DER BÜRGERMEISTER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 332
- AM GÜTERBAHNHOF -

3D Architekten und Stadtplaner

11.08.2014

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 332 - AM GÜTERBAHNHOF -

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO

1.1 Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,

nicht zulässig.
Innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 sind darüber hinaus gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

nicht zulässig.

1.2 Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungrelevanten Sortimenten gemäß der Alsdorfer Liste (Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, 07.2008)
- Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher
- Bordelle und bordellartige Nutzungen

nicht zulässig.

1.3 Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, abweichend von der Festsetzung unter Punkt 1.2, Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes oder eines produzierenden Betriebes auch dann zulässig, wenn nahversorgungs- und/oder zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, sofern die angebotenen Sortimente in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansässigen Hauptbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche dieser Verkaufsstätten muss im räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen, sowie diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Von dieser Beschränkung sind solche Verkaufsstätten ausgenommen, in denen nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

1.4 Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

nur ausnahmsweise zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 + 18 BauNVO
Die zeichnerisch festgesetzten Höhen werden gemessen über Normalhöhennull (NHN).
Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, Dachrandabdeckungen, Brüstung oder ähnlicher Bauteile zu

verstehen.

Abweichend von den zeichnerischen festgesetzten Gebäudehöhen (GH) ist die Lagerung von Schrott außerhalb von Gebäuden ausschließlich bis zu einer Höhe von maximal 173,0 m ü. NHN zulässig.

3. BAUWEISE gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 dürfen die Gebäude in der offenen Bauweise eine Länge von 50 m überschreiten.

4. MIT GEH-; FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen werden zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

5. ENTWÄSSERUNG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 + 16 BauGB i. V. m. § 51 a Abs. 3 LWG

Die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer sind über das vorhandene Trennsystem in der Verkehrsfläche der Straße „Am Güterbahnhof“ der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

6. BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTGESETZES gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.1 **Lärmschutz / Emissionskontingente**

Innerhalb der Gewerbegebiete GE1, GE 2 und GE 3 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche (TF 1):	L_{EK}, tags	=	68 dB(A)	L_{EK}, nachts	=	54 dB(A)
Teilfläche (TF 2):	L_{EK}, tags	=	69 dB(A)	L_{EK}, nachts	=	53 dB(A)
Teilfläche (TF 3):	L_{EK}, tags	=	62 dB(A)	L_{EK}, nachts	=	50 dB(A)

Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitung zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens) einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (gem. Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (gem. Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

6.2 **Ausschluss geruchsemittierender Betriebe und Anlagen**

In den Gewebegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind geruchsemittierende Betriebe und Anlagen unzulässig. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind geruchsemittierende Betriebe und Anlagen ausnahmsweise zulässig, wenn durch emissionsmindernde Maßnahmen eine Belästigung benachbarter schutzwürdiger Nutzungen ausgeschlossen werden kann. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist die Bestätigung der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit durch die zuständige Immissionsschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren.

6.3 **Ausschluss von Störfallanlagen**

In den Gewebegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO Betriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 3 Abs. 5 a BImSchG ausgeschlossen, in denen die gefährlichen Stoffe der Klassen I, II, III und IV gemäß dem Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit in der derzeit gültigen Fassung in Mengen vorhanden sind, die die in Anhang I, Spalte 4 der 12. BImSchV genannten Mengenschwellen erreichen oder überschreiten.
Für andere Stoffe des Anhanges I der 12. BImSchV ist entsprechend ihrer physikalischen, chemischen und toxischen Eigenschaften eine Orientierung an den in dieser Festsetzung genannten Leitstoffen vorzunehmen.
Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind Betriebsbereiche i. S. d. § 3 Abs. 5 a BImSchG ausnahmsweise zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren durch Gutachten eines nach § 29a BauGB bekannt gegebenen Sachverständigen die angemessenen Abstände ermittelt werden und der Nachweis erbracht wird, dass durch Ansiedlung kein planerischer Konflikt i. S. d. § 50 Abs. 1 BImSchG hervorgerufen wird.

7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25 a + b BauGB

7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist die Fläche innerhalb der mit 1 im Kreis gekennzeichneten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Randeingrünung als Gehölzstreifen mit Bäumen der Pflanzliste 1 (Pflanzabstand 6 m) und Sträuchern der Pflanzliste 2 (unregelmäßige Gruppen mit 3-5 Gehölzen, Pflanzabstand 1 m) sowie einem 1-2 m breiten Rasenstreifen entlang der Plangebietsgrenze (Landschaftsrasen RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind laufend einmal jährlich zu ersetzen.

7.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in der Fläche innerhalb der mit 2 im Kreis gekennzeichneten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Randeingrünung die bestehenden Bäume zu erhalten und sukzessive bei Abgang durch Säuleneichen (Quercus robur `Fastigiata Koster`; Solitär, min. 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Höhe 2,5–3,0 m, Pflanzabstand 3,5 m) zu ersetzen. Die Flächen unter den Bäumen sind mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern einzusäen.

