

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 21/I
„Smidt Wohncenter – Möbelhaus II und Lagergebäude“

- Textliche Festsetzungen -

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet SO Möbelhaus

Das Sondergebiet SO „Möbelhaus“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs „Möbelhaus“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 15.000 qm.

- a) Folgende Sortimente sind im Möbelhaus zulässig:

Kernsortiment: Wohnmöbel (47.59.1*)

Im Möbelhaus sind branchenübliche Randsortimente auf insgesamt maximal 2.100 qm Verkaufsfläche zulässig. Davon entfallen maximal 600 qm auf folgende nicht zentrenrelevante Randsortimente:

- Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf (47.52) bis zu 300 qm
- Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (47.53) bis zu 400 qm
- Blumen, Pflanzen, Sämereien, Düngemittel (47.76.1) bis zu 50 qm
- Zoologischer Bedarf (ohne lebende Tiere) (47.46.2) bis zu 50 qm

Folgende zentrenrelevante Randsortimente sind auf insgesamt maximal 1.500 qm zulässig:

- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (47.59.2) bis zu 300 qm
- Haushaltsgegenstände (47.59.2) bis zu 600 qm
- Haus- und Heimtextilien (47.51.0) bis zu 400 qm
- Kunstgegenstände, Bilder, Geschenkartikel (ohne Briefmarken und Münzen) (47.78.3) bis zu 200 qm
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (47.62.2) bis zu 150 qm

Selbständige Ladeneinheiten für die Randsortimente sind unzulässig.

* Die Nummerierung der Sortimente bezieht sich auf die „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Ausgabe 2008 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden).

- b) Sonstige zulässige Nutzungen im SO-Gebiet:

- Verwaltungs-, Sanitär- und Restaurationsflächen,
- Lager- und Distributionsflächen,

- Photovoltaikanlagen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO.

1.2 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Verkaufsstätten des Einzelhandels sind unzulässig. Hiervon ausgenommen ist ein Möbelrestpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 799 m². Zulässig sind ausschließlich die unter Punkt 1.1a genannten Sortimente. Die dort genannten Randsortimente sind insgesamt auf maximal 80 qm Verkaufsfläche zulässig. Selbständige Ladeneinheiten für die Randsortimente sind unzulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO.

2. Höhe der baulichen Anlagen

Bei besonderen Anforderungen an die Gründung von Gebäuden aufgrund der gekennzeichneten Altablagerungen können die im Plan festgesetzten maximalen Gebäudeoberkanten über NHN (Normalhöhen Null) ausnahmsweise um maximal 1,0 m überschritten werden.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante über NHN (Normalhöhen Null) durch untergeordnete Dachaufbauten, die der Hauptnutzung dienen (haustechnische Anlagen und Glasaufbauten) und Photovoltaikanlagen ist ausnahmsweise bis zu 3,0 m zulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 und § 18 BauNVO.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen können durch Vordächer, Treppenräume und Überdachungen für Lieferbereiche ausnahmsweise von bis zu 3,0 m überschritten werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO.

4. Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

Als Ausnahme kann eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ durch Zufahrten, oberirdische Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 1,0 zugelassen werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO.

5. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen

In den hierfür markierten Bereichen sind Nebenanlagen im Sinne §14 BauNVO und notwendige Stellplätze im Sinne des § 51 Abs. 1 BauO NRW unzulässig. Ausgenommen sind nicht notwendige Stellplätze.

Photovoltaikanlagen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12, 14, 23 BauNVO.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Altablagerungen ist die Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Entnahme von Grundwasser im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Alle Außenflächen sind dauerhaft zu versiegeln. Bei Pflasterungen sind die Pflasterfugen ebenfalls zu versiegeln (z.B. durch Tonmehl-Einschlämmung etc.). Hiervon ausgenommen sind Flächen für Anpflanzungen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.

Flächen für Anpflanzungen sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser der Kanalisation zugeführt wird (z.B. über eine geeignete Oberflächengestaltung und ein Drainsystem). Hiervon ausgenommen sind innerhalb des Gewerbegebiets bestehende Anpflanzungen in den festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 5 BauNVO.

7. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.1 Anpflanzungen von Bäumen

Im festgesetzten Sondergebiet sind straßenbegleitend entlang der Carl-Duisberg-Straße insgesamt mindestens 8 Säulenhainbuchen (Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, 4-fach verpflanzt, Drahtballen) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Laubbäume dürfen angerechnet werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

7.2 Erhalt von Bäumen

Laubbäume innerhalb der Umgrenzung zum Erhalt von Gehölzen sind sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, Bezugsadresse: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder Einsichtnahme bei der Stadt Leverkusen) Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

8. Bezug zum Durchführungsvertrag

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flurstücke 83, 138, 389, 390, 391, 398, 399, 453, 454, 455, 456, 530, 531, 532, jeweils Flur 18 der Gemarkung Wiesdorf. Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, einschließlich insbesondere der wegen der Altablagerungen erforderlichen Maßnahmen aus dem Umweltkonzept, der vertraglichen Regelungen zur dauerhaften Sicherung des Grundwassers sowie den Anforderungen an die Gründung.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 2 in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB.

II. Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Werbeanlagen

1.1 Werbeanlagen innerhalb des Gewerbegebiets

An den Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu 1/6 der jeweiligen Wandfläche zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden müssen bei Flachdächern von der Gebäudeaußenkante und bei geneigten Dächern von der Traufkante sowie von Gebäudeecken einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

Zusätzlich ist ein einzelner Mast/Pylon als freistehende Anlage zur Werbung an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Höhe von 62 m üNHN zulässig. Die Gesamtgröße der Werbetafeln an dem o.g. Pylon darf maximal 32 qm je Werbeseite bei einer Breite von jeweils maximal 6,0 m betragen. Insgesamt sind maximal vier Werbeseiten zulässig.

1.2 Werbeanlagen innerhalb des Sondergebiets SO „Möbelhaus“

An den Gebäuden im südlichen Baufenster sind:

- an der Nordfassade Werbeanlagen insgesamt bis zu 100 qm Fläche zulässig,
- an der Ostfassade Werbeanlagen insgesamt bis zu 350 qm Fläche zulässig,
- an der Südfassade Werbeanlagen insgesamt bis zu 100 qm Fläche zulässig,
- an der Westfassade Werbeanlagen insgesamt bis zu 350 qm Fläche zulässig.

An den Gebäuden im nördlichen Baufenster sind Werbeanlagen insgesamt bis zu einer Summe aller Fassadenseiten von bis zu 200 qm Fläche zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden müssen bei Flachdächern von der Gebäudeaußenkante und bei geneigten Dächern von der Traufkante sowie von Gebäudeecken einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

Zulässig sind insgesamt maximal 10 Fahnenmasten.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

1.3 Einfriedungen

Als bauliche Einfriedungen sind nur Stab-Gitter-Zäune mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

III. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

1. Kennzeichnung von Altablagerungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Die gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind Teilflächen von zwei Altablagerungen, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Leverkusen unter den Katasternummern SW 2004 und SW 2078 geführt werden.

IV. Hinweise

1. Bodenschutz

Im Zuge des Planverfahrens wurde die Altablagerung SW 2004 gutachterlich vom Büro Dr. Tillmans & Partner GmbH im März 2011 im Rahmen des Umweltkonzeptes Erdarbeiten untersucht. Hierbei wurden auch die für die Altablagerung SW 2078 vorliegenden Daten erneut bewertet.

Bei Bodeneingriffen jeglicher Art ist das Nachsorgekonzept (vgl. Kapitel 9 des Umweltkonzeptes Erdarbeiten) zu beachten und der Fachbereich Umwelt der Stadt Leverkusen zu kontaktieren. Erforderliche Maßnahmen sind im Vorfeld mit dem Fachbereich Umwelt abzustimmen und ggf. gutachterlich zu begleiten.

Unabhängig davon besteht nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen, die über das im Umweltkonzept beschriebene Maß hinausgehen, unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

2. Kampfmittel

Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu benachrichtigen.

3. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der „Karte der Erbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland“ des Ministeriums für Wirtschaft, Bauen, Energie, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen in der Erdbebenzone 1 der Untergrundklasse S (S= Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung).

4. Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt Leverkusen oder dem Amt für Bodendenkmal-

pflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

5. Ökologische Belange

Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz ist die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres vorzunehmen.