



Der Bürgermeister

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 293
– AM HÜTTCHENSWEG –**

Stand 31.10.2019

**Stadt Alsdorf
A 61 Amt für Planung & Umwelt**

INHALT

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
3.	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
3.1.	Regionalplan	3
3.2.	Landschaftsplan	3
3.3.	Flächennutzungsplan	3
3.4.	Überplante Bebauungspläne	3
4.	VERFAHRENSVERLAUF	3
5.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
6.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND ERSCHLIESSUNG	5
7.	PLANINHALT	5
7.1.	Art der baulichen Nutzung.....	6
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
7.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
7.4.	Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen.....	12
7.5.	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden.....	12
7.6.	Verkehrsflächen	12
7.7.	Grünordnerische Festsetzungen.....	13
7.8.	Entwässerung	13
7.9.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen.....	14
7.10.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG).....	14
7.11.	Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich.....	15
7.12.	Örtliche Bauvorschriften.....	15
7.13.	Kennzeichnungen	16
7.14.	Hinweise	16
8.	UMWELTBERICHT	18
9.	ARTENSCHUTZ	18
10.	INANSPRUCHNAHME LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN	18
11.	KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG.....	18
12.	VEREINBARKEIT MIT DEN LANDESPLANERISCHEN VORGABEN.....	19
13.	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	19
14.	FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN.....	19
15.	FLÄCHENBILANZ.....	20
16.	GUTACHTEN.....	20

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 293 – Am Hüttchensweg ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Alsdorf – Ost in etwa in 500 m Entfernung zum Alsdorfer Stadtzentrum, von welchem es durch den Kurt – Koblitz – Ring (B 57) im Westen räumlich getrennt wird. Im Süden wird das Plangebiet durch den Grenzweg und im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung der Siedlung Ost entlang der Schweriner Straße, bzw. der Stettiner Straße / Posener Straße begrenzt. Im Norden wird das Plangebiet durch das Gelände eines Lebensmitteldiscounters abgeschlossen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,3 ha.

3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (GEP Region Aachen, 2003), stellt für die Fläche des Plangebietes „ASB - Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar.

3.2. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Innenbereich und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II „Baesweiler - Alsdorf – Merkstein“ der Städteregion Aachen.

3.3. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Alsdorf, der am 19.05.2004 rechtskräftig wurde, als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 293 – Am Hüttchensweg – wird die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche städtebaulich entwickelt und einer baulichen Nutzung zugeführt.

Mit der im Parallelverfahren befindlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 293 in „Gewerbliche Bauflächen“, „Gemischte Bauflächen“ und „Sondergebiet“ geändert werden. Damit kann der Bebauungsplan Nr. 293 aus dem FNP entwickelt werden.

3.4. Überplante Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 293 – Am Hüttchensweg – überplant Teile des seit dem 23.01.1986 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.140 – Weinstraße – sowie Teile des seit dem 06.03.1986 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.141 – Zollernstraße –, welche für die jeweiligen Teilbereiche „Flächen für die Landwirtschaft“ festsetzen. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 293 werden diese mit Bauflächen überplant.

4. VERFAHRENSVERLAUF

In seiner Sitzung am 25.11.2010 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung (AfS) der Stadt Alsdorf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 293 – Am Hüttchensweg – beschlossen (VL 2010/0802).

Aufgrund geänderter städtebaulicher Entwicklungsabsichten wurde in einer weiteren Sitzung des AfS am 30.01.2014 eine Änderung des Entwurfs und des Geltungsbereiches beschlossen (VL 2013/0540).

Im weiteren Verfahrensverlauf wurde das städtebauliche Konzept erneut überarbeitet. In seiner Sitzung am 19.09.2017 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung (AfS) der Stadt Alsdorf den aktuellen städtebaulichen Entwurf gebilligt und die Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen (VL 2017/0333).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung fand am 20.03.2019 statt. Darüber hinaus bestand innerhalb von 14 Tagen nach diesem Termin die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planentwürfe im A 61 – Amt für Planung und Umwelt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 02.05.2019 bis zum 01.06.2019 und mit Schreiben vom 30.04.2019.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von Seiten der Städteregion Aachen Bedenken hinsichtlich der Festsetzungen zum Immissionsschutz angemeldet. Aufgrund aktueller Rechtsprechungen zur DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) und zur (gebietsübergreifenden) Gliederung von Gewerbegebieten wird in Abstimmung mit dem Immissionsschutzgutachter und der Unteren Immissionsschutzbehörde in der Städteregion Aachen im weiteren Verfahren auf die Emissionskontingentierung der Gewerbe- und Sondergebietsflächen verzichtet. Um den Immissionsschutzbelangen Rechnung zu tragen, werden stattdessen die Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 293 – Am Hüttchensweg – gemäß Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1 vom 06.06.2007 (Abstandserlass) gegliedert. Die Änderung der Festsetzungen zum Immissionsschutz erfolgte nach juristischer Beratung sowie informeller Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde der Städteregion Aachen.

5. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Alsdorf beabsichtigt bereits seit längerem den Bereich zwischen Weinstraße und der Bahntrasse, sowie dem Kurt-Koblitz-Ring (B 57) und der östlich angrenzenden Wohnbebauung städtebaulich zu entwickeln und in weiten Teilen einer baulichen Nutzung zuzuführen, wie dies in der Vergangenheit bereits mit den Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 280 – Weinstraße-Ost – sowie zum Bebauungsplan Nr. 282 – Grenzweg – in unmittelbarer Nähe geschehen ist.

Gegenwärtig besteht die Absicht, für eine in Alsdorf ansässige Firma im Plangebiet einen neuen Firmenstandort in Form eines Misch- und Gewerbegebietes zu realisieren. Weiterhin soll mit der Ausweisung eines Sondergebietes einem bundesweit agierenden Reitsportfachhandel die Möglichkeit gegeben werden, einen neuen Standort im Alsdorfer Stadtgebiet zu errichten. Darüber hinaus soll mit der Ausweisung weiterer Bauflächen im Norden des Plangebietes das Angebot an gewerblichen und gemischt nutzbaren Bauflächen im Stadtgebiet erweitert werden. Im Süden des Plangebietes wird die vorhandene Wohnbebauung im Bereich Schweriner Straße / Weimarer Straße durch ergänzende Wohnbebauung arrondiert.

