STADT MECKENHEIM

Bebauungsplan Nr. 9
Industriegebiet I Teil B
Bereich Eisbachstraße

22. Änderung und Ergänzung
Bebauungsplan zur Innenentwicklung Begründung

Stand: Offenlage, August 2009

1 Planungsanlass 1

2 Plangebiet, Nutzung, bestehendes Planungsrecht und städtebauliches Konzept 1

3 Erschließung 2

4 Geplante Festsetzungen 3

5 Voraussichtliche Umweltfolgen 3

6 Bodenordnung, Kosten und Finanzierung 6

7 Anhang 7

7.1 Textliche Festsetzungen 7

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT

Dr.-Ing. B. Heckenbücker · Dipl.-Ing. R. Thielecke · Stadtplaner und Beratende Ingenieure

Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 /227 236 10 · Fax: 0228 /227 236 19

Bearbeitung: Dipl. -Ing. Ralf Thielecke

1 Planungsanlass

Die EDEKA Duisburg eG plant die Erweiterung des bestehenden Logistikzentrums "Am Pannacker" durch ein Frischecenter im Bereich der Eisbachstraße. Zu diesem Zweck hat sie die Industriegebietsflächen südlich der Eisbachstraße erworben. Nach Vereinigung dieser Grundstücke mit dem bestehenden Betriebsgrundstück ist eine öffentliche Erschließung durch die Eisbachstraße nicht länger erforderlich. Sie kann auf eine Zufahrt zum erweiterten EDEKA- Logistikzentrum reduziert werden. Die bisher bestehende öffentliche Verkehrsfläche soll zukünftig als Aufstellflächen für Lkw vor den Laderampen dienen.

Die Änderung der bisher in den Bebauungsplänen Nr. 9 und Nr. 18 festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche in eine Industriegebietsfläche erfordert die Änderung der bestehenden Bebauungspläne. Dies soll durch Änderung des Bebbauungsplans Nr. 9 und dessen Ergänzung um diejenigen Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 18 erfolgen, über die sich das Vorhaben erstreckt. Der Bebauungsplan Nr. 18 wird dadurch in diesem Teilereich aufgehoben.

Die EDEKA Duisburg eG hat für das vorgenannte Vorhaben einen Antrag auf Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 9 "Industriegebiet I Teil B" für den Bereich südlich der Eisbachstraße gestellt. Zugleich mit dem Antrag hat sie sich bereit erklärt, die Kosten des Bauleitplanverfahrens zu übernehmen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, da er im Sinne des Gesetzes der Nachverdichtung von innerstädtischen Flächen zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und damit der Innenentwicklung städtischer Bauflächen dient. Als Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, unterliegt er keiner förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden da die hierfür nach Baugesetzbuch vorgeschriebene maximale Größe der zulässigen Grundflächen von insgesamt 2 ha nicht überschritten wird und eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht vorliegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten. Ungeachtet dessen werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Planung und Abwägung einbezogen.

2 Plangebiet, Nutzung, bestehendes Planungsrecht und städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Industrieparks Kottenforst zwischen der Bahnlinie Bonn- Euskirchen im Osten und der Lüftelberger Straße, südlich der Eisbachstraße. Es umfasst die Flurstücke 890 teilweise, 892 teilweise, 891 teilweise, 904, 599, 902, 903, 836,593,555 teilweise, 554, 594 sowie die Straßenparzellen 461 teilweise, 196 teilweise, 183, 184, 185, 186, 229 teilweise (Lüftelberger Straße) und 598, 831 und 855 (Eisbachstraße). Die Gesamtfläche beträgt rund 4,55 ha. Die bestehenden Bauflächen sind als Industriegebiet ausgewiesen. Mit Ausnahme der Flurstücke 599 und 902, werden sie derzeit durch ein Bauunternehmen gewerblich genutzt. Auf dem Eckgrundstück Eisbachstraße/ Lüftelberger Straße (904) wird die derzeitige Nutzung fortgesetzt werden. Für dieses Grundstück muss lediglich die Erschließung bei Wegfall der öffentlichen Erschließung durch die Eisbachstraße geregelt werden.

