



**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 318
– AM ROSENKRÄNZCHEN –**

ENTWURF

STAND: 12.12.2018

Inhalt

1.	Rechtliche Grundlage	3
2.	Abgrenzung des Plangebietes	3
3.	Planerische Rahmenbedingungen	3
4.	Verfahrensverlauf	4
5.	Städtebauliche Situation	4
6.	Anlass und Ziel der Planung	5
7.	Wesentliche Auswirkungen	6
	7.1 Immissionsschutz	6
	7.2 Verkehr.....	7
	7.3 Einzelhandel.....	7
	7.4 Eingriffsbilanz	8
	7.5 Artenschutz	8
8.	Planinhalt	8
	8.1 Art der baulichen Nutzung	8
	8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
	8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	11
	8.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	11
	8.5 Flächen für Stellplätze	11
	8.6 Anschluss an Verkehrsflächen.....	12
	8.7 Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	12
	8.8 Grünordnerische Festsetzungen.....	13
	8.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
9.	Nachrichtliche Übernahmen	13
	9.1 Anbauverbotszone.....	13
	9.2 Hochspannungsfreileitung	13
10.	Verkehrliche Erschließung	14
11.	Entwässerung	14
12.	Denkmalpflege	14
13.	Bodenordnerische Maßnahmen	15
14.	Finanzielle Auswirkungen	15
15.	Flächenbilanz	15
16.	Umweltbericht	15
17.	Gutachten	15

1. Rechtliche Grundlage

Grundlage des Bebauungsplans Nr. 318 – Am Rosenkränzchen – ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

2. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 318 – Am Rosenkränzchen – befindet sich am nördlichen Rand des Stadtgebietes an der Linnicher Straße südlich der Kreuzung Bundesstraße 57, Landesstraße 240 und Kreisstraße 27. Es umfasst das Flurstück 401 der Flur 22 und das Flurstück 8 der Flur 68 in der Gemarkung Alsdorf. Das Plangebiet wird

- im Norden durch das Flurstück 4, Gemarkung 68,
- im Osten durch die Flurstücke 4 und 6, Gemarkung 68,
- im Süden durch die Straße Am Rosenkränzchen (Flurstück 403) sowie
- im Westen durch die Linnicher Straße (Flurstück 42) begrenzt.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt etwa 3,6 ha.

3. Planerische Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (2003) stellt für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen der bestehenden Ortslage Neuweiler Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich mit der Überlagerung Regionale Grünzüge dar.

Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf stellt das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dar. Im Nordwesten wird das Plangebiet durch eine oberirdische Versorgungsleitung gekreuzt. Die Planung berücksichtigt das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Überplante Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebiets liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs von Landschaftsplänen. Der Geltungsbereich des Landschaftsplans II – Baesweiler / Alsdorf / Merkstein – grenzt jedoch nördlich, östlich und westlich an das Plangebiet. Entlang dieser Grenzen liegen die geschützten Landschaftsbestandteile 2.4-76 (Baumreihen an der B 57 zwischen Alsdorf und Baesweiler) und 2.4-118 (Gehölzreihen Flurbereinigung Bettendorf östlich der B 57).

Umweltbericht

Als Anlage zur Begründung wurde ein Umweltbericht erstellt. Im Umweltbericht werden die für die Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogenen Wirkungen mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, aufgezeigt.

4. Verfahrensverlauf

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 17.12.2009 wurde erstmals ein Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 318 - Am Rosenkränzchen - gefasst (VL 2009/0161-2.1). In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 01.03.2018 wurde auf Basis der aktualisierten Plankonzeption der Grundstückseigentümer, Projektentwickler und künftigen Betreiber ein erneuter Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 318 – Am Rosenkränzchen –, mit vergrößertem Plangebietsumgriff, die Billigung des städtebaulichen Entwurfes sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefasst. Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 16.03. bis zum 17.04.2018 statt. Im Rahmen dessen wurde seitens der Stadt Alsdorf am 22.03.2018 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerversammlung) durchgeführt. In der Sitzung des Arbeitskreises STRIKT der StädteRegion Aachen am 18.04.2018 erfolgte die Vorstellung des Vorhabens und im Anschluss hieran ist der regionale Konsens unter Wahrung der vorgetragenen Interessen herbeigeführt worden.