Mit der Ausweisung von gewerblichen und gemischten Bauflächen sowie eines Sondergebietes wird die Plankonzeption der angestrebten Entwicklung in diesem Bereich gerecht.

6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND ERSCHLIESSUNG

Der Entwurf sieht die Entwicklung von mehreren Baufeldern entlang des Kurt-Koblitz-Rings (B 57) vor, die unterschiedliche Nutzungen und Gebäudetypologien aufnehmen und den Bereich zwischen Weinstraße und Grenzweg städtebaulich ergänzen sollen.

Entlang des Kurt-Koblitz-Rings (B 57) sollen Gewerbegebiete sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitsportfachmarkt“ festgesetzt werden. Der Kreuzungspunkt Kurt-Koblitz-Ring / Grenzweg soll aufgrund seiner exponierten Lage mit einer viergeschossigen Bebauung und einer Gebäudehöhe von bis zu 16 m städtebaulich betont werden und so einen prägnanten Blickpunkt im Stadtgefüge ausbilden. Die nördlich anschließende Bebauung soll mit ein bis drei Geschossen und einer Gebäudehöhe von 10 m bis 13 m einerseits eine städtebauliche Fassung des Kurt-Koblitz-Rings und gleichzeitig eine Abschirmung der östlich liegenden Wohnbebauung der Siedlung Ost unter Berücksichtigung der Anpassung an die umgebende Bebauung darstellen.

Östlich soll sich eine gemischt genutzte Bebauung anschließen und damit den Übergang zwischen gewerblichen Flächen und Wohnbauflächen herstellen. Der zukünftige Kreuzungsbereich an der Schweriner Straße / Weimarer Straße soll mit einer Wohnbebauung städtebaulich arrondiert werden. Die dort neu entstehende Bebauung soll hinsichtlich Lage, Höhe und Dachform die bestehende Wohnbebauung an der Schweriner Straße fortführen und sich somit städtebaulich in die Umgebung einfügen.

Die Haupterschließung des Plangebietes soll von Süden über den Grenzweg und über die Verlängerung der Schweriner Straße erfolgen. Die im Kreuzungsbereich Kurt-Koblitz-Ring / Grenzweg liegenden Gewerbegebiete sowie das Mischgebiet können unmittelbar von der angrenzenden Verkehrsfläche des Grenzwegs aus erschlossen werden. Die Erschließung des übrigen Plangebietes erfolgt über die Schweriner Straße, die weiter bis zum Pützweg geführt wird und dort in einer Wendeanlage endet.

7. PLANINHALT

Art der baulichen Nutzung		Geschos- sigkeit	GRZ	GFZ	Festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen / Geländeoberkante
WA	Allgemeines Wohngebiet	II	0,4	0,8	TH: 172,00 m ü NHN (7,3 m) FH: 174,50 m ü NHN (9,8 m) / GOK: 164,70 m ü NHN
MI 1	Mischgebiet	II	0,6	1,2	GH: 174,70 m ü NHN (10,0 m) / GOK: 164,70 m ü NHN
MI 2	Mischgebiet	II	0,6	1,2	GH: 174,00 m ü NHN (10,0 m) / GOK: 164,00 m ü NHN
MI 3	Mischgebiet	II	0,6	1,2	GH: 174,00 m ü NHN (10,0 m) / GOK: 164,00 m ü NHN
GE 1	Gewerbegebiet	IV	0,8	2,4	GH: 180,70 m ü NHN (16,0 m) / GOK: 164,70 m ü NHN
GE 2	Gewerbegebiet	III	0,8	2,4	GH: 177,70 m ü NHN (13,0 m) / GOK: 164,70 m ü NHN
GE 3	Gewerbegebiet	II	0,8	1,6	GH: 174,00 m ü NHN (10,0 m) / GOK: 164,00 m ü NHN
SO	Sondergebiet - Reitsportfachmarkt	I	0,8	0,8	GH: 174,70 m ü NHN (10,0 m) / GOK: 164,70 m ü NHN

7.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes und dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte aus Wohnen und Gewerbe gebildet.

Entlang des Kurt-Koblitz-Ringes (B 57) werden Gewerbegebiete und ein Sondergebiet ausgewiesen, mit denen die umgebenden, gewerblich geprägten Nutzungsstrukturen städtebaulich sinnvoll ergänzt werden. Dieser Bereich verfügt über eine besonders gute und für Gewerbetreibende grundlegend notwendige öffentliche Wahrnehmbarkeit sowie über einen sehr guten Anschluss an das überörtliche Straßennetz. Darüber hinaus bestehen in diesem Bereich bereits Vorbelastungen durch die verkehrliche Nutzung der B 57, so dass dadurch andere Nutzungen nur erschwert zu realisieren sind.

Das Sondergebiet soll gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitsportfachmarkt“ ausgewiesen werden, so dass hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Reitsportfachmarkt) geschaffen werden.

Östlich anschließend sollen als Übergang zu den angrenzenden Wohnbauflächen der Siedlung Ost künftig Mischgebiete ausgewiesen werden, in denen neben Wohnnutzungen auch Gewerbebetriebe angesiedelt werden können, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch die Festsetzung der Mischgebiete zwischen den zukünftigen gewerblichen Flächen und dem bestehenden Wohngebiet wird dem städtebaulichen Trennungsgrundsatz entsprochen.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO im Kreuzungsbereich Schweriner Straße / Weimarer Straße soll das bestehende Wohngebiet der Siedlung Ost ergänzt werden.

Die Festsetzungen für das Plangebiet dienen dem Ziel, das aktuell landwirtschaftlich genutzte Gebiet für eine bauliche Nutzung zu aktivieren sowie bestehende Nutzungsarten der nördlichen, östlichen und südlichen Umgebung zu ergänzen.

7.1.1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, welches vorwiegend dem Wohnen dient, soll die vorhandene Wohnbebauung im geplanten Kreuzungsbereich Schweriner Straße / Weimarer Straße, im süd-östlichen Teil des Plangebietes, arrondiert werden.

