Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 293 – AM HÜTTCHENSWEG –

Stand 09.01.2020

Stadt Alsdorf
A 61 Amt für Planung & Umwelt

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

1.2. Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO

Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind in den Mischgebieten MI 1 – MI 3 folgende Nutzungsarten bzw. Anlagen nicht zulässig:

- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß Alsdorfer Liste (Aktualisierung der Sortimentsliste der Stadt Alsdorf zur Teilfortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes, 12/2018)
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind in den Mischgebieten MI 1 – MI 3 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

In den Mischgebieten MI 1 – MI 3 dieses Bebauungsplanes sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

1.3. Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO

Von den nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind in den Gewerbegebieten GE 1 – GE 3 folgende Nutzungsarten bzw. Anlagen nicht zulässig:

- Nr. 1 Lagerplätze
- Nr. 3 Tankstellen

Von den nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Gewerbegebieten GE 1 – GE 3 gemäß § 1 (6) BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Nr. 3 Vergnügungsstätten

In den Gewerbegebieten GE 1 – GE 3 dieses Bebauungsplanes sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten GE 1 – GE 3 dieses Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe aller Art und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß Alsdorfer Liste (Aktualisierung der Sortimentsliste der Stadt Alsdorf zur

Teilfortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 12/2018) nicht zulässig.

Zulässig sind – abweichend von der vorstehenden Regelung – Gewerbe- und Handwerkerbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den Endverbraucher, wenn die Verkaufstätigkeit im betrieblichen Zusammenhang mit ihrer vor Ort produzierenden, reparierenden oder installierenden Tätigkeit steht und die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der Nutzfläche des Betriebes einnimmt.

1.4. Sonstiges Sondergebiet (SO) „Reitsportfachmarkt“ gemäß § 11 (2) BauNVO

Im Sondergebiet SO „Reitsportfachmarkt“ ist ein Einzelhandelsbetrieb für Reitsportartikel zulässig. Die Verkaufsfläche des Betriebes wird auf maximal 1.200 m² begrenzt. Als **Kernsortiment** sind ausschließlich Reitartikel zulässig.

Als **Randsortiment** dürfen ausschließlich Warengruppen angeboten werden, die den Sortimenten des Reitsportbedarfs sachlich zugeordnet sind. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente wird auf maximal 50 m² begrenzt.

Untergeordnet zu den Verkaufsflächen sind Nebenflächen wie Lager-, Verwaltungs-, Sanitär- und Restaurationsflächen etc. zulässig. Vorführflächen zum Testen der Waren am Pferd sind zulässig. Das Ausstellen und Anbieten von Waren ist auf den Vorführflächen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen
(gemäß §§ 16, 18 und 20 BauNVO)

2.1.1. Die **Geländeoberkante (GOK)** wird in m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die festgesetzten Werte dürfen durch Geländemodellierung um maximal +/- 1,00 m unter- oder überschritten werden.

2.1.2. Für das **Allgemeine Wohngebiet WA** werden II Vollgeschosse als Höchstmaß und eine maximale Traufhöhe (TH) von 172,00 m über NHN (7,30 m) festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (FH) wird auf 174,50 m über NHN (9,80 m) festgesetzt. Die Geländeoberkante (GOK) wird auf 164,70 m über NHN festgesetzt.

2.1.3. Für das **Mischgebiet MI 1** werden II Vollgeschosse als Höchstmaß und eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 174,70 m über NHN (10,0 m) festgesetzt. Die Geländeoberkante (GOK) wird auf 164,70 m über NHN festgesetzt.

2.1.4. Für die **Mischgebiete MI 2 und MI 3** werden II Vollgeschosse als Höchstmaß und eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 174,00 m über NHN (10,0 m) festgesetzt. Die Geländeoberkante (GOK) wird auf 164,00 m über NHN festgesetzt.

2.1.5. Für das **Gewerbegebiet GE 1** werden IV Vollgeschosse als Höchstmaß und eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 180,70 m über NHN (16,0 m) festgesetzt. Die Geländeoberkante (GOK) wird auf 164,70 m über NHN festgesetzt.

2.1.6. Für das **Gewerbegebiet GE 2** werden III Vollgeschosse als Höchstmaß und eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 177,70 m über NHN (13,0 m) festgesetzt. Die Geländeoberkante (GOK) wird auf 164,70 m über NHN festgesetzt.

