1.900 qm nicht überschreiten. Zentrenrelevante Sortimente im Sinne dieser Festsetzung sind die in der „Kerpener Liste“ aufgeführten Sortimente (s. Nr.6.).

6. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente der „Kerpener Liste“: *

Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten in Kerpen:

Sortiment	Wirtschaftsziffer (2008)
Nahrungsmittel, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln Getränke, Tabakwaren,	47.2
Drogerieartikel	aus 47.75
Apotheken	47.73

Als zentrenrelevante Sortimente gelten in Kerpen:

Sortiment	Wirtschaftsziffer (2008)
Kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel	aus 47.75
Bekleidung	47.71
Lederwaren	aus 47.72
Schuhe	aus 47.72
Spielwaren, Bastelartikel	47.65
Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, ohne Großgeräte für den Fitness- und Reha-Bereich)	47.64.2
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software	47.41
Telekommunikationsgeräte	47.42
Geräte der Unterhaltungselektronik	47.43
Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (ohne Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)	aus 47.54



Bespielte Ton- und Bildträger	47.63
Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), ohne Bettwaren	aus 47.51
Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)	aus 47.53
Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel	aus 47.59.9
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	47.59.2
Haushaltsgegenstände (nicht elektronische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren und Bestecke)	aus 47.59.9
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	47.78.3
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3
Uhren und Schmuck	47.77
Augenoptiker	47.78.1
Foto- und optische Erzeugnisse	47.78.2
Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	47.62.1
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (ohne Büromöbel)	47.62.2
Antiquitäten und antike Teppiche	47.79.1
Fahrräder, Fahrradteile- und -zubehör	47.64.1
Schnittblumen	aus 47.76.1

7. Landschaftspflegerische Festsetzungen

7.1. Erhaltungsmaßnahmen

Die bestehenden und zu erhaltenden Grünflächen (Jüdischer Friedhof und geschützter Landschaftsbestandteil 2.4-76) werden gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b als öffentliche Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

7.2. Gestaltungsmaßnahmen

Maßnahmenflächen M 1:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Baum- und Strauchhecken aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Je 500 m² Fläche sind folgende Pflanzungen gemäß u.a. Pflanzenliste vorzunehmen:

- 1 Baum 1. Ordnung, Hochstamm oder Stammbusch mit Stammumfang 18-20 cm;
- 2 Bäume 2. Ordnung, Hochstamm oder Stammbusch mit Stammumfang 16-18 cm;
- 5 Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm
- 200 Sträucher, VSTR 100-150 cm



Hiervon ausgenommen ist eine Teilfläche innerhalb des Schutzstreifens der im Plangebiet verlaufenden Gasleitung. Die Gasleitungstrasse ist im Abstand von 2,50 m rechts und links der Leitung von einer Bepflanzung mit Gehölzen frei zu halten. Innerhalb dieser Fläche ist eine Extensivwiese anzulegen.

Pflanzenliste:

Bäume 1. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Prunus padus	(Trauben-Kirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Heister / Sträucher:

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaea	(Pfaffenhütchen)
Ilex aquifolium	(Hülse)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Mespilus germanica	(Mispel)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa arvensis	(Feld-Rose)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Taxus baccata	(Eibe)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

Maßnahmenflächen M 2:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Strauchhecken aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Je 500 m² Fläche sind folgende Pflanzungen gemäß u.a. Pflanzenliste vorzunehmen:

- 10 Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm
- 200 Sträucher, VSTR 100-150 cm

Pflanzenliste:

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaea	(Pfaffenhütchen)
Ilex aquifolium	(Hülse)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Mespilus germanica	(Mispel)
Prunus padus	(Trauben-Kirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa arvensis	(Feld-Rose)
Rosa canina	(Hunds-Rose)



Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Taxus baccata	(Eibe)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

Maßnahmenfläche M 3

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 9 Straßenbäume in einem jeweiligen Abstand von ca. 8,0 m zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist einmalig eine Zufahrt bis zu einer Gesamtbreite von 10,0 m zulässig.

Die Bäume sind in der Qualität Alleebaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm folgender Auswahl zu pflanzen:

Fraxinus excelsior	(Esche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)

Maßnahmenflächen M 4:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten:

- 3 Straßenbäume in einem jeweiligen Abstand von ca. 8,0 m.
- Strauchhecken aus standortheimischen Gehölzen gemäß Festsetzung M 2

Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Die Bäume sind in der Qualität Alleebaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm folgender Auswahl zu pflanzen:

Fraxinus excelsior	(Esche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)

Maßnahmenflächen M 5:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Strauchhecken aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Zur Ausbildung eines Sichtschutzstreifens sind folgende Pflanzungen gemäß u.a. Pflanzenliste vorzunehmen:

- 35 Bäume, 2. Ordnung, Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, STU 18-20 cm
- 200 Sträucher pro 500 m², VSTR 100-150 cm

Hiervon ausgenommen ist eine Teilfläche innerhalb des Schutzstreifens der im Plangebiet verlaufenden Gasleitung. Die Gasleitungstrasse ist im Abstand von 2,50 m rechts und links der Leitung von einer Bepflanzung mit Gehölzen frei zu halten. Innerhalb dieser Fläche ist eine Extensivwiese anzulegen.