Auf Basis der vorliegenden Fassung soll in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 31.01.2019 die Offenlage beschlossen werden.

5. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am Nordrand der Ortslage Neuweiler. Nördlich und östlich grenzen Ackerflächen an, im Süden sowohl Wohnbebauung entlang der Brahmsstraße als auch verschiedene gewerbliche Nutzungen entlang der Linnicher Straße (B 57). Westlich der Linnicher Straße liegen ein Autohaus und nördlich daran angrenzend weitere Ackerflächen.

Das Plangebiet umfasst den bisherigen Einzelhandelsstandort mit einer Fläche von ca. 36.400 m².

Der bisherige Einzelhandelsstandort wird derzeit durch einen großvolumigen, teilweise zweigeschossigen Einzelhandelskomplex geprägt. Daneben befinden sich weitere untergeordnete bauliche Anlagen, wie Lagerflächen und eine Waschstraße. Auf dem restlichen Areal erstrecken sich Parkplatzflächen, so dass sich der Standort heute weitgehend versiegelt darstellt. Darüber hinaus wird der nördliche Grundstücksteil durch eine Freileitung überspannt.

Die vorhandenen Nutzungen sind im Norden, Osten und Westen eingegrünt, z.T. auf Flächen innerhalb, z.T. auch außerhalb des Plangebiets.

Das Plangebiet ist größtenteils flach und weist eine Höhenlage von etwa 150 m ü.NHN auf. Höhenunterschiede zu den umgebenden Nutzungen (max. etwa 3,5 m im Nordosten) werden durch Böschungen zu den umgebenden Flächen ausgeglichen, die überwiegend innerhalb der randlichen Eingrünung liegen.

6. Anlass und Ziel der Planung

Der im Norden des Stadtgebietes gelegene Einzelhandelsstandort ist bereits seit 1969 etabliert (Genehmigung 1969 als SB-Warenhaus; 1976 Ergänzung Baumarkt; 1994 erneute Erweiterung / Umstrukturierung mit Garten- und Zoomarkt, Elektrofachmarkt, Supermarkt und Shops; 2003 erneute Umstrukturierung mit baurechtlicher Genehmigung von 4.907 m² Verkaufsfläche für Supermarkt, 499 m² für Shops, 1.742 m² für Elektrofachmarkt sowie 3.976 m² für Baumarkt).

Im Rahmen ihrer Planungshoheit beabsichtigt die Stadt Alsdorf seit geraumer Zeit, die Umstrukturierung und Revitalisierung des Einzelhandelsstandortes (mit heute teilweise leerstehenden Flächen infolge der kürzlichen Schließung des Promarkts und TOOM-Baumarkts) im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich vorzubereiten. Grundlage hierfür ist u.a. das im Jahr 2008 von der BBE Unternehmensberatung GmbH erstellte und 2012/2013 fortgeschriebene Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für das gesamte Stadtgebiet. Danach ist das Plangebiet im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept als Ergänzungsstandort für den großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel festgeschrieben. Es wird empfohlen, den Bestand festzusetzen und Weiterentwicklungen auf den nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich zu beschränken, woraufhin im Jahre 2009 erstmals ein Aufstellungsbeschluss zur Sicherung dieser Planungsziele gefasst wurde.

Die aktuelle Planung zielt darauf ab, den Standort städtebaulich und architektonisch neu zu ordnen und hinsichtlich der Sortimente in Anlehnung an das städtische Einzelhandelskonzept umzustrukturieren. Dazu soll der heutige Gebäudekomplex abgerissen und ersetzt, sowie der derzeitige Branchenmix verändert werden. Vorgesehen sind ein Lebensmittelvollsortimenter (Großer Supermarkt) sowie ein Bau-, Heimwerker und Gartenmarkt (Fachmarkt). Für den Standort liegt zzt. kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung ist insofern die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf stellt bereits eine Sonderbaufläche für Einzelhandel dar, so dass der aufzustellende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden kann.