Um eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten und den Charakter der bestehenden Siedlungsstruktur zu wahren, sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe und somit auch die damit einhergehenden Lärm- und Abgasbelastungen nicht zulässig. Ebenso wird durch den Ausschluss der flächenintensiven Nutzungen eine hohe Flächeninanspruchnahme vermieden.

7.1.2. Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Die Bebauung entlang des Kurt – Koblitz – Rings wird aktuell durch eine gemischte Nutzungsstruktur aus überwiegend Gewerbe und Einzelhandel sowie Wohnen geprägt. Mit der Festsetzung der Mischgebiete MI 1 – MI 3 gemäß § 6 BauNVO sollen diese Nutzungen weiterentwickelt werden und damit dem Erhalt, der Sicherung und der Schaffung von Arbeitsplätzen dienen.

Innerhalb der Mischgebiete MI 1 – MI 3 werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß Alsdorfer Liste ausgeschlossen. Damit sollen die Zielsetzungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes (Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Alsdorf, BBE Retail Experts, 07/2008 i. V. m. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Alsdorf, BBE Handelsberatung GmbH, 04/2012; Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Alsdorf, futura consult Dr. Kummer, 05/2013; Aktualisierung der Sortimentsliste der Stadt Alsdorf zur Teilfortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 12/2018) umgesetzt werden, welches die Einzelhandelsentwicklung auf die festgesetzten Haupt- und Nahversorgungszentren konzentriert. Im Ortsteil Alsdorf-Ost ist es das Ziel, ergänzend zur Nahversorgung Alsdorf-Ost, den zentralen Versorgungsbereich der Alsdorfer Innenstadt zu sichern und weiterzuentwickeln, was den Ausschluss der zentrenrelevanten Kernsortimente im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 293 – Am Hüttchensweg – begründet.

Um Beeinträchtigungen und Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung sowie einen Attraktivitätsverlust und sogenannte trading-down-Effekte im Plangebiet zu vermeiden, sind die nach § 6 (2) BauNVO in Mischgebieten zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig. Auch die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) 2. BauNVO sind nicht zulässig.

Mit dem Ziel die zukünftige Ansiedlung von Vergnügungsstätten städtebaulich begründet und zielführend steuern zu können wurden im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Alsdorf Eignungsgebiete im Stadtgebiet ausgewiesen, in denen keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen des Umfeldes bzw. von Umfeldnutzungen zu erwarten sind (Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Alsdorf, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 04/2012). Demzufolge sind im übrigen Stadtgebiet, insofern auch im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 293 – Am Hüttchensweg –, Vergnügungsstätten auszuschließen.

Da Bordelle und bordellartige Betriebe, trotz vergleichbarer negativer städtebaulicher Auswirkung, laut ständiger Rechtsprechung nicht als Vergnügungsstätten gelten, werden diese gesondert ausgeschlossen. Die Gründe entsprechen, aufgrund der vergleichbaren Auswirkungen, den Beweggründen zum Ausschluss der Vergnügungsstätten.

7.1.3. Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Die geplanten Gewerbegebiete sind entlang des Kurt – Koblitz – Rings angeordnet. Um die Qualität des Stadtbildes in dieser exponierten Lage nicht zu beeinträchtigen und um eine hohe Flächeninanspruchnahme zu vermeiden sind innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 – GE 3 die gemäß § 8 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen Lagerplätze und Tankstellen ausgeschlossen. Zudem verzeichnet die Stadt Alsdorf in jüngster Vergangenheit eine hohe Nachfrage an Gewerbeflächen, so dass die hiesigen Gewerbeflächen für entsprechende Firmenansiedlungen vorgehalten werden sollen. Angesichts des Umstandes, dass Alsdorf seit Schließung der Zeche Anna einen Strukturwandel erfährt, wird der Fokus bei der Ausweisung von Gewerbegebieten auf die Schaffung neuer Arbeitsplätze gelegt. Vor diesem Hintergrund ist die Schaffung von flächenintensiven Nutzungen wie Lagerplätzen und Tankstellen innerhalb des Plangebietes nicht zielführend.

Gemäß des Runderlasses vom 07.02.2008 des Ministeriums für Umwelt, und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur Lärmaktionsplanung sind

Lärmprobleme i. S. d. § 47d (1) BImSchG gegeben, wenn an Wohnungen, Schulen, Krankenhäusern oder anderen schutzwürdigen Gebäuden ein L_{DEN} von 70 db (A) oder ein L_{Night} von 60 dB (A) erreicht oder überschritten wird. Durch die Verkehrsgeräuschimmissionen innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 – GE 3, die von den umliegenden Hauptverkehrsachsen ausgehen, werden diese Werte teilweise erreicht bzw. überschritten. Daher werden die nach § 8 (3) 1. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 – GE 3 ausgeschlossen.

Um Beeinträchtigungen und Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung sowie einen Attraktivitätsverlust und sogenannte trading-down-Effekte im Plangebiet zu vermeiden, sind die nach § 8 (3) 3. BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Mit dem Ziel die zukünftige Ansiedlung von Vergnügungsstätten städtebaulich begründet und zielführend steuern zu können wurden im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Alsdorf Eignungsgebiete im Stadtgebiet ausgewiesen, in denen keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen des Umfeldes bzw. von Umfeldnutzungen zu erwarten sind (Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Alsdorf, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 04/2012). Demzufolge sind im übrigen Stadtgebiet, insofern auch im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 293 – Am Hüttchensweg –, Vergnügungsstätten auszuschließen.

Da Bordelle und bordellartige Betriebe, trotz vergleichbarer negativer städtebaulicher Auswirkung, laut ständiger Rechtsprechung nicht als Vergnügungsstätten gelten, werden diese gesondert ausgeschlossen. Die Gründe entsprechen, aufgrund der vergleichbaren Auswirkungen, den Beweggründen zum Ausschluss der Vergnügungsstätten.