Pflanzenliste:

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Columnare	
Carpinus betulus	(Heinbuche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Heister/ Sträucher

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaea	(Pfaffenhütchen)
Ilex aquifolium	(Hülse)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Mespilus germanica	(Mispel)
Prunus padus	(Trauben Kirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa arvensis	(Feld-Rose)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Taxus baccata	(Eibe)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

Maßnahmenflächen M 6:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten : 15 Straßenbäume in einem jeweiligen Abstand von ca. 8,0 bis 10,0 m. Als Unterpflanzung sind Scherrasen bzw. standortgerechte Bodendecker vorzusehen.

Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Die Bäume sind in der Qualität Alleebaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm folgender Auswahl zu pflanzen.

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn in Sorten)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)

Bäume Parkplätze

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist je sechs ebenerdige Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Baum, Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Für die Pflanzbeete wird eine Mindestbreite von 1,50 m festgesetzt. Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Es sind Bäume folgender Artenauswahl zu pflanzen:

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn) einschl. der Sorten ‚Cleveland‘ und ‚Emerald Queen‘
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Celtis australis	(Südlicher Zürgelbaum)
Fraxinus excelsior	(Esche), einschl. der Sorten ‚Atlas‘ und ‚Westhof Glorie‘
Sophora japonica	(Schnurbaum)
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	(Silber-Linde)



7.3. Minderungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Beleuchtung und beleuchtete Werbeflächen

Aufgrund der Nähe zu den Waldflächen des angrenzenden FFH-Gebietes dürfen zum Schutz von nachtaktiven Insekten in den Freibereichen des Bebauungsplans nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit vorwiegend langwelligem Licht (Natriumdampf-Hochdrucklampen) verwendet werden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.

Bauzeitenbeschränkungen

Zwischen Februar und September sind Baufeldfreimachungen und Gehölzrodungen nicht zulässig (siehe artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Begründung Bebauungsplan).

B KENNZEICHNUNGEN

Bodenverhältnisse nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet liegt bereichsweise in einem Auegebiet. Im gekennzeichneten Gebiet sind wegen der Bodenverhältnisse bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

In den Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen:

Klassifizierte Straßen

Die Verkehrsflächen der Erfttalstraße (L 122) und der Straße „Auf dem Bürrig“ (K 17) mit dem innerhalb der Verkehrsflächen enthaltenen Baum- und Gehölzbestand.

Baudenkmal

Die Grundstücksflächen des „Jüdischen Friedhof“

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan 3 weist innerhalb des Geltungsbereichs zwei geschützte Landschaftsbestandteile (LB) aus:

- LB 2.4-75 „Baumreihe (13 Bäume) mit Linde, Ahorn, Buche und Esche an der L 122 nördlich von Mödrath.“ (Baumreihe westlich der L 122 „Erfttalstraße“).
- LB 2.4-76 „Ein Bergahorn, ein Spitzahorn und eine Sommerlinde mit Gehölzpflanzungen im Bereich der früheren Straßenführung der Sindorfer Straße nördlich von Mödrath.“ (öffentliche Grünfläche südlich des Kreisverkehrplatzes).



D HINWEISE

Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes zu prüfen, ob die anfallenden Niederschlagswässer auf den Grundstücksflächen versickert oder in eine nahe Vorflut eingeleitet werden können. Zur Ermittlung der geologischen Gegebenheiten wurde, als Basis für eine Entwässerungsplanung, ein geohydrologisches Gutachten erarbeitet. Als Ergebnis dieser Untersuchung wurde der in der Deckschicht anstehende Löß als schwach durchlässig bzw. undurchlässig bewertet und für eine Versickerung als nicht geeignet eingestuft. In den darunter liegenden Kiessanden ist eine Versickerung möglich. Das Entwässerungskonzept zeigt Regelungsmöglichkeiten zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser auf. Für das Dachflächenwasser ist eine Versickerung in den Untergrund ohne Vorklärung vorgesehen. Für das Niederschlagswasser auf den Stellplatzflächen ist in Teilen eine Versickerung, in Teilen eine Vorklärung vorgesehen. Textliche Festsetzungen zum Umgang mit den anfallenden Niederschlagswässern werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

Erdbebenzone

Die überbaubaren Flächen liegen im Bereich der Erdbebenzone 3 nach DIN 4149, Ausgabe 2005

Grundwasserverhältnisse

Der Planbereich liegt im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau. In Folge der bergmännischen Sumpfung kommt es zu Grundwasserabsenkungen bzw. zu Druckentspannungen der Grundwasserleiter, so dass während der Betriebszeit der rheinischen Braunkohlentagebaue sumpfungsbedingte Bodenbewegungen auftreten, die u. a. zu Senkungen und zur Schiefstellung der Geländeoberfläche führen können.