2.1.7. Für das **Gewerbegebiet GE 3** werden II Vollgeschosse als Höchstmaß und eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 174,00 m über NHN (10,0 m) festgesetzt. Die Geländeoberkante (GOK) wird auf 164,00 m über NHN festgesetzt.

2.1.8. Für das **Sondergebiet SO „Reitsportfachmarkt“** werden I Vollgeschoss als Höchstmaß und eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 174,70 m über NHN (10,0 m) festgesetzt. Die Geländeoberkante (GOK) wird auf 164,70 m über NHN festgesetzt.

2.1.9. Der obere Bezugspunkt für die **Firsthöhe (FH)** entspricht der Oberkante der Dachhaut des Firstes. Der obere Bezugspunkt für die **Traufhöhe (TH)** entspricht der Schnittlinie der Außenfläche der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die **Gebäudehöhe (GH)** ist bei geneigten Dächern der First (Oberkante Dachhaut), bei Flachdächern der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile.

3. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist vor Garagen eine Vorstellfläche von 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

3.2. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Müllbehältern unzulässig.

3.3. Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 – GE 3 sowie innerhalb der Mischgebiete MI 1 – MI 3 sind Stellplätze innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Die gemäß Stellplatzschlüssel nachzuweisenden Stellplätze (siehe B.3.) sind nur außerhalb der Anbauverbotszone zulässig.

3.4. Innerhalb des Sondergebietes SO „Reitsportfachmarkt“ sind Stellplätze nur außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Die gemäß Stellplatzschlüssel nachzuweisenden Stellplätze (siehe B.3.) sind nur außerhalb der Anbauverbotszone zulässig.

4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind maximal zehn Wohnungen je Wohngebäude bei einer Mindestgrundstücksgröße von 1.000 qm zulässig.

5. Verkehrsflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

5.2. Die Anbindung zu den **Gewerbegebieten GE 1 und GE 2** sowie zum **Mischgebiet MI 1** darf nur innerhalb des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiches am Grenzweg, unter Berücksichtigung eines Abstands von mindestens 80 Metern vom südlichen Rand der übergeordneten Fahrbahn des

Kurt-Koblitz-Rings bis zum Schnittpunkt des nördlichen Fahrbahnrands der neuen Anbindung mit dem Grenzweg, erfolgen.

6. Grünordnerische Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25a und 25b BauGB)

6.1. **In den Mischgebieten, den Gewerbegebieten sowie im Sondergebiet SO „Reitsportfachmarkt“** innerhalb dieses Bebauungsplanes ist bei der Anlage von Stellplätzen bei je 7 Stellplätzen ein hochstämmiger Baum, entsprechend der nachfolgenden Liste (6.2.), in direkter Verbindung mit dem Stellplatz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2. Arten zur Bepflanzung innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes:
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fraxinus ornus (Blumen-Esche)
- Ulmus „Lobel“ (Stadt-Ulme)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)

Säulen- oder Kugelformen der o.a. Baumarten sind ebenfalls zulässig.

6.3. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der **privaten Grünflächen p1** entlang des Kurt-Koblitz-Rings (B 57) eine geschnittene einreihige Hainbuchenhecke (Carpinus betulus) anzupflanzen ist. Die Hecken sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der angrenzenden Stellplätze zu pflanzen. Sie sind dauerhaft auf einer Höhe von 100 cm und einer Breite von 70 cm zu erhalten und zu pflegen. Es sind mindestens 5 Pflanzen pro laufenden Meter anzupflanzen.

6.4. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der **privaten Grünfläche p2** und der **öffentlichen Grünfläche ö1** entlang der Schweriner Straße und deren nördlicher Verlängerung eine geschnittene einreihige Hainbuchenhecke (Carpinus betulus) anzupflanzen ist. Die Hecken sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des angrenzenden Baugrundstücks zu pflanzen. Sie sind dauerhaft auf einer Höhe von 100 cm und einer Breite von 70 cm zu erhalten und zu pflegen. Bei Grundstückszufahrten kann die Hecke auf einer Länge bis maximal 10 Meter, bei Zuwegungen bis maximal 5 Meter, unterbrochen werden.

7. Entwässerung
(gemäß § 9 Abs.1 Nr.14 und 16 BauGB i. V. m. § 44 LWG)

7.1. Innerhalb der **Gewerbegebiete GE, der Mischgebiete MI und des Sondergebietes SO** im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen jeweils innerhalb der unter 7.1.1. bis 7.1.4. genannten Grünflächen über Mulden-Rigolen-Versickerungen mit belebter Bodenzone zu entsorgen.

