# BEBAUUNGSPLAN NR. 182
# 2. ÄNDERUNG
# -GEWERBEGEBIETE ALSDORF - OST-

VOLLER ENERGIE. Alsdorf

Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 9 und § 30 des Baugesetzbuches durch das Fachgebiet 2.1 - Bauleitplanung der Stadt Alsdorf. Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90).

Stand der Planunterlage 12/2011

Alsdorf, den 24.06.2014

i.V.

Technische Beigeordnete

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 10.05.2014 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte am 22.05.2014

Alsdorf, den 24.06.2014

i.V.

Technische Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 10.06.14 bis 17.10.2014 offengelegen.

Alsdorf, den 19.11.2014

i.V.

Technische Beigeordnete

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 24.11.2014 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 05.12.2014

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 10.12.2014

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches am 11.12.2014 Bekanntmachung vom ..... veröffentlicht worden und am 11.12.2014 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 12.12.2014

Bürgermeister




## RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 255),
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) vom 25.06.1995 (GV.NW.S. 926),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV.NW.S. 666),

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 182 - 2. ÄNDERUNG -GEWERBEGEBIETE ALSDORF - OST-

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Gliederung des Gewerbegebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes**
*(gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO)*

1.1 In dem mit **GE** bezeichneten Gewerbegebiet sind solche Betriebe, die in der Abstandsliste zum Abstandserlass - Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1 vom 06.06.2007 - in den **Abstandsklassen I bis VII** aufgeführt sind und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten **nicht zulässig**.

1.2 Gemäß § 31 Abs.1 BauGB können im Gewerbegebiet **GE Betriebe der Abstandsklasse I bis VII** des o.a. Abstandserlasses **ausnahmsweise zugelassen** werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

**2. Nutzungsbeschränkungen**
*(gemäß § 1 Abs.5, 6 und 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO)*

2.1 Von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind im **Gewerbegebiet GE** folgende Nutzungsarten bzw. Anlagen nicht zulässig:
- Lagerplätze

2.2 Von den nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im **Gewerbegebiet GE** folgende Nutzungsarten bzw. Anlagen nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten

2.3 Im **Gewerbegebiet GE** dieses Bebauungsplanes sind **Einzelhandelsbetriebe aller Art und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen** für den Verkauf an den Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß Alsdorfer Liste (Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept 2008, siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) nicht zulässig.

2.4 Im **Gewerbegebiet GE** dieses Bebauungsplanes sind **Bordelle und bordellartige Betriebe** nicht zulässig.

2.5 Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind im **Mischgebiet MI** folgende Nutzungsarten bzw. Anlagen nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe aller Art und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß Alsdorfer Liste (Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept 2008, siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen)
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

2.6 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im **Mischgebiet MI** nicht zulässig.

2.7 Im **Mischgebiet MI** dieses Bebauungsplanes sind **Bordelle und bordellartige Betriebe** nicht zulässig.

2.8 Zulässig sind - abweichend von den vorstehenden Regelungen – Gewerbe- und Handwerkerbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den Endverbraucher, wenn
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
- die Verkaufstätigkeit im betrieblichen Zusammenhang mit ihrer vor Ort produzierenden, reparierenden oder installierenden Tätigkeit steht,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist
- und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

2.9 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Randsortiment bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig, wenn dieses dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet ist.

2.10 Ausnahmsweise sind Verkaufsflächen für den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment an Endverbraucher zulässig, die überwiegend der Versorgung der vor Ort Tätigen dienen und deren Verkaufsfläche 25 m² nicht überschreitet (z.B. Kioske, Imbiss).

### B HINWEISE

**1. Altlasten**
Bei Nutzungsänderungen und Baumaßnahmen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Bereich von Grundstücken auf denen Altlasten-Verdachtsflächen bekannt sind, das Umweltamt der Städteregion Aachen zu beteiligen.

**2. Bodendenkmäler**
Die Meldepflicht und das Veränderungsgebot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern besteht gemäß den §§ 15 und 16 DschG NW. Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege drei Wochen vorher schriftlich mitzuteilen.

**3. Bauliche Höhenbegrenzung**
Bei Bauteilen mit einer Höhe von 30 m und höher ist im Rahmen des Bauantrages das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn zu beteiligen.