Die Umgebung des Plangebiets wird durch großflächige Hallen entlang der Bahnlinie geprägt. Die größte dieser Hallen beherbergt das bestehende Distributionslager der EDEKA am

Pannacker, unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend. Sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch unter betrieblichen Aspekten ist es sinnvoll, zusätzliche Logistikeinrichtungen und -betriebe in diesem Bereich anzusiedeln.

Der geplante Neubau umfasst eine Grundfläche von ca. 12.265 m² und ca. 6.565 m² dazu gehöriger befestigter Verkehrsflächen. Das Frischecenter dient insbesondere der Aufbewahrung von Molkereiprodukten. Die Lagerung erfolgt in Hochregalen mit OK Lagergut max. 9,00 m. Gemäß den logistischen Anforderungen werden die gesamten Zufahrts- und Anlieferbereiche bzw. Andockstationen vor den Toren schwerlasttauglich ausgeführt. Die PKW-Stellplätze werden über Ökopflaster versickerungsfähig ausgeführt. Die geplante Baumaßnahme schafft Arbeitsplätze für 20 Büroangestellte und ca. 130 Kommisionierer/innen.

Auf Grund der umfangreichen privaten Fahr- und Abstellflächen auf den Betriebsgrundstücken ist eine zusätzliche öffentliche Erschließung über die Haupterschließung der Lüftelberger Straße hinaus zukünftig nicht mehr erforderlich. Durch Zuordnung der bisherigen Verkehrsflächen der Eisbachstraße zum Baugrundstück wird eine Doppelerschließung vermieden und somit der Flächenbedarf der Gesamtanlage aus öffentlicher und privater Erschließung gemindert.

Die Maßfestsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8 und einer Baumassenzahl BMZ von 9,0 reichen für die geplanten Hallen mit ca. 12.265 m² Grundfläche und einer lichten Höhe von rund 9 m aus und können daher unverändert übernommen werden. Auch die derzeit ausgewiesenen überbaubaren Flächen werden - mit Ausnahme der zukünftig nicht mehr erforderlichen Einbuchtung im Bereich des bisherigen Wendehammers - durch das Vorhaben nicht überschritten. Insofern werden das städtebauliche Konzept des bisherigen Bebauungsplans und die wesentlichen Festsetzungen zu seiner Umsetzung nicht berührt.

3 Erschließung

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits vollständig durch öffentliche Straßen sowie durch den Mischwasserkanal und alle notwendigen Versorgungsleitungen erschlossen. Bei Durchführung des geplanten Vorhabens kann die öffentliche Erschließung bis auf die Zufahrt an der Eisbachstraße zurückgenommen werden. Die Zufahrt zum südlichen Eckgrundstück Eisbachstraße/ Lüftelberger Straße ist allerdings weiterhin öffentlich rechtlich zu sichern, da eine Erschließung direkt von der als Kreisstraße KK53 klassifizierten Lüftelberger Straße ausgeschlossen ist.

Die Anbindung des Plangebiets an das überörtliche Straßennetz erfolgt unmittelbar über die Lüftelberger Straße (K53). Die Straßenanbindung ist für das bisher ausgewiesene Industriegebiet allgemein sowie für den geplanten Logistikbetrieb im Besonderen ausreichend leistungsfähig.

Die Entwässerung erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation, die hierzu ausreichend dimensioniert ist. Das Eigentum bzw. das Leitungsrecht der Kanalleitung in der Eisbachstraße werden vor der Veräußerung der bisherigen Straßenfläche und bis zum Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans privatrechtlich geregelt.

4 Geplante Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung werden mit der Ausweisung als Industriegebiet und einer Grundflächenzahl von 0,8 sowie einer Baumassenzahl von 9 unverändert übernommen und auf die bisherige Verkehrsfläche ausgedehnt.