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 – GE 3 werden Einzelhandelsbetriebe aller Art und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß Alsdorfer Liste ausgeschlossen. Damit sollen die Zielsetzungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes (Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Alsdorf, BBE Retail Experts, 07/2008 i. V. m. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Alsdorf, BBE Handelsberatung GmbH, 04/2012; Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Alsdorf, futura consult Dr. Kummer, 05/2013; Aktualisierung der Sortimentsliste der Stadt Alsdorf zur Teilfortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 12/2018) umgesetzt werden, welches die Einzelhandelsentwicklung auf die festgesetzten Haupt- und Nahversorgungszentren konzentriert.

Der generelle Ausschluss von Verkaufsflächen mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Sortiment soll jedoch nicht den Verkauf eigener oder zugeordneter Produkte in produzierenden Betrieben oder Handwerksbetrieben verhindern. Aus diesem Grund sind im Gewerbegebiet Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den Endverbraucher zulässig, wenn die Verkaufstätigkeit im betrieblichen Zusammenhang mit ihren vor Ort produzierenden, reparierenden oder installierenden Tätigkeiten steht und die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der Nutzfläche des Betriebes einnimmt.

7.1.4. Sonstiges Sondergebiet „Reitsportfachmarkt“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Innerhalb der als Sonstiges Sondergebiet „Reitsportfachmarkt“ festgesetzten Fläche ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes geplant. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nicht nur unwesentlich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können, sind gemäß § 11 (3) BauNVO nur im Kerngebiet oder in sonstigen Sondergebieten zulässig. Aufgrund der Lage des Plangebiets und der Gebietscharakteristik ist eine Ausweisung der Fläche als Kerngebiet ausgeschlossen, so dass die Festsetzung eines Sondergebietes getroffen wird.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 293 – Am Hüttchensweg – wurde eine „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Reitsportfachmarktes in Alsdorf“ erarbeitet (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 11/2018). Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurden die mit dem Vorhaben einhergehenden potenziellen städtebaulichen, versorgungsstrukturellen und raumordnerischen Auswirkungen unter Beachtung der landesplanerischen Vorgaben in Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) geprüft und die Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Alsdorf, mit dem StädteRegionalen Einzelhandelskonzept STRIKT Aachen und mit den landesplanerischen Vorgaben nachgewiesen. Mit Schreiben vom 18.02.2019 wurde durch die Städteregion Aachen der regionale Konsens des Arbeitskreises AK STRIKT für das Vorhaben zum Neubau eines Reitsportfachmarktes erteilt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 293 – Am Hüttchensweg – wird die Verkaufsfläche des Betriebes auf maximal 1.200 m² begrenzt. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente wird auf maximal 50 m² (entspricht ca. 4 % der maximalen Verkaufsfläche) begrenzt.

Als **Kernsortiment** werden ausschließlich Reitsportartikel festgesetzt. Als **Randsortiment** werden ausschließlich Warengruppen zugelassen, die den Sortimenten des Reitsportbedarfs sachlich zugeordnet sind.

Die Festsetzung der Sortimente entspricht der o. g. Auswirkungsanalyse und dient der Sicherung der Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Alsdorf sowie mit dem StädteRegionalen Einzelhandelskonzept STRIKT Aachen und den landesplanerischen Vorgaben.

Das Vorhaben soll auch einen Bereich umfassen, in welchem z.B. Sättel direkt am Tier getestet werden können (Vorführfläche). Hierbei handelt es sich jedoch nicht um eine Verkaufsfläche, da das Ausstellen und Anbieten von Waren ausdrücklich unzulässig ist.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der umgebenden Bebauung und den städtebaulichen Zielen für die Entwicklung des Plangebietes.

7.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl gemäß § 17 BauNVO

Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Gewährleistung einer dem Standort entsprechenden Verdichtung wird für das **allgemeine Wohngebiet WA** eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 entsprechend der zulässigen Höchstwerte nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Damit orientieren sich die Festsetzungen zur Dichte

an der bestehenden Wohnbebauung und sichern gleichzeitig einen schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Für die **Mischgebiete MI 1 – MI 3** werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Höchstmaß festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen werden die in der BauNVO festgesetzten Obergrenzen ausgeschöpft und eine dem Bestand entsprechende bauliche Entwicklung gewährleistet.

In den **Gewerbegebieten GE 1 – GE 2** sind mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 die nach § 17 BauNVO in Gewerbegebieten zulässigen Höchstwerte festgesetzt um eine optimale Ausnutzung der Grundfläche zu ermöglichen.

In den **Gewerbegebieten GE 3** wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Analog zur Festsetzung von maximal II Geschossen (siehe 7.2.2.) wird die GFZ auf 1,6 begrenzt.

Für das **Sondergebiet SO** werden eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ erfolgt analog zur Festsetzung in den Gewerbegebieten. Die Festsetzung der GFZ von 0,8 ermöglicht eine I-geschossige Bebauung.

7.2.2. Geschossigkeit und Gebäudehöhe gemäß § 16 und § 18 BauNVO

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 293 – Am Hüttchensweg – wird die dritte Dimension über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe GH) bzw. der maximalen Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe FH, Traufhöhe TH) und die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Höhen werden in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Als Bezugspunkt wird auf Basis der vorhandenen Kanaldeckelhöhen je Gebiet die zugrundeliegende Geländeoberkante festgesetzt. Um im Rahmen der Ausbauplanung eine ausreichende Flexibilität zu gewährleisten, darf die Geländeoberkante um maximal +/- 1,00 m unter- oder überschritten werden.

Innerhalb des Plangebietes ist eine differenzierte Höhenentwicklung vorgesehen, die sowohl eine Akzentuierung des Kreuzungsbereiches Grenzweg / Kurt-Koblitz-Ring (B 57) und eine städtebauliche Fassung des Straßenraums entlang der B 57 als auch eine Anpassung an die östlich bestehende Wohnbebauung gewährleistet.

Aufgrund der städtebaulich exponierten Lage im Kreuzungsbereich Grenzweg / Kurt-Koblitz-Ring und um einen prägnanten städtebaulichen Blickpunkt im Stadtgefüge auszubilden, wird daher für das **Gewerbegebiet GE 1** eine Bebauung mit vier Vollgeschossen als Höchstmaß und eine maximale Gebäudehöhe von 180,70 m über NHN festgesetzt. Bezogen auf die festgesetzte Geländeoberkante (GOK) von 164,70 m über NHN entspricht die festgesetzte Höhe einer maximalen Gebäudehöhe von 16,00 m.

