# A. Planungsrechtliche Festsetzungen

## A.1 Art der baulichen Nutzung

Gem. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

### A.1.1 SO1: Sondergebiet für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel

Innerhalb des Sondergebietes SO1 sind großflächige Einzelhandelbetriebe mit integrierten Gastronomiebetrieben mit einer Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Kernsortimente und nahversorgungs-/zentrenrelevante Randsortimente nach untenstehender Maßgabe von insgesamt maximal 2.950 m² zulässig.

Als ergänzende Nutzungen sind nur zulässig, jeweils soweit sie der Hauptnutzung dienen:

- Büroräume,
- Neben- und Sozialräume,
- Lagerräume und Lagerflächen,
- Flächen für die Anlieferung,
- Stellplatzanlagen,
- Werbeanlagen sowie
- sonstige Nebenanlagen.

**Kernsortimente**

Als Verkaufsflächen für Kernsortimente sind Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel (nahversorgungsrelevant, gem. der Alsdorfer Liste, siehe A.1.3) von insgesamt maximal 2.390 m² sowie Drogeriewaren (nahversorgungsrelevant, gem. der Alsdorfer Liste, siehe A.1.3) von insgesamt maximal 265 m² zulässig.

**Nahversorgungs-/zentrenrelevante Randsortimente**

Verkaufsflächen für sonstige nahversorgungs-/zentrenrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf einer Fläche von maximal 10 v.H. der gesamten Verkaufsfläche im SO1 zulässig.

### A.1.2 SO2: Sondergebiet Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf

Innerhalb des Sondergebietes SO2 sind Einzelhandelsbetriebe für Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf (gem. der Alsdorfer Liste, siehe A.1.3) mit integriertem Gastronomiebetrieb mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 8.175 m² unter Beachtung der u.a. Festsetzungen für nahversorgungs-/zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

Als ergänzende Nutzungen sind nur zulässig, jeweils soweit sie der Hauptnutzung dienen:

- Büroräume,
- Neben- und Sozialräume,
- Lagerräume und Lagerflächen,
- Flächen für die Anlieferung,
- Stellplatzanlagen,
- Werbeanlagen sowie
- sonstige Nebenanlagen.

**Nahversorgungs-/zentrenrelevante Randsortimente**

Als Verkaufsflächen für nahversorgungs-/zentrenrelevante Randsortimente sind ausschließlich folgende Sortimente jeweils bis zur angeführten maximalen Verkaufsfläche zulässig:

| Sortimente gemäß Alsdorfer Liste (siehe A.1.3) | max. Verkaufsfläche |
|---|---|
| Haus- und Heimtextilien | max. 260 m² |
| Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik | max. 190 m² |
| Kommunikations- und Unterhaltungselektronik | max. 100 m² |
| Fahrräder und Zubehör | max. 100 m² |
| Bilder und -rahmen | max. 100 m² |
| Nahrungs- und Genussmittel | max. 100 m² |
| Bücher, Fachzeitschriften, Zeitungen | max. 100 m² |
| Bastelartikel | max. 100 m² |

Die Summe aller Verkaufsflächen der angeführten nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimente darf eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 m² und 10 v.H. der gesamten Verkaufsfläche im SO2 nicht überschreiten.

**Nicht zentrenrelevante Randsortimente**

Als Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Randsortimente sind ausschließlich folgende Sortimente jeweils bis zur angeführten maximalen Verkaufsfläche zulässig:

| Sortimente gemäß Alsdorfer Liste (siehe A.1.3) | max. Verkaufsfläche |
|---|---|
| Tiere und Tiernahrung/Zooartikel | max. 600 m² |
| Leuchten und Zubehör | max. 350 m² |

## A.1.3 Alsdorfer Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimente

| Alsdorfer Sortimentsliste |
|---|
| **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 |
| **zentrenrelevante Sortimente** |
| Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel |
| Bücher |
| Spielwaren |
| Bastelartikel, Bürobedarf |
| Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche |
| Schuhe, Lederwaren |
| Sportbekleidung, -schuhe, Sportartikel (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 Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte) |
| Campingartikel (ohne Campinggroßartikel) |
| Fahrräder / Zubehör |