Diese Empfehlung findet sich auch im Ziel 6.5-7 des Landesentwicklungsplans (LEP) NRW wieder, gemäß dem vorhandene Standorte von Vorhaben außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen in Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden dürfen. Dabei sind die Sortimente und Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baulichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht-zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Planungsrechtlich zulässig ist derzeit eine Verkaufsfläche von insgesamt etwa 11.125 m², zusammengesetzt aus 7.148,45 m² für zentrenrelevante Sortimente sowie 3.976,93 m² für nicht-zentrenrelevante Sortimente. Vorgesehen ist zukünftig die Verkleinerung der Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters auf 2.950 m² nahversorgungsrelevante Kernsortimente inkl. 10 % zentrenrelevante Randsortimente sowie die Erhöhung der Verkaufsfläche auf 8.175 m² für den Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt (= nicht-zentrenrelevante Kernsortimente inkl. 10 % zentrenrelevanter Randsortimente).

Insofern entspricht die Planung sowohl den Vorgaben des LEP NRW als auch den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts der Stadt Alsdorf.

Gemäß dem Ziel 6.5-7 des LEP NRW gehen die Festsetzungen der Verkaufsflächen im Zusammenhang mit den Sortimenten dabei nicht über die bestehende Genehmigungssituation hinaus. Auch bei einer Berücksichtigung des maximal zulässigen 10%-Anteils zentrenrelevanter Randsortimente im Baumarkt (817,5 m²) ergibt sich in der Summe mit 3.767,5 m² im gesamten Plangebiet eine Verkaufsfläche nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente deutlich unterhalb der aktuell genehmigten Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente von 7.148,45 m². Die Erhöhung der Verkaufsfläche des Baumarktes von 3.976,93 m² auf künftig 8.175 m² entspricht der im Ziel 6.5-7 des LEP eingeräumten Möglichkeit des Ersatzes zentrenrelevanter durch nicht-zentrenrelevante Sortimente. Der Empfehlung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts der Stadt Alsdorf aus 2008, den nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich weiterzuentwickeln, wird damit gefolgt.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung der o.g. großflächigen Einzelhandelsbetriebe als Verbrauchermarkt mit Verkaufsflächen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sowie Baumarkt mit zentrenrelevantem Randsortiment entsprechend der Alsdorfer Liste zu schaffen, werden die Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2f. BauNVO mit entsprechender Zweckbestimmung für nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Einzelhandel sowie für Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf festgesetzt.

7. Wesentliche Auswirkungen

7.1 Immissionsschutz

Zur Ermittlung der auf das Plangebiet und seine Umgebung einwirkenden Lärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten (Graner+Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach) erstellt. In diesem wurden sowohl der durch die Nutzungen im Plangebiet hervorgerufene Gewerbelärm als auch der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm untersucht.

Gewerbelärm

Dem Plangebiet nächstgelegene, schützenswerte Wohnnutzungen befinden sich südlich der Brahmsstraße. Untersucht wurden die durch die geplanten Nutzungen erzeugten Belastungen. Dabei handelt es sich im Einzelnen um

- die Zusatzbelastung durch den geplanten Einzelhandelsbetrieb (in Form von u.a. Geräuschemissionen des Parkplatzes, der Warenanlieferung und haustechnischer Anlagen sowie unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Tankstelle jenseits der Linnicher Straße) und
- den, durch den geplanten Einzelhandelsbetrieb erzeugten, zusätzlichen Verkehr.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sowohl die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (hinsichtlich der durch den Betrieb hervorgerufenen Zusatzbelastungen) als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hinsichtlich des zusätzlichen Verkehrs) an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen eingehalten werden. Auch die Einhaltung des Maximalpegelkriteriums wurde dokumentiert. Die im Gutachten getroffenen Annahmen zur Ausgestaltung der Fahrwege, Einkaufswagensammelboxen und haustechnischen Anlagen sind im Genehmi-

gungsverfahren zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Verkehrslärm

Darüber hinaus wurden zum Schutz empfindlicher Nutzungen