Für das **Gewerbegebiet GE 2** werden eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen und eine maximale Gebäudehöhe von 177,70 m über NHN festgesetzt. Bezogen auf die festgesetzte Geländeoberkante (GOK) von 164,70 m über NHN entspricht dies einer maximalen Gebäudehöhe von 13,0 m. Durch die Festsetzung wird der Übergang von der höheren Bebauung in GE 1 zur niedrigeren Bebauung der nördlich anschließenden Baufelder hergestellt.

Für das **Sondergebiet SO** werden eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss und eine maximale Gebäudehöhe von 174,70 m über NHN festgesetzt. Bezogen auf

die festgesetzte Geländeoberkante (GOK) von 164,70 m über NHN entspricht dies einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m. Die Festsetzung ermöglicht eine eingeschossige Bebauung mit höherer Geschosshöhe und Dachkonstruktion.

Für das **Gewerbegebiet GE 3** werden eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen und eine maximale Gebäudehöhe von 174,00 m über NHN festgesetzt. Bezogen auf die festgesetzte Geländeoberkante (GOK) von 164,00 m über NHN entspricht dies einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m. Mit der Festsetzung wird ausreichend Flexibilität für die Errichtung gewerblicher Anlagen unter Berücksichtigung der Anpassung an die umgebende Bebauung gewährleistet.

Für die **Mischgebiete MI 1 – MI 3** werden als Übergang zwischen der Randbebauung am Kurt – Koblitz – Ring und der Wohnbebauung östlich des Plangebietes jeweils eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen und eine maximale Gebäudehöhe von 174,70 m über NHN (MI 1) bzw. 174,00 über NHN (MI 2 und MI 3) festgesetzt. Bezogen auf die festgesetzte Geländeoberkante von 164,70 m über NHN (MI 1) bzw. 164,00 m über NHN (MI 2 und MI 3) entspricht dies einer maximalen Gebäudehöhe von jeweils 10,0 m.

Für das **allgemeine Wohngebiet WA** wird mit Orientierung zum Gebäudebestand in der Schweriner Straße eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen, eine maximale Firsthöhe von 174,50 m über NHN und eine maximale Traufhöhe von 172,00 m über NHN festgesetzt. Bezogen auf die festgesetzte Geländeoberkante von 164,70 m über NHN entspricht dies einer maximalen Firsthöhe von 9,80 m und einer maximalen Traufhöhe von 7,30 m und somit der Höhe der südlich angrenzenden Bestandsbebauung in der Schweriner Straße.

Dadurch soll zum einen eine dem Ortsbild und dem damit verbundenen städtebaulichen Konzept zugrundeliegende Höhenentwicklung gewährleistet werden. Zum anderen sollen dadurch optimale Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Betriebe in zentralen Lagen geschaffen werden, um Arbeitsplätze vor Ort zu halten und das Angebot an Dienstleistungen und Handwerk wohnortsnah zu erhalten bzw. auszubauen.

Der obere Bezugspunkt für die **Gebäudehöhe** ist bei geneigten Dächern der First, bei Flachdächern die Oberkante des Gebäudes.

Der obere Bezugspunkt für die **Traufhöhe** entspricht der Schnittlinie der Außenfläche der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Der obere Bezugspunkt für die **Firsthöhe** entspricht der Oberkante der Dachhaut des Firstes.

7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert. Sie wurden so gewählt, dass einerseits eine sinnvolle Ausnutzung der Flächen gewährleistet ist und andererseits in einem bestimmten Rahmen gestalterische Spielräume eingeräumt werden.

Innerhalb des Sondergebietes SO – Reitsportfachmarkt – ist aufgrund der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse) die Realisierung von lediglich einem Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² möglich.

7.4. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA erfolgt die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Zur Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Ordnung im Gebiet, dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht vor die der Straße zugewandten Fassade hervortreten.

Innerhalb der Gewerbegebiete sowie der Mischgebiete sind die gemäß Stellplatzschlüssel nachzuweisenden Stellplätze (Textliche Festsetzungen, B.3.) nur außerhalb der Anbauverbotszone zulässig. Die Grundstücksflächen sind derart dimensioniert, dass ein Nachweis von Stellplätzen in ausreichender Zahl gemäß Stellplatzschlüssel außerhalb der Anbauverbotszone gewährleistet ist.

Innerhalb des Sondergebietes SO – Reitsportfachmarkt – sind Stellplätze nur außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Die Festsetzung soll eine einseitige Ausrichtung der Stellplätze zur benachbarten Wohnbebauung hin verhindern und dient damit deren Schutz vor erhöhten Lärmemissionen durch den Parkverkehr. Weiterhin sind die gemäß Stellplatzschlüssel nachzuweisenden Stellplätze nur außerhalb der Anbauverbotszone zulässig. Die Grundstücksfläche und überbaubare Fläche sind derart dimensioniert, dass ein Nachweis von Stellplätzen in ausreichender Zahl gemäß Stellplatzschlüssel auf dem Grundstück außerhalb der überbaubaren Fläche und außerhalb der Anbauverbotszone gewährleistet ist.

7.5. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Im allgemeinen Wohngebiet WA wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf maximal 10 Wohneinheiten je Wohngebäude bei einer Mindestgrundstücksgröße von 1.000 qm festgesetzt. Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße orientiert sich an dem städtebaulichen Entwurfskonzept und den Entwicklungsvorstellungen einer attraktiven Mehrfamilienhausbebauung mit adäquater städtebaulicher Dichte. In Verbindung mit der zulässigen Zahl der Wohneinheiten sollen damit auch die Belange des ruhenden Verkehrs gesteuert und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden werden.