Die Grundwasserabsenkungen können noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung durch steigende Grundwasserstände im Planungsgebiet ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen wird sich ein Grundwasseranstieg einstellen, der erneut Bodenbewegungen zur Folge haben kann.

Artenschutzrechtliche Untersuchung

Gemäß der Bauzeitenbeschränkungen (siehe Landschaftspflegerische Festsetzungen - 3. Minderungsmaßnahmen) sind zwischen Februar und September Baufeldfreimachungen und Gehölzrodungen nicht zulässig. Sollten innerhalb dieser Bauzeitenbeschränkung Baufeldfreimachungen und Rodungen geplant werden, ist im Vorfeld der Baumaßnahme eine Untersuchung im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Arten durchzuführen. Falls erforderlich, sind CEF-Maßnahmen zu ergreifen („Continuous- ecological- functionality-measures“ - sind Maßnahmen, die im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 BNatSchG die ökologischen Funktionen erhalten sollen). Alternativ ist das Baufeld frühzeitig in den Wintermonaten zu räumen und bis zu Beginn der Planrealisierung frei zu halten.

Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland

Es bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden, es kann jedoch keine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd-/ Bauarbeiten die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst, Bezirksregierung Düsseldorf, unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-3-5362032-078/BM zu verständigen.

Deutsche Telekom AG, T-Com

Zur Sicherstellung der rechtzeitigen Versorgung mit Telekommunikationsanschlüssen unter Berücksichtigung einer sinnvollen Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der



anderen Leistungsträger sollten der Deutschen Telekom AG der Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich mitgeteilt werden.

RWE Rhein-Ruhr Netzservice

Die bestehenden Leitungstrassen sind zu berücksichtigen. Bei Leistungserhöhungen ist eventuell die Anpassung der Netze des RWE erforderlich.

Sollte durch Art und Umfang der Bebauung ein erhöhter Leistungsbedarf an Energie oder auch an Löschwassersressourcen zu erwarten sein, ist RWE rechtzeitig einzubinden.

Bei der Planung von Bepflanzungszonen ist darauf zu achten, dass die Versorgungsleitungstrassen frei von Baum und Strauchwerk bleiben.

Bei nicht auszuschließenden Näherungen von Bepflanzungen an die Versorgungsleitungen des RWE, ist die DVGW Richtlinie GW 125 „Bepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen. Notwendig werdende Schutzmaßnahmen sind mit RWE abzustimmen.

Bodendenkmäler

Bei den Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Löschwasserversorgung

Im Plangebiet steht nur eine begrenzte Löschwassermenge zur Verfügung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, inwieweit eine weitergehende eigene Löschwasservorhaltung herzustellen ist.

Lärmschutz

Solange die Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 39 innerhalb des Plangebietes sowie Wohnnutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet bestehen, ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für lärmintensive gewerbliche Nutzungen im Umfeld die Einhaltung bestehender Schutzansprüche nachzuweisen (TA – Lärm). Solange die Wohnnutzungen ausgeübt werden, ist eine Nachtanlieferung der gewerblichen Nutzungen unzulässig. Im Rahmen der Baugenehmigung für eine Diskothek sind diese Lärmschutzmaßnahmen konkret zu benennen, um die planerische Konfliktfreiheit nachzuweisen.

Parkraumkonzept

Das Parkraumkonzept für den Bebauungsplan geht von ca. 1.000 Stellplätzen aus. Das Verkehrsgutachten des Ing.-Büros Runge + Kuchler (Oktober 2007) hat nachgewiesen, dass damit ausreichend Stellplätze für Kunden und Beschäftigte im Plangebiet bereit stehen. Ein Nachweis der Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage des Verkehrsgutachtens zu führen.

Gestaltungssatzung "Fachmarktzentrum Am Falder/ Auf dem Bürrig"

Flächengleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE 321 wird die Gestaltungssatzung „Fachmarktzentrum Falder/ Bürrig“ aufgestellt, welche auch Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen beinhalten wird.

Erschließungsvertrag

Ergänzende Regelungen zum Bebauungsplan erfolgen in einem Erschließungsvertrag.

Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan erarbeitet und sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden:

Verkehrsuntersuchung
Einzelhandel: Tragfähigkeitsuntersuchung
Orientierende Altlastenuntersuchung
Orientierendes Bodenbaugrundgutachten
Hydrogeologisches Gutachten

Runge + Kuchler, Düsseldorf
BBE Unternehmensberatung, Köln
Kühn Geoconsulting, Bonn
Kühn Geoconsulting, Bonn
Kühn Geoconsulting, Bonn



Entwässerungskonzeption

Immissionsschutz

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Isaplan, Leverkusen

ACCON, Köln

Calles De Brabant, Köln/ Skibbe, Köln

Calles De Brabant, Köln

Calles De Brabant, Köln