7.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in den Flächen innerhalb der mit 3 im Kreis gekennzeichneten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Randeingrünung die vorhandenen Laubbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Errichtung der Verkehrsfläche ist zudem die Pflanzung eines Laubbaumes im nördlichen Teil der Pflanzfläche entsprechend der Pflanzliste 3 erforderlich. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode Ersatzpflanzungen mit standortheimischen Laubbäumen entsprechend der Pflanzliste 3 vorzunehmen.

7.4 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Bäume innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode Ersatzpflanzungen mit Platanen (Platanus acerifolia; Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang in 1,0 m Höhe mindestens 12-14 cm) vorzunehmen.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNG

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW

Einfriedungen

Entlang der Baugrenzen, die unmittelbar an die mit 1 im Kreis gekennzeichneten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Randeingrünung angrenzen, ist ein mindestens 5,0 m hoher blickdichter Sichtschutz (Gebäude, Mauern, Container o.ä.) zu errichten.

III. KENNZEICHNUNG

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.
Bei Durchführung von Erdarbeiten sind diese gutachterlich zu begleiten.
Im Falle von Baumaßnahmen sind ggf. ergänzende Bodenuntersuchungen erforderlich um festzustellen, ob im zu überbauenden Bereich Bodenkontaminationen vorhanden sind, die geeignet sind, über den Pfad Boden-Luft die menschliche Gesundheit zu gefährden oder die bei der Sanierungsvariante Natural Attenuation als sogenannte Quellensanierung ausgekoffert werden müssen. Der jeweils erforderliche Erkundungsumfang ist dabei an das konkrete Bauvorhaben anzupassen.
Bei der Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung mit Nutzung Wohngebiete, je nach Umfeld dieser Wohnungen (Spielmöglichkeiten, Garten) ggf. auch für Kinderspielplätze und/oder Nutzpflanzenanbau heranzuziehen.
Die erforderlichen Untersuchungen und Bewertungen sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

IV. HINWEISE

1. Bodendenkmalschutz

Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW besteht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern eine Meldepflicht und ein Veränderungsgebot. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde, sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

2. Bergbau

Durch den Anstieg des Grubenwassers innerhalb des Steinkohlebergbaus sind Bodenbewegungen nicht auszuschließen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbaus liegt und dass nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten ist. Eventuell daraus resultierende Bodenbewegungen sind bei Planungen und Bauvorhaben zu berücksichtigen.

3. Artenschutz

Eingriffe in potentielle Laichgewässer, den Gehölzbestand und sonstige Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit, zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, zulässig. Die Entfernung der Laichgewässer und des Gebüsch- und Gehölzbestandes ist dabei auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Die Vorschriften des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere) sind zu beachten.

Vor Abrissmaßnahmen sind die Gebäude, soweit möglich in den Sommermonaten, von einem qualifizierten Gutachter auf das eventuelle Vorkommen geschützter Tierarten (v.a. Fledermausquartiere) zu untersuchen.

Sollte im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen die Fällung einzelner Bäume erforderlich sein, wird eine Überprüfung dieser Bäume auf Nester und Baumhöhlen im Zuge der entsprechenden Genehmigungsverfahren erforderlich.

4. Baumschutz

Der Schutz (nach DIN 18920 und RAS LP4) der zu erhaltenden Gehölzbestände ist während der Abriss- und Bauphase durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Verbau, Einzäunung) zu gewährleisten.

5. Grundwassermessstellen

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Grundwassermessstellen sind zu erhalten.

6. Verkehr

Bei der Ansiedlung verkehrsintensiver Nutzungen ist eine erneute Leistungsfähigkeitsbetrachtung, aufbauend auf die im Verfahren zum Bebauungsplan erstellte Leistungsfähigkeitsbetrachtung („Erstellung eines Verkehrsgutachtens für den Bebauungsplan Nr. 332 Am Güterbahnhof in Alsdorf“, VSU, Herzogenrath 2014) im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

V. PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1

(Hochstamm, 3x verpflanzte Ware, Stammumfang in 1,0 m Höhe mind.12-14 cm mit Drahtballen)

Bergahorn	Acer pseudoplatanus,	Bergulme	Ulmus glabra
Hainbuche	Carpinus betulus,	Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata,		

Pflanzliste 2 (Sträucher)

(2x verpflanzte Ware, Mindesthöhe 80-100 cm oder entsprechende Forstware)

Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus,	Hasel	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas,	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana,	Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina,	Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crataegus monogyna		

Pflanzliste 3

(Hochstamm, 3x verpflanzte Ware mit Drahtballen, Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 18-20 cm)

Feld-Ahorn,	Acer campestre,	Hainbuche	Carpinus betulus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides,	Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata,	Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia

VI. ANLAGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sotimente (Alsdorfer Liste)

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, Drogerieartikel
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, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren
52.44.7	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
52.45.1	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, 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
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
52.48.6	Spielwaren, Bastelartikel
52.42.1	Bekleidung
52.43.1	Schuhe, Lederwaren und reisegepäck
52.32	medizinische und orthopädische Artikel
aus 52.49	Schnittblumen
52.48.5	Uhren und Schmuck
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.50	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Auszug aus: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Alsdorf (BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH Co. KG, Köln, Juli 2008)