7.6. Verkehrsflächen

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 293 – Am Hüttchensweg – wurde durch das Ingenieurbüro IGEPA Verkehrstechnik GmbH ein Fachbeitrag Verkehr erstellt, in dem die Leistungsfähigkeit der bestehenden und geplanten Knotenpunkte sowie die durch die Planung verursachten verkehrlichen Auswirkungen auf das angrenzende Wohngebiet untersucht wurden. Im Rahmen des Fachbeitrags wurde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Kurt-Koblitz-Ring (B 57) / Grenzweg nach Umsetzung der Planung nachgewiesen.

Eine direkte Anbindung des Plangebietes an die B 57 ist aufgrund deren Status als klassifizierte Straße nicht möglich, so dass die Haupterschließung des Plangebietes von Süden über den Grenzweg und über die Verlängerung der Schweriner Straße erfolgt. Die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sowie das Mischgebiet MI 1 können unmittelbar von der angrenzenden Verkehrsfläche des Grenzwegs aus erschlossen werden. Die Erschließung des übrigen Plangebietes erfolgt über die Schweriner Straße, die weiter bis zum Pützweg geführt wird und dort in einer Wendeanlage endet.

Die neue Anbindung vom Grenzweg zu den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 und zum Mischgebiet MI 1 wird über die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtbereiches mit einem Abstand von mindestens 80 Metern vom südlichen Rand der übergeordneten Fahrbahn des Kurt-Koblitz-Rings bis zum Schnittpunkt des nördlichen Fahrbahnrandes der neuen Anbindung mit dem Grenzweg planungsrechtlich gesichert. Ein ausreichender Abstand zum Kreuzungspunkt der B

57 mit dem Grenzweg gemäß der Verkehrsuntersuchung (Fachbeitrag Verkehr, IGEPA Verkehrstechnik GmbH, 03/2019) ist damit gewährleistet.

7.7. **Grünordnerische Festsetzungen**

In den Mischgebieten MI 1 - MI 3, in den Gewerbegebieten GE 1 - GE 3 sowie im Sondergebiet SO – Reitsportfachmarkt – ist bei der Anlage von Stellplätzen bei je 7 Stellplätzen ein hochstämmiger Baum in direkter Verbindung mit dem Stellplatz zu pflanzen, um die Stellplätze gestalterisch aufzuwerten, positive kleinklimatische Effekte zu erzielen und insbesondere im Sommer die Beschattung dieser Bereiche zu gewährleisten.

Mit der Pflanzung einer geschnittenen einreihigen Hainbuchenhecke entlang der B 57 wird die nördlich des Plangebietes vorhandene Hecke fortgesetzt und somit eine gleichmäßige und gestalterisch attraktive Fassung des Straßenraums geschaffen. Die Festsetzung der Höhe und Breite sowie der Anpflanzung von mindestens 5 Pflanzen pro laufenden Meter dient der Sicherstellung einer lückenlosen und nicht übersteigbaren Einfriedung des Plangebietes zur B 57.

Entlang der Schweriner Straße und deren Erweiterung wird ebenfalls eine einreihige Hainbuchenhecke festgesetzt. Diese dient der gestalterischen Aufwertung und räumlichen Fassung der Haupteinschließung des Plangebietes. Zur Sicherstellung der Erschließung der Grundstücke werden Unterbrechungen für Zufahrten und Zuwegungen zugelassen.

7.8. **Entwässerung**

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt und ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Im Rahmen des Hydrogeologischen Gutachtens zur Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser nach § 44 LWG für das Baugebiet BP Nr. 293 – Am Hüttchensweg – (Dipl. Geologe Raimund Noppeney, Herzogenrath, 13.06.2018) wurde untersucht, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers der befestigten und versiegelten Flächen vor Ort auf Grund der Bodenverhältnisse möglich ist. Demnach ist im Plangebiet eine Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen grundsätzlich möglich, was unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten der Abgabe in den Kanal vorzuziehen ist.

Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens wird das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen innerhalb der **Gewerbegebiete GE, der Mischgebiete MI und des Sondergebietes SO** daher über Mulden-Rigolen-Versickerungen mit belebter Bodenzone mit einem Bodenaustausch bis in 5 Meter Tiefe entwässert. Die Versickerungsanlagen sind innerhalb der jeweils festgesetzten Grünflächen anzulegen. Die ausreichende Größe der Versickerungsflächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Innerhalb des **Allgemeinen Wohngebietes WA** wäre eine Mulden-Rigolen-Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse und des erforderlichen Bodenaustauschs bis in 5 m Tiefe im Hinblick auf die zur Verfügung stehende Grundstücksgröße nur unter sehr hohem Aufwand realisierbar. Es wird daher eine Entwässerung mittels Retentionszisterne mit einer Abflussmenge von 1 l/s und mit Überlauf in das vorhandene Kanalsystem festgesetzt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsbereiches des Broicher Baches. Aus Gründen des Hochwasserschutzes muss für die Berechnung der Entwässerungsanlagen das 100-jährliche Regenereignis zu Grunde gelegt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist gering belastetes Niederschlagswasser von Stellplatzflächen für Pkw und fußläufige Wegeflächen sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA zusätzlich von Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen und großflächig unter Ausnutzung der oberen Bodenschicht direkt zu versickern. Das anfallende belastete Niederschlagswasser ist den vorhandenen Mischwasserkanälen im Grenzweg bzw. in der Weinstraße zuzuleiten.

Um zu verhindern, dass stark mit Schwermetallen belastetes Niederschlagswasser zur Versickerung kommt, wird festgesetzt, dass als äußere Dacheindeckung großflächige Metalleindeckungen (Kupfer, Zink, Blei) unzulässig sind.

7.9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Das zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzte Leitungsrecht für die zu belastenden Flächen umfasst die Befugnis, Leitungen zugänglich anzulegen und zu unterhalten. Die Trasse darf mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Einfriedungen und Hecken nicht überbaut werden. Die Festsetzung des Leitungsrechtes wird getroffen, um die im Plangebiet vorhandene Wasserleitung und Gasfernleitung zu sichern.

7.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)

7.10.1. Gliederung des Gewerbegebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes

Um mögliche Immissionsbelastungen und störende Einflüsse von Gerüchen auf angrenzende, vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete zu vermeiden, werden in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 emittierende Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VII der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 06.06.2007 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten ausgeschlossen.