7.1.1. Das innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 – 2, des Mischgebietes MI 1 und des Sondergebietes SO „Reitsportfachmarkt“ anfallende unbelastete Dachflächen-Niederschlagswasser ist einer ausreichend dimensionierten Versickerungsanlage innerhalb der öffentlichen Grünfläche ö1 zuzuleiten.

7.1.2. Das innerhalb des Gewerbegebietes GE 3 anfallende unbelastete Dachflächen-Niederschlagswasser ist einer ausreichend dimensionierten Versickerungsanlage innerhalb der privaten Grünfläche p3 zuzuleiten.

7.1.3. Das innerhalb des Mischgebietes MI 2 anfallende unbelastete Dachflächen-Niederschlagswasser ist einer ausreichend dimensionierten Versickerungsanlage innerhalb der privaten Grünfläche p4 zuzuleiten.

7.1.4. Das innerhalb des Mischgebietes MI 3 anfallende unbelastete Dachflächen-Niederschlagswasser ist einer ausreichend dimensionierten Versickerungsanlage innerhalb der privaten Grünfläche p5 zuzuleiten.

7.1.5. Die Versickerungsanlagen sind mit einem Bodenaustausch bis in 5,0 m Tiefe herzustellen. Grundlage für die Bemessung der Anlage ist jeweils die in dem Bereich maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und das 100-jährliche Regenereignis.

7.2. Innerhalb der **Gewerbegebiete GE, der Mischgebiete MI und des Sondergebietes SO** im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Stellplatzflächen für Pkw und fußläufige Wegeflächen gemäß § 5 Abs. 1 der Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Alsdorf mit wasserdurchlässigen Materialien in Verbindung mit einem wasserdurchlässigen Unterbau zu befestigen.

7.3. Innerhalb des **Allgemeinen Wohngebietes WA** erfolgt die Beseitigung des unbelasteten Niederschlagswassers von Dachflächen und Terrassen über eine Rückhaltung auf dem eigenen Grundstück mittels Retentionszisterne mit einer Abflussmenge von 1 l/s und mit Überlauf in das vorhandene Kanalsystem. Grundlage für die Bemessung der Retentionszisterne ist das 100-jährliche Regenereignis.

7.4. Innerhalb des **Allgemeinen Wohngebietes WA** sind Stellplatzflächen für Pkw, Zufahrten und fußläufige Wegeflächen gemäß § 5 Abs. 1 der Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Alsdorf mit wasserdurchlässigen Materialien in Verbindung mit einem wasserdurchlässigen Unterbau zu befestigen.

7.5. Alle weiteren innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer sind den im Grenzweg bzw. in der Weinstraße vorhandenen Mischwasserkanälen zuzuleiten.

7.6. Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in die Umwelt sind Dachdeckungen aus Kupfer, Blei und Zink nicht zulässig, sofern nicht die Freisetzung dieser Schadstoffe durch wetterbeständige Beschichtungen / Versiegelungen auszuschließen ist.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1. Das festgesetzte Leitungsrecht für die zu belastenden Flächen umfasst die Befugnis zugunsten der Versorgungsträger, Leitungen zugänglich anzulegen und zu unterhalten. Die Trasse darf mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Einfriedungen und Hecken nicht überbaut werden.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO)

9.1. Gliederung des Gewerbegebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes

In den mit GE 1, GE 2 und GE 3 bezeichneten Gewerbegebieten 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.

Gemäß § 31 Abs.1 BauGB können in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 Betriebe der Abstandsklasse VII des o.a. Abstandserlasses ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

9.2. Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilbereiche sind die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe 2018) zu erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01, Ziffer 7.1:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

<u>Dabei ist</u>:

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a = der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5

<u>Mindestens einzuhalten sind</u>:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches;

Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) ist den Abbildungen 1 und 2 zu entnehmen.