## A.2 Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

### A.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Im Bereich der überbaubaren Flächen sind maximale Höhen baulicher Anlagen (H) in Meter (m) festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt wird eine Höhe von 150 m über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ergibt sich aus der Addition der Höhe des unteren Bezugspunktes mit der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen. Die Festsetzung bezieht sich auf den höchsten Punkt baulicher Anlagen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen ausnahmsweise überschritten werden ausschließlich durch

– Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,50 m

### A.2.2 Grundflächenzahl

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Stellplätze, deren Zufahrten und Umfahrten, bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

## A.3 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 und § 86 Abs. 1 BauO NRW

Innerhalb der Sondergebiete SO1 und SO2 beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,2 H.

## A.4 Flächen für Stellplätze

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche sowie der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## A.5 Anschluss an Verkehrsflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Außerhalb des festgesetzten Ein bzw. Ausfahrtbereichs sind Aus- und Zufahrten für den Kfz-Verkehr nicht zulässig. Ausgenommen davon sind notwendige Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie Rad- und Gehwege.

## A.6 Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### A.6.1 Schutz vor Verkehrslärm

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu erfüllen. Für alle Außenbauteile ist ein erforderliches Bau-Schalldämmmaß für Außenbauteile von Gebäuden $R'_{w,res}$ von mind. 30 dB für Büroräume u.ä. sowie von mind. 35 dB für Aufenthaltsräume u.ä. einzuhalten. Im Einzelfall sind im Baugenehmigungsverfahren die Korrekturwerte für das erforderliche Schalldämmmaß gemäß 5.2 der DIN 4109 in Verbindung mit Tabelle 9 anzuwenden. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile gem. DIN 4109 ausreichend sind.

## A.7 Flächen und Maßnahmen zum Erhalt und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

### A.7.1 M1

Die Pflanzfläche mit der Kennzeichnung M1 ist zu entsiegeln, unversiegelt zu belassen und dauerhaft mit Sträuchern oder Landschaftsrasen gem. Pflanzliste zu begrünen.

### A.7.2 M2

Innerhalb der Pflanzflächen dürfen für einen Fuß- sowie einen kombinierten Fuß- und Radweg insgesamt bis zu 160 m² versiegelt werden. Die Pflanzfläche mit der Kennzeichnung M2 ist außerhalb der für Wege zulässigen Versiegelung unversiegelt zu belassen und dauerhaft mit Sträuchern oder Landschaftsrasen gem. Pflanzliste zu begrünen.

Hinsichtlich der Einschränkungen für Anpflanzungen im Schutzstreifen der Freileitung wird auf die nachrichtliche Übernahme C.2 verwiesen.

### A.7.3 M3

Die Pflanzfläche mit der Kennzeichnung M3 ist unversiegelt zu belassen und dauerhaft mit Sträuchern und Einzelbäumen zu begrünen. In der Pflanzfläche sind außerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung mindestens 6 großkronige Einzelbäume gem. Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hinsichtlich der Einschränkungen für Anpflanzungen im Schutzstreifen der Freileitung wird auf die nachrichtliche Übernahme C.2 verwiesen.

### A.7.4 M4

Die Pflanzfläche mit der Kennzeichnung M4 ist unversiegelt zu belassen und dauerhaft mit Sträuchern oder Landschaftsrasen gem. Pflanzliste zu begrünen.

### A.7.5 Stellplatzbegrünung mit Einzelbäumen

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind mindestens 45 großkronige heimische Laubbäume gem. Pflanzliste anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind nachzupflanzen. Die offene Bodenfläche im Bereich der Baumscheiben darf eine Größe von je 10 m² nicht unterschreiten.

### A.7.6 Pflanzliste

Bäume

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Acer campestre | Feldahorn |

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v. mit Drahtballierung, Stammumfang 18 – 20 cm

Sträucher

| | |
|---|---|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus avellana | Waldhasel |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ligustum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Amelanchier ovalis | Felsenbirne |

Pflanzqualität: Höhe 100 – 150 cm, mindestens 2 x v., Anpflanzhöhe mindestens 0,60 cm

Landschaftsrasen

Einsaat und dauerhafte Pflege von Landschaftsrasen, bspw. RSM 7.1.1 Landschaftsrasen Standard ohne Kräuter oder RSM 7.1.2 Landschaftsrasen Standard mit Kräutern

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

## B.1 Werbeanlagen

Gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten.