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.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 293 – Am Hüttchensweg – wurde durch das Ingenieurbüro IBK Schallimmissionsschutz eine gutachterliche Stellungnahme nach DIN 18005 / TA Lärm erstellt. Hierin wird dargelegt, dass beispielsweise Handwerks- und Produktionsbetriebe mit lärmintensiven Arbeiten in geschlossenen Gebäuden sowie Firmen mit Liefer- und Kundenverkehr im üblichen Umfang zur Tagzeit ohne größere Probleme die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm erfüllen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass mögliche Immissionskonflikte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gelöst werden können.

7.10.2. Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 293 – Am Hüttchensweg – ist eine schallimmissionstechnische Untersuchung zur Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet aus den

umliegenden Hauptverkehrsachsen erarbeitet worden. Dabei wurde festgestellt, dass Kennzeichnungen für Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich werden. Die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise Lärmschutzwände entlang der Hauptverkehrsachsen, wird nicht verfolgt. Zum einen sind mit den entlang des Kurt-Koblitz-Rings geplanten Gewerbe- und Sondergebietsflächen weniger sensible Nutzungen im trassennahen Bereich vorgesehen. Zum anderen würde durch die Errichtung einer Lärmschutzwand eine gewünschte Sichtbeziehung zu den Gewerbe- und Sondergebietsflächen versperrt werden.

Daher wird der Schutz vor den Einwirkungen durch Verkehrsgeräusche für die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 293 – Am Hüttchensweg – durch die Festsetzung von Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude (passive Schallschutzmaßnahmen) gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe 2018) gewährleistet.

7.11. Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich

Bei den zu überplanenden Flächen im Plangebiet handelt es sich größtenteils um Ackerflächen mit mittlerer ökologischer Wertigkeit. Durch die Überplanung der Flächen wird einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorgebeugt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 293 – Am Hüttchensweg – wurde im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags eine Eingriffsbilanzierung (Schöke Landschaftsarchitekten PartGmbH, 31.10.2019) erstellt. Das hierbei ermittelte ökologische Defizit von 50.478 Punkten ist auf externen Flächen auszugleichen.

In Abstimmung mit der Städteregion Aachen erfolgt der externe Ausgleich 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).

7.12. Örtliche Bauvorschriften

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen erlassen. Für das Allgemeine Wohngebiet WA werden im Hinblick auf ein harmonisches Einfügen der Bebauung in die umgebende Wohnbebauung, insbesondere in der Schweriner Straße und der Weimarer Straße, ausschließlich Satteldächer zugelassen.

Die Begrenzung der zulässigen Höhe für Werbeanlagen sowie die Vorschriften zur Wirkung und Beleuchtung der Werbeanlagen dienen der Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie der Sicherheit des Verkehrs auf dem Kurt-Koblitz-Ring (B 57).

Angesichts der Novellierung der Landesbauordnung NRW wird es zurzeit im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als erforderlich angesehen, die Anzahl der Stellplätze auf der Ebene des Bebauungsplans festzusetzen. Die Festlegung der Mindestanzahl der Stellplätze orientiert sich grundsätzlich an den in der Anlage zur Verwaltungsvorschrift Nr. 51.11 zur Bauordnung NRW aufgeführten Richtzahlen für den Stellplatzbedarf.

7.13. Kennzeichnungen

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

Im Bereich des Plangebietes ist tiefer Bergbau umgegangen und die sogenannte „Oidtweiler Störung“ durchläuft von Südwesten nach Nordosten das Plangebiet. Zur Verifizierung des Verlaufs der Störung und zur Klärung, ob die Störung überbaut werden kann, wurde durch das Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH ein entsprechendes Gutachten erstellt. Gemäß den Empfehlungen des Gutachtens 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.

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

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.

7.14. Hinweise

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.

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.

Bodenschutz

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird seitens der Unteren Bodenschutzbehörde der Städteregion Aachen gefordert, ein bodenkundliches Konzept zum Umgang mit dem Schutzgut Boden zu erstellen und mit ihr abzustimmen. Das Konzept ist auf die Belange der Erschließungsmaßnahmen sowie der zukünftigen unversiegelten Flächen des Bebauungsplangebietes (Gemeinschaftsflächen, Grünstreifen, Wälle, Parkanlagen etc.) anzupassen.

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

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 Steinkohlegewinnungsbetriebs „Maria / Anna“. Es besteht keine Bergaufsicht mehr.

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.

Artenschutz

Zur Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I durchgeführt (Schöke Landschaftsarchitekten PartGmbH, 31.10.2019). Demnach ist durch die Planung zum Bebauungsplan Nr. 293 – Am Hüttchensweg – nicht mit Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu rechnen, so dass für keine der planungsrelevanten Arten eine vertiefende Art-für-Art-Analyse (Artenschutzprüfung Stufe II) erforderlich ist.

Anbauverbots-/ Anbaubeschränkungszone

Anbauverbotszone

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.

Die Festsetzungen bezüglich der unterzubringenden Stellplätze (Textliche Festsetzungen 3.) in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gewährleisten den Nachweis von Stellplätzen in ausreichender Zahl gemäß Stellplatzschlüssel (Textliche Festsetzungen, B.3.) auf dem Grundstück außerhalb der Anbauverbotszone.

Anbaubeschränkungszone

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 Vile-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 Örtliche Bauvorschriften Nr. 2).

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.

8. UMWELTBERICHT

Siehe Umweltbericht

9. ARTENSCHUTZ

Bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes sind aufgrund der europäischen bzw. nationalen Vorgaben zum Artenschutz auch die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen. Zu diesem Zwecke wurde im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 293 – Am Hüttchensweg eine Artenschutzvorprüfung (ASP I) durchgeführt (Schöke Landschaftsarchitekten PartGmbH, 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.

10. INANSPRUCHNAHME LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 293 – Am Hüttchensweg – werden ca. 3,0 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche für bauliche Zwecke in Anspruch genommen. Die Fläche befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches. Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes erfolgt daher im Sinne der Innenbereichsentwicklung und ist einer Neuausweisung von Flächen im Außenbereich vorzuziehen. Der planerische Wille zur Entwicklung der Fläche spiegelt sich auch im Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf (FNP) wider, in dem die Fläche seit der Überarbeitung des FNP im Jahr 2004 als Baufläche (Wohnbaufläche) dargestellt ist.

11. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

In diesem Zusammenhang besteht die Möglichkeit, bei der Errichtung von baulichen Anlagen, bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplungen festzusetzen. Von dieser Möglichkeit wird im Bebauungsplan Nr. 293 – Am Hüttchensweg – kein Gebrauch gemacht. Gleichwohl wird in diesem Zusammenhang auf die aktuelle Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) verwiesen, die bei der Errichtung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen ist und die bereits umfangreiche Vorgaben für Neubauten enthält. Weitere über die EnEV hinausgehende Festsetzungen werden in der Bauleitplanung insofern nicht als erforderlich erachtet.

12. VEREINBARKEIT MIT DEN LANDESPLANERISCHEN VORGABEN

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Reitsportfachmarktes (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, 20.11.2018) wurde die Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben dargestellt. Die im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) formulierten Ziele und Grundsätze 6.5-1 bis 6.5-3 sowie 6.5-5 bis 6.5-10 werden eingehalten bzw. sind teilweise an dieser Stelle nicht von Belang. Lediglich dem Grundsatz 6.5-4 (nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche) wird nicht entsprochen. Dieser Grundsatz besagt, dass bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten soll. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nicht um ein Ziel sondern um einen Grundsatz der Raumordnung handelt, der im Wege der Abwägung überwunden werden kann.

Der zu erwartende Umsatz des Reitsportfachmarktes von rund 2,2 – 2,5 Mio Euro überschreitet deutlich die vorhandene Kaufkraft in Alsdorf in diesem Sortimentsbereich. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich das Vorhaben an eine sehr enge Zielgruppe richtet. Wie in der im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 293 – Am Hüttchensweg – erstellten Auswirkungsanalyse erläutert, sind rund 4,7 % der Bundesbürger als Reiter zu bezeichnen, so dass auch nur ein geringer Anteil der Einwohner Alsdorfs als Kunden für den Markt gelten. Insgesamt ist auf Basis der Annahmen davon auszugehen, dass in Alsdorf nur rund 2.200 Personen potenzielle Kunden des Reitsportmarktes sind. Dass der voraussichtliche Umsatz des Marktes die vorhandene Kaufkraft in Alsdorf übersteigt, ist aufgrund der hohen Spezialisierung des Sortiments demnach nicht ungewöhnlich.

Ferner wird auf die im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Städteregion Aachen (STRIKT) getroffene Regelung zur Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment verwiesen (Kapitel 7.2.3, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Städteregion Aachen – STRIKT, Stadt+Handel 07/2019). Für den Fall, dass der prognostizierte sortimentspezifische Umsatz eines Planvorhabens die sortimentspezifische Kaufkraft des Verflechtungsbereichs einer Vorhabenkommune überschreitet, wird hierdurch die Möglichkeit einer abgestimmten Steuerung von Vorhaben mit spezialisierten Sortimenten gegeben. Auf dieser Basis wurde im Rahmen des Arbeitskreises der Standort für den Reitsportfachmarkt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 293 – Am Hüttchensweg –abgestimmt und der regionale Konsens für das Vorhaben gemäß Schreiben vom 18.02.2019 von der Städteregion Aachen erteilt.

13. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Besitz der Stadt Alsdorf, mit Ausnahme der Flurstücke 865 und 866 welche sich in privatem Besitz befinden. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 293 – Am Hüttchensweg – ist eine neue Parzellierung der Grundstücke erforderlich.

14. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die Stadt Alsdorf trägt die Kosten des Bauleitplanverfahrens einschließlich der aktuellen erforderlichen Gutachten. Die Stadt kann nach erfolgter Erschließung Erlöse aus Grundstücksverkäufen generieren.

15. FLÄCHENBILANZ

Flächen BP 293 – Am Hüttchensweg –	Gesamtfläche in m²	in %
Wohngebiet WA	~ 1.200 m ²	~ 3,6
Mischgebiet MI	~ 7.285 m ²	~ 21,7
Gewerbegebiet GE	~ 11.218 m ²	~ 33,5
Sondergebiet SO	~ 6.004 m ²	~ 17,9
Private Grünflächen	~ 2.014 m ²	~ 6,0
Öffentliche Grünflächen	~ 1.107 m ²	~ 3,3
Wege	~ 293 m ²	~ 0,9
Straßenverkehrsflächen	~ 4.388 m ²	~ 13,1
Summe	~ 33.509 m²	100,0

16. GUTACHTEN

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 293 – Am Hüttchensweg – wurden folgende Gutachten erstellt:

- Fachbeitrag Verkehr; IGEPa Verkehrstechnik GmbH, 18.03.2019
- Hydrogeologisches Gutachten zur Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser nach § 44 LWG für das Baugebiet BP Nr. 293 – Am Hüttchensweg in 52477 Alsdorf; Dipl.-Geologe Noppeney, 13.06.2018
- Bericht über die geologisch-tektonischen Verhältnisse und die Bodenbewegungssituation im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 293 – Am Hüttchensweg in Alsdorf; Ingenieurbüro Heitfeld – Schetelig GmbH, 19.06.2019
- Schallimmissionstechnische Untersuchung nach DIN 18005 / RLS-90 – Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet aus den umliegenden Hauptverkehrsachsen; Ingenieurbüro IBK Schallimmissionsschutz, Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer, 21.10.2019
- Gutachterliche Stellungnahme nach DIN 18005 / TA Lärm zur Standorteinschätzung / Auswirkungen aus der geplanten Ansiedlung eines Reitsportfachmarktes innerhalb des Sondergebietes im Bebauungsplan Nr. 293; Ingenieurbüro IBK Schallimmissionsschutz, Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer, 21.10.2019
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Reitsportfachmarktes in Alsdorf; GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 20.11.2018
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag einschl. Artenschutzvorprüfung (ASP I) zum Bebauungsplan Nr. 293 – Am Hüttchensweg; Schöke Landschaftsarchitekten PartGmbH, 31.10.2019

Alsdorf, den 31.10.2019
Vasen