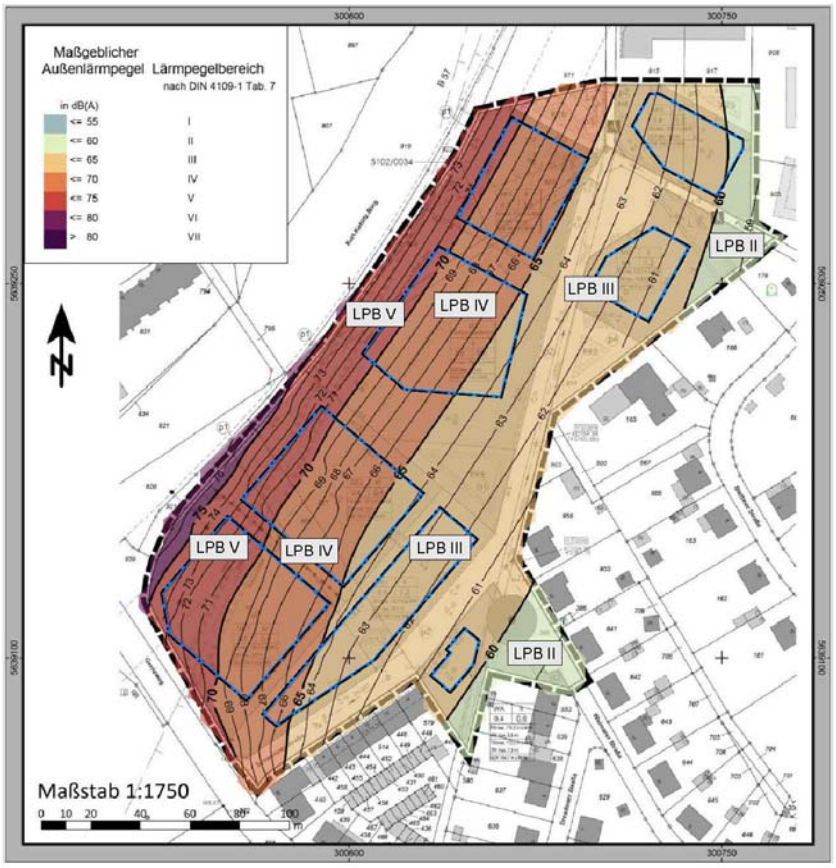

Abbildung 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel
Tagpegel $L_{r,T}$ + 3 dB nach Abschnitt 4.4.5.2 der DIN 4109-2:2018-01,
Lärmpegelbereiche nach Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01

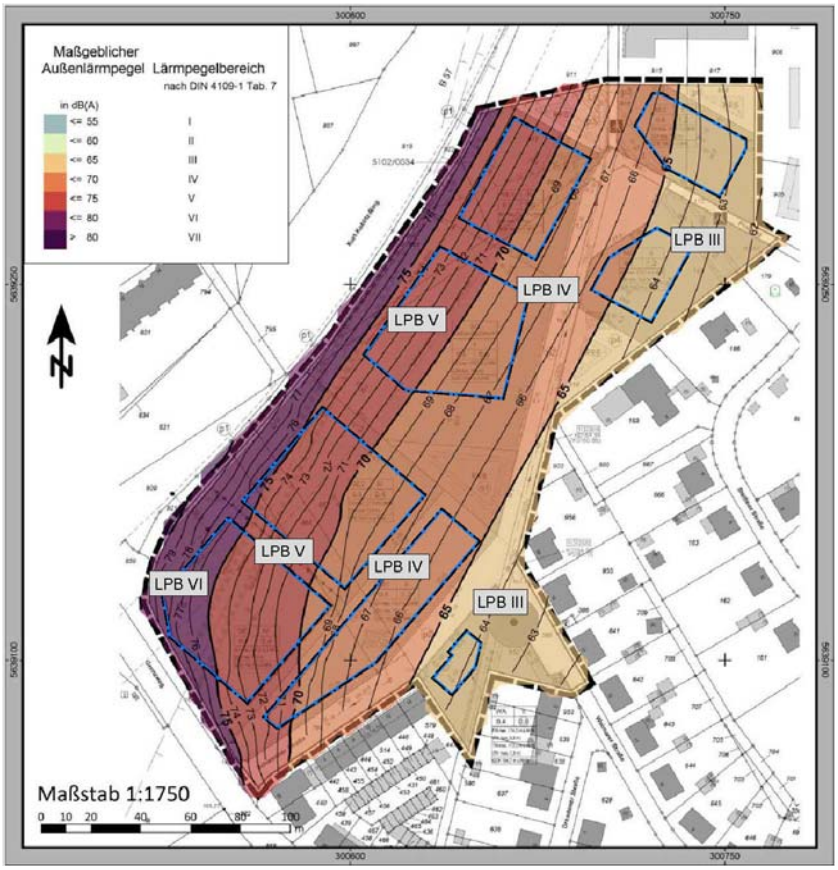

Abbildung 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes
Nachtpegel $L_{r,N}$ + 10 dB und + 3 dB nach Abschnitt 4.4.5.2 der DIN 4109-2:2018-01,
Lärmpegelbereiche nach Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01

10. Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich
(gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)

Der ökologische Ausgleich für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich. Im Rahmen des vorliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (Schöke Landschaftsarchitekten PartGmbB, 31.10.2019) wurde ein ökologisches Defizit von 50.478 Punkten ermittelt. Der externe Ausgleich erfolgt gemäß § 9 (1) i.V.m. § 1a (3) BauGB über das Ökokonto der EBV GmbH durch Maßnahmen im Bereich der Sammelkompensationsfläche für Ausgleichsmaßnahmen am Standort Gemarkung Merkstein, Flur 44, Flurstück 1769 (Vorbereich Halde / Grube Adolf).

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)

1. Dachformen
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

2. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante, maximal jedoch bis zu einer Höhe von 8 m über der jeweils festgesetzten Geländeoberkante (GOK), zulässig.

Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Eine Beleuchtung ist zur Bundesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden. Der Hinweis zur Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone ist zu beachten (siehe D.7.).

3. Stellplatzschlüssel
Im **Allgemeinen Wohngebiet WA** ist mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen.
In den **Mischgebieten MI 1 – MI 3** ist mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit und mindestens 1 Stellplatz je 100 qm gewerblicher Nutzfläche nachzuweisen.
In den **Gewerbegebieten GE 1 – GE 3** ist mindestens 1 Stellplatz je 100 qm Nutzfläche nachzuweisen.
Im **Sondergebiet SO Reitsportfachmarkt** ist mindestens 1 Stellplatz je 30 qm Nutzfläche nachzuweisen.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

Die nachzuweisenden Stellplätze sind nur außerhalb der Anbauverbotszone zulässig.

C. KENNZEICHNUNGEN

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind

(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Im Bereich des Plangebietes ist tiefer Bergbau umgegangen und die sogenannte „Oidtweiler Störung“ durchläuft von Südwesten nach Nordosten das Plangebiet. Gemäß dem geologisch-tektonischen Gutachten des Ingenieurbüros Heitfeld-Schetelig GmbH sind bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb eines Korridors von jeweils 5 m zu beiden Seiten der Ausbisslinie folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Detaillierte Baugrunderkundung im Hinblick auf die Lagerungsdichte des gründungsrelevanten Baugrundes; ggf. Anpassung des Gründungskonzeptes an eventuelle Inhomogenitäten;
- Gründung der Gebäude auf Zerrbalken oder Zerrplatten.

Der Störungsverlauf inkl. des zu berücksichtigenden Korridors ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Der nördliche Bereich des Plangebietes befindet sich teilweise innerhalb der Altlasten-Verdachtsfläche 5201/0034. Im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche sind alle Erdarbeiten gutachterlich zu begleiten. Daher sind alle Baumaßnahmen im Bereich dieser Fläche dem Umweltamt der Städteregion Aachen, Fachbereich Bodenschutz / Altlasten vorzulegen. Die aufgefüllten Böden im Bereich der geplanten Mulden-Rigolen-Versickerungsbecken sind auszutauschen.

D. HINWEISE

1. Baumschutz

Vor Beginn von Hoch- und Tiefbaumaßnahmen ist der Baumbestand entsprechend der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu sichern.
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Alsdorf (Baumschutzsatzung), in der zurzeit gültigen Fassung, ist zu berücksichtigen.

2. Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Alsdorf als Untere Denkmalbehörde oder das LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Bodenschutz

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist in einem bodenkundlichen Konzept der Umgang mit dem Schutzgut Boden darzustellen. Das Konzept ist auf die Belange der Erschließungsmaßnahmen sowie der zukünftigen unversiegelten Flächen des Bebauungsplangebietes (Gemeinschaftsflächen, Grünstreifen, Wälle, Parkanlagen etc.) anzupassen. Das Konzept ist von einem Sachverständigen zu erstellen und mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Das Infoblatt „Bodenschutz beim Hausbau“ der StädteRegion Aachen ist zu berücksichtigen.

4. Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle, Braunkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Maria“ (Eigentümer: EBV GmbH, Hückelhoven) und dem Erlaubnisfeld „Honigmann“. (Recht zur Aufsuchung von Erdwärme; Rechtsinhaberin: Energeticon GmbH, Alsdorf). Weiterhin liegt im nördlichen Bereich des Plangebietes die ehemalige Betriebsfläche (Freileitung) des Steinkohlengewinnungsbetriebs „Maria / Anna“. Es besteht keine Bergaufsicht mehr.

5. Gewässerschutz

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen). Bei einer thermischen Nutzung des Erdbereiches oder des Grundwassers – wie zum Beispiel durch Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren – ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
Weiterhin ist für die Versickerung des unbelasteten Dachflächen-Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Städteregion Aachen, Untere Wasserbehörde, einzuholen.

6. Artenschutz

Zur Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags eine Artenschutzvorprüfung (ASP I) durchgeführt (Schöke Landschaftsarchitekten PartGmbB, 31.10.2019). Demnach ist durch die Planung zum Bebauungsplan Nr. 293 – Am Hüttchensweg – nicht mit Verstößen gegen die Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu rechnen, so dass für keine der planungsrelevanten Arten eine vertiefende Art-für-Art-Analyse (Artenschutzprüfung Stufe II) erforderlich ist.

7. Anbauverbots-/ Anbaubeschränkungszone

<u>Anbauverbotszone</u>

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen längs der Bundesstraße B 57 (Kurt-Koblitz-Ring) innerhalb der Anbauverbotszone (20 m gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn) keine Hochbauten oder baulichen Anlagen errichtet werden. Das gleiche gilt für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Pflichtstellplätze gemäß dem festgesetzten Stellplatzschlüssel (siehe B.3.). Ebenfalls unzulässig sind Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone und mit Wirkung zur B 57.

<u>Anbaubeschränkungszone</u>

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die innerhalb der Anbaubeschränkungszone (40 m gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn) errichtet werden sollen, ist der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Ville-Eifel, Jülicher Ring 101-103, 53879 Euskirchen zu beteiligen.
Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone bedürfen ebenfalls der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Die Vorschriften zu Werbeanlagen sind zu beachten (siehe B.2.).

8. Kriminalprävention / Schutz vor Einbrüchen

Das Kriminalkommissariat 44 des Polizeipräsidiums Aachen bietet unter der Telefonnummer 0241/9577-34401 oder per Email unter vorbeugung.aachen@polizei.nrw.de eine kostenlose Beratung bzgl. der Themen „Kriminalitätsvorbeugung / Schutz vor Einbrüchen“ an.

ANLAGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

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

gemäß Aktualisierung der Sortimentsliste der Stadt Alsdorf zur Teilfortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, Dezember 2018)

Übersicht 2: Alsdorfer Sortimentsliste (zusammenfassende Darstellung)

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
- Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel - Bücher - Spielwaren - Bastelartikel, Bürobedarf - Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche - Schuhe, Lederwaren - Sportbekleidung, -schuhe, -artikel (ohne Angelartikel, Jagdartikel, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte) - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren - Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel - Haus-/ Heimtextilien, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Badtextilien - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe - Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie z.B. Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln) - Uhren, Schmuck - Optik, Akustik - Musikalien, Musikinstrumente - Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto) - Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie z. B. Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte) - Campingartikel (ohne Campinggroßartikel) - Fahrräder / Zubehör	- Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf - Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) - Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Leitern - Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf - Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen - Möbel, Antiquitäten, inkl. Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badmöbel - Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppdecken) - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten - Gartenmöbel, Gartengeräte, Rasenmäher - Elektrogroßgeräte - Büromaschinen (Großgeräte wie z. B. gewerbliche Aktenvernichter, Multifunktionsdrucker) - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) - Sportgroßgeräte - Reitsportartikel - Angelartikel, Jagdartikel - Auto- / Motorradzubehör, Motorradbekleidung - Kinderwagen, Autokindersitze - Erotikartikel
Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	
- Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren - Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) - pharmazeutische Artikel - Papier-/ Schreibwaren, Schulbedarf - Zeitschriften, Zeitungen - Schnittblumen	

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

unterstrichen = zentrenrelevant gemäß Anhang 1 des LEP NRW.

GMA-Empfehlungen 2018, auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung

Quelle: Aktualisierung der Sortimentsliste der Stadt Alsdorf zur Teilfortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes; GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln; 13.12.2018; S. 14