Die Einschränkung des großflächigen Einzelhandels auf 1.500 m² und der Ausschluss bestimmter Sortimente für den Verkauf an letzte Verbraucher sind gleichfalls aus dem gültigen Planungsrecht übernommen. Grundlage für die "Meckenheimer Sortimentsliste" ist das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Meckenheim.[1]

Überbaubare Grundstücksfläche

Die durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche ist aus den rechtskräftigen Plänen übernommen und lediglich im Bereich der Wendeanlage auf die übrige Bauflucht angepasst.

Begrünung

Die Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung bzw. Bepflanzung sind aus den rechtskräftigen Plänen übernommen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Aufgrund des Fortfalls der öffentlichen Erschließung Eisbachstraße ist zur Sicherung der Erschließung des Grundstücks Nr. 904 eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) im Zufahrtsbereich der heutigen Eisbachstraße festgesetzt. Die Festsetzung begründet nicht das Recht selbst. Dies ist durch eine Grunddienstbarkeit vor Veräußerung der Fläche durch die Stadt Meckenheim abzusichern. Die dingliche Sicherung erfolgt nach § 1018 BGB in der Weise, dass der jeweilige Grundstückseigentümer des herrschenden Grundstücks das dienende Grundstück in einzelnen Beziehungen nutzen darf.

5 Voraussichtliche Umweltfolgen

Die 22. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Industriegebiet I, Teil B" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Bauflächen im Plangebiet erstrecken sich auf einen bereits bebauten Teil des bestehenden Industriegebietes "Kottenforst". Bei den Grundstücken im Plangebiet handelt es sich ausnahmslos um Flächen, für die der rechtskräftige Bebauungsplan eine Bebauung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässt. Hieran werden keine Änderungen vorgenommen; es bleibt bei dem bisher zulässigen Eingriff.

Eingriffe, die mit dieser Bebauungsplanänderung vorbereitet werden, gelten nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der Planaufstellung erfolgt bzw. zulässig. Nach dem jetzigen Stand der Planung ist innerhalb des Industriegebiets ein Neubau von ca. 12.265 m² vorgesehen. Diese Flächengrößen liegen gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB unterhalb des Schwellenwertes des Falltyps Nr. 1 von 20.000 m², für den o.g. Regelungen zum Ausgleich zutreffen.

Der Anwendung des beschleunigten Verfahrens stehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB (übergeordnete

[1] Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Meckenheim, BBE RETAIL EXPERTS Unternehmerberatung GmbH & Co. KG, Köln, September 2008

Schutzgebiete) entgegen.
Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung zu berücksichtigen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Baugebiet ist entsprechend der heutigen Nutzung zum großen Teil versiegelt, lediglich die beiden westlich gelegenen Flurstücke (599 und 902) werden durch Gehölzbestand und Wiesenflächen charakterisiert.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte **schutzwürdige Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach dieser Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW sind für das Messtischblatt 5308 in den Lebensraumtypen „Kleingehölze“, „Siedlungsbrachen“ und „Flächen ohne Vegetation“ keine Arten mit stark gefährdetem Hauptvorkommen aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. [2]

Auch die Begehungen des Plangebietes - insbesondere der bisher noch nicht baulich genutzten Flächen - haben keine Anzeichen für das Vorkommen besonders geschützter Arten und eine besondere Bedeutung der Fläche als Lebensraum für geschützte Arten der Tier- und Pflanzenwelt erbracht. Diese sind hier, inmitten einer gewerblichen Nutzung mit dem hier typischen Störungsgrad, auch nicht zu vermuten.