**4. Schutzstreifen zur 110-kV-Bahnstromleitung**
Bei Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung ist die DB Energie GmbH, Schwarzer Weg 100, 51149 Köln zu beteiligen.

**5. Straßenbauäste**
Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung ist der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Jülicher Ring 101, 53879 Euskirchen zu beteiligen.

**6. Bergbauliche Einwirkungen**
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 182 – 2. Änderung liegt in den verliehenen Bergwerksfeldern "Maria" und „Anna Reststück". Bodenbewegungen durch den Gruberwasseranstieg sind daher nicht auszuschließen.

### C ANLAGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

**ZENTREN- UND NAHVERSORGUNGSRELEVANTES SORTIMENT FÜR DIE STADT ALSDORF (ALSDORFER LISTE)**

gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Alsdorf, BBE Retail Experts-Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln, Juli 2008

| Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente | |
|---|---|
| WZ 2003 | Bezeichnung |
| **nahversorgungsrelevante Sortimente** | |
| 52.2 | Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren |
| | Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln |
| 52.31 | Apotheken |
| 52.33 | kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogeriewaren |
| **zentrenrelevante Sortimente** | |
| 52.49.5 | Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software |
| 52.49.6 | Telekommunikationsgeräte |
| 52.45.2 | Geräte der Unterhaltungselektronik |
| 52.41 | Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Nähmaschinen |
| 52.44.7 | Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken) |
| 52.45.1 | elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Ofen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen) |
| 52.44.4 | keramische Erzeugnisse und Glaswaren |
| 52.45.3 | Musikinstrumente und Musikalien |
| 52.44.3 | Haushaltsgegenstände (u.a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke) |
| 52.47.2 | Bücher |
| aus 52.47 | Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen |
| 52.47.1 | Schreib- und Papierwaren; Schul- und Büroartikeln |
| 52.45.2 | bespielte Ton- und Bildträger |
| 52.48.7 | Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör |
| 52.49.8 | Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte) |
| 52.49.6 | Spielwaren, Bastelartikel |
| 52.42.1 | Bekleidung |
| 52.43.1 | Schuhe, Lederwaren und reisegepäck |
| 52.32 | medizinische und orthopädische Artikel |
| aus 52.48 | Schnittblumenhandel |
| 52.48.5 | Uhren und Schmuck |
| 52.49.3 | Augenoptiker |
| 52.49.4 | Foto- und optische Erzeugnisse |
| 52.49.2 | Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel |
| 52.50 | Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren |

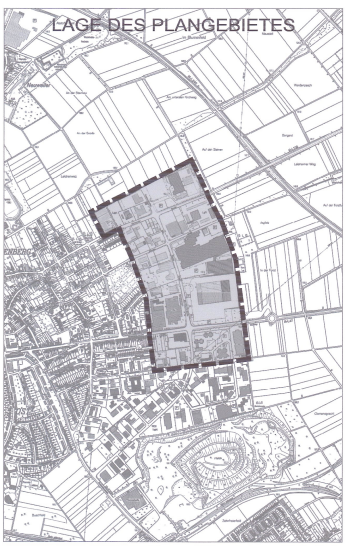
Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Alsdorf, BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln, Juli 2008; S. 69

M. 1:2.000

## ZEICHENERKLÄRUNG

| | |
|---|---|
| | FLURGRENZE |
| | FLURSTÜCKSGRENZE |
| 139 | FLURSTÜCKSNUMMER |
| MI | MISCHGEBIETE |
| GE | GEWERBEGEBIETE |
| | STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN |
| | STRASSENBEGRENZUNGSLINIE |
| | HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN OBERIRDISCH |
| | HAUPTABWASSERLEITUNGEN UNTERIRDISCH |
| | GRÜNFLÄCHE |
| | MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT bzw. DES ERSCHLIESSUNGS UND VERSORGUNGSTRÄGERS |
| | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ERFORDERLICH SIND |
| | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES |
| | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG |

LAGE DES PLANGEBIETES



| | | | |
|---|---|---|---|
| STAND: | 19.11.2014 | GEMARKUNG | ALSDORF |

0 50 100 150 200 250 m

BP NR. 182 - 2. ÄND. -GEWERBEGEBIETE ALSDORF - OST-