Darüber hinaus sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M1 insgesamt vier Fahnenmasten mit einer Höhe von bis zu 8 m über dem in der textlichen Festsetzung A.2.1 festgesetzten unteren Bezugspunkt zulässig.

Im Bereich der Ein- und Ausfahrt, 10 m parallel zur Straße Am Rosenkränzchen ist eine Werbetafel mit einer Höhe von bis zu 5 m über dem in der textlichen Festsetzung A.2.1 festgesetzten unteren Bezugspunkt zulässig.

## C. Nachrichtliche Übernahmen

### C.1 Anbaubestimmungen entlang der Bundesstraße B 57

Gem. § 9 Abs. 1, 2 und 6 FStrG

In der Anbauverbotszone der B 57 (20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs gem. § 9 Abs. 1 FStrG nicht durchgeführt werden.

In der Anbaubeschränkungszone (40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen Genehmigungen baulicher Anlagen der Zustimmung des Landesbetriebs Straßenbau NRW.

### C.2 Hochspannungsfreileitung

Innerhalb des nachrichtlich übernommenen Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung sind bauliche Anlagen nur bis zu einer Höhe von 153,6 m ü.NHN zulässig. Für Gebäude ist eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 erforderlich. Glasdächer sind nicht zulässig. Die Endwuchshöhe von Anpflanzungen ist auf 152,6 m ü.NHN zu beschränken.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

## D. Kennzeichnungen

### D.1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, erforderlich sind

Ein Teil des Plangebietes weist Böden auf, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Im südlichen Bereich des Planungsgebiets liegt ein Luftschutzstollen. Entsprechende Untersuchungen des Baugrundes werden empfohlen.

### D.2 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung wurden Anfang bis Mitte der 80er Jahre des vergangenen Jahrhunderts abbaubedingte Unstetigkeiten beobachtet.

# E. Hinweise

## E.1 Denkmalschutz

Sollten bei Gründungsarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zu Tage treten, ist gem. der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW die Stadt Alsdorf als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

## E.2 Artenschutz

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte geboten und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

- Alle Fäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Vogelarten durchzuführen (Fällarbeiten nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar).
- Es wird empfohlen Altbäume (insbesondere die alte Baumweide) in der randlichen Eingrünung zu erhalten. Soweit eine Rodung von Altbäumen nicht vermieden werden kann, sollten diese Bäume vorsorglich kurz vor den Rodungstätigkeiten, in der laubfreien Zeit auf besetzte Fledermaus(winter)quartiere kontrolliert werden. Die Fällung sollte möglichst im Oktober, vor der Winterruhezeit und nach der Hauptaktivitäts- und Wochenstubenzeit von Fledermäusen erfolgen. Wenn wieder erwartend ein Quartier aufgefunden wird, sind die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen oder auch Ausgleichsmaßnahmen im Zuge einer ASP II festzulegen.

## E.3 Kampfmittel

Im Falle eines Kampfmittelfundes sind die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

## E.4 Entwässerung

Das Plangebiet wurde bereits vor dem 01.01.1996 bebaut, insofern unterliegt der Nutzungsberechtigte gem. § 44 Landeswassergesetz keiner Verpflichtung zu Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück. Die Beseitigung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächer und sonstiger Freiflächen erfolgt im Trennsystem und ist innerhalb des Plangebietes weiterhin in das vorhandene Kanalnetz einzuleiten.

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).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

## E.5 Baugrund und Boden

Das Plangebiet befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus (siehe Ziffer D.2), in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Darüber hinaus ist das Plangebiet von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Darüber hinaus existieren Erkenntnisse zur Tragfähigkeit der Böden im Plangebiet (siehe Ziffer D.1).

## E.6 Schallschutz

Die Vorgaben des Schalltechnischen Prognosegutachtens (Graner+Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach, 2018) zur Ausgestaltung von haustechnischen Anlagen, Einkaufswagensammelboxen sowie der Fahrwege sind im Genehmigungsverfahren zu beachten.