Mit der geplanten Bebauung wird in bestehende Laubgehölzstrukturen eingegriffen, insbesondere innerhalb des noch heute unbebauten ca. 4.900 m² großen Grundstücks Nr. 599. Allerdings sind keine im Naturraum seltenen oder geschützten Vegetationsbestände oder botanischen Besonderheiten betroffen. Zudem ist nach bestehendem Planungsrecht schon heute innerhalb dieser Flächen eine Bebauung möglich. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote werden übernommen. Erhebliche Auswirkungen sind durch die Vorhabenplanung nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Die für Logistikbetriebe typischen kritischen Lärmbelastungen während der Nachtstunden sind auf Grund der gegebenen Abstände zu schutzbedürftigen Baugebieten und Einzelobjekten ohne schädliche Auswirkungen. Abschläge auf die einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte zur Berücksichtigung zukünftig hinzutretender Emmitenden sind auf Grund der abgeschlossenen Besiedlung des Industrieparks in diesem Bereich nicht in Ansatz zu bringen.

Schutzgut Boden Nach Angaben des Rhein-Sieg-Kreises ist im Änderungsbereich eine Altablagerung mit der Nummer 5308/61 registriert. In einer Mächtigkeit von 0,6-5,8 m wurden hier künstliche Auffüllungen überwiegend aus Bodenmaterialien mit Anteilen von Aschen,

2 vgl. Sach- und Grafikdaten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV, ehemals LÖBF),
Aktualisierungsdatum: 29.07.2009

Schlacken und Ziegelresten sondiert. Aus diesen Gründen wurde ein Baugrundgutachten und ein abfalltechnischer Prüfbericht[3] erstellt.

Hierin wird darauf hingewiesen, dass sich das Untersuchungsgebiet innerhalb der Erdbebenzone 1 und der Geologischen Untergrundklasse R befindet. Es ist der Baugrundklasse B/C zuzuordnen. Es sind die erforderlichen Standsicherheitsnachweise der DIN 4149 insbesondere das Kapitel 7 zu beachten.

Im Gründungsbereich stehen tragfähige Böden an, große Auffüllungsmächtigkeiten (bis ca. 4,5 m) sind in der Mitte des südlichen Grundstücksrandes erbohrt worden. Hier befindet sich eine wiederverfüllte Kiesgrube. Zur Baugründung sollten Auffüllungen und bindige Lehme im Fundamentbereich entfernt werden und durch geeignetes Material ersetzt werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser wäre nach Beurteilung des Gutachtens gerade eben noch möglich bzw. sinnvoll. Da die Grundstücke bereits überwiegend bebaut sind, sind auch die Entwässerungsanlagen vorhanden, so dass an die bereits vorhandene Mischwasserleitung angeschlossen werden kann. Die geplante Versickerung über Dränpflaster im Bereich der Außenanlagen bleibt möglich, sofern die bindigen Lehme in diesen Bereichen entfernt werden und durch ausreichend durchlässiges Material ersetzt werden.

Die aufgefüllten Bodenmaterialien wurden mittels einer Mischprobe aus der vermuteten ehemaligen Kiesabbaugrube analysiert. Die festgestellten Schadstoffparameter (Kohlenwasserstoff C10-C40, Benzo(a)pyren, polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) gehen auf Asphaltanteile in der Auffüllung zurück. Gemäß LAGA (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) ist der Befund dem Zuordnungswert Z2 zuzuordnen. Diese Böden sind im vorliegenden Fall nur einbaubar, wenn definierte technische Sicherungsmaßnahmen, wie z.B. eine Versiegelung der Oberfläche über dem Einbau-/Schuttkörper durchgeführt werden. Im Zuge des Aushubs sollte möglichst eine Abtrennung der Asphaltanteile vorgenommen werden.

Ein weiterführendes Gutachten[4] wurde zur Erstellung einer abfalltechnischen Deklarationsanalyse erstellt. Dies wurde erforderlich, um eine präzise abfalltechnische Bewertung gewährleisten zu können. Darüber hinaus sind für die Entsorgung eine ergänzende Analytik nach AbfAblV und DepV notwendig. Das im Rahmen der Erdarbeiten anfallende Aushubmaterial ist auf der Grundlage dieser abfalltechnischen Deklaration zu entsorgen.

Mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter ist bei Beachtung der Gutachten nicht zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Mit der geplanten Bebauung werden über den heutigen Bestand hinaus Flächen versiegelt, jedoch nicht über den bereits planungsrechtlich zulässigen Versiegelungsgrad. Damit geht Versickerungsfläche verloren und die Grundwasserneubildung wird gemindert. Dies ist jedoch in einem Industriegebiet nicht vermeidbar. Die eingriffsminimierenden Festsetzungen (Pflanzgebote) des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden übernommen.

Klima/Luft

[3] Baugrundgutachten und abfalltechnischer Prüfbericht, 08 373-1, Meckenheim, Eisbachstraße, Neubau eines Frischcenters, Bodenmechanisches Labor Gumm, Büro Hungen, 30.06.2008

[4] Umwelt- und abfalltechnischer Prüfbericht 09-002, Meckenheim, Eisbachstraße, Neubau eines Frischecenters, bgm baugrundberatung, Hungen, 12.05.2009

Aufgrund der bestehenden Versiegelung und der Lage der Freiflächen zwischen bestehenden Gebäuderiegeln wird hier nicht in einen klimatisch bedeutsamen Raum eingegriffen. Die Beseitigung von lokalklimatisch relevanten Funktionseinheiten ist durch die Lage im Industriegebiet und die geringe Größe vernachlässigbar. Durch das geplante Vorhaben werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima bzw. die Luft zu erwarten sein.

Landschaftsbild

Der Wert des Landschaftsbildes bemisst sich vor allem nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Das Vorhaben wird inmitten eines bereits bestehenden Industriegebietes realisiert. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist daher nicht gegeben.

Zusammenfassung

Von der mit der Planänderung vorbereiteten Bebauung gehen keine zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen über die der bereits planungsrechtlich zulässigen Vorhaben hinaus aus. Gegenüber dem heutigen Stand der Bebauung ergibt sich eine städtebaulich wie ökonomisch sinnvolle bauliche Dichte innerhalb des Industrieparks. Auch ohne Berücksichtigung des bestehenden Baurechts ergeben sich hieraus keine negativen Umweltfolgen in Bezug auf den Menschen, die Natur, die Umweltmedien sowie Kultur- und Sachgüter.

Eine förmliche Umweltprüfung sowie eine detaillierte Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist im Rahmen der Planaufstellung eines Planes zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Mit der aus dem rechtskräftigen Plan übernommenen Grundflächenzahl wird sichergestellt, dass die zukünftig zulässigen Eingriffe im Plangebiet nicht über das bisher bereits zulässige Maß hinausgehen.

6 Bodenordnung, Kosten und Finanzierung

Die notwendigen Maßnahmen zur Bodenordnung betreffen allein die Flurstücke der Antragstellerin und werden von dieser durchgeführt.

Die Kosten des Planverfahrens übernimmt die Antragstellerin.

Die Kosten des Rückbaus der vorhandenen Erschließungsanlage einschließlich der Anpassung im Zufahrtsbereich trägt die Bauherrschaft.

Für die Veräußerung des städtischen Grundstücks von knapp 2.000 m² bisheriger Verkehrsfläche der Eisbachstraße und die Eintragung des Geh- Fahr- und Leitungsrechts zu Gunsten des Flurstücks Nr. 904 bringt die Verwaltung nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens eine entsprechende Beschlussvorlage ein.

Bonn, den 29. Juli 2009

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN

7 Anhang

7.1 Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 **Art der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Es ist ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

1.2 Gemäß § 1 (4) BauNVO ist die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel auf Betriebe bis 1.500 m² Geschossfläche beschränkt.

1.3 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungrelevanten Sortimenten der nachfolgenden "Meckenheimer Liste" gemäß dem Ratsbeschluss vom 22.10.2008 über Einzelhandelsstandorte- und Zentrenkonzept zusammensetzt:

Nahversorgungsrelevante Sortimente
WZ 2008 Bezeichnung

47.2 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
47.73 Apotheken
aus 47.75 Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)

Zentrenrelevante Sortimente
WZ 2008 Bezeichnung

47.41 Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42 Telekommunikationsgeräte
47.43 Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51 Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie
Meterware für Bekleidung und Wäsche **o h n e** Bettwaren
aus 47.53 Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
aus 47.54 Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse
(ohne Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.2 keramische Erzeugnisse und Glaswaren
47.59.3 Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9 Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
aus 47.59.9 Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
47.61.0 Bücher
47.62.1 Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2 Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.63 bespielte Ton- und Bildträger
47.64.1 Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör
aus 47.64.2 Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
47.65 Spielwaren, Bastelartikel
47.71 Bekleidung
47.72 Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
47.74 medizinische und orthopädische Artikel

aus 47.75 kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel
aus 47.76.1 Schnittblumen
47.77 Uhren und Schmuck
47.78.1 Augenoptiker
47.78.2 Foto- und optische Erzeugnisse
47.78.3 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Nicht-zentrenrelevante Sortimente
WZ 2008 Bezeichnung

aus 47.51 Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)
47.52.1 Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
47.52.3 Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.53 Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.54 elektrische Haushaltsgeräte - Großgeräte (u. a. Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.1 Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
aus 47.59.9 Holz-, Kork- , Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren), Kinderwagen
aus 47.59.9 Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte
aus 47.64.2 Campingartikel und Campingmöbel
aus 47.76.1 Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
47.76.2 Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.79 Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen i.S. des § 11(3) BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind – abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist.

2 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen i.S. des § 23 (5) Satz 2 BauNVO nicht zulässig. Die Anlage von Grundstückszufahrten ist hiervon nicht berührt.

2.2 Längs des Industriegleises (Fläche für Bahnanlagen) darf die Baugrenze für die Errichtung baulicher Anlagen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Ladegleis stehen müssen, überschritten werden.

3 Pflanzbindungen und Pflanzgebote
§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

3.1 Innerhalb der Baugrundstücke ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein 5 m breiter Pflanzsteifen anzulegen und zu erhalten.

3.2 Freiflächen sind soweit sie nicht betrieblich genutzt sind zu bepflanzen.

3.3 Innerhalb der Pflanzflächen sind ausschließlich Rasen, Stauden, bodendeckende Bepflanzung sowie bodenständige heimische Gehölze zulässig.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 86 BauO NRW

1 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Bauliche Einfriedungen sind straßenseitig vorzupflanzen.

III Hinweise

Baugrund/Altlast

Im Bereich des Plangebiets befindet sich nach dem Altlasten- und Hinweisflächenkatasters des Rhein-Sieg-Kreises eine Altablagerung mit der Registrier-Nr. 5308/61. Bezüglich der Gründung des Bauvorhabens und der abfalltechnischen Gesichtspunkte ist das Baugrundgutachten und der abfalltechnischer Prüfbericht 08 373-1, Meckenheim, Eisbachstraße, Neubau eines Frischcenters, Bodenmechanisches Labor Gumm, Büro Hungen, 30.06.2008 sowie der weiterführende Umwelt- und abfalltechnische Prüfbericht 09-002, Meckenheim, Eisbachstraße, Neubau eines Frischecenters , bgm baugrundberatung, Hungen, 12.02.2009 zu diesem Bebauungsplan zu beachten.

Die Entsorgung des Aushubmaterials/Altablagerungsmaterials ist ausschließlich in Begleitung und Beteiligung des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für technischen Umweltschutz durchzuführen.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 und der Geologischen Untergrundklasse R. Es ist der Baugrundklasse B/C zuzuordnen. Zu den erforderlichen Standsicherheitsnachweisen ist die DIN 4149 insbesondere das Kapitel 7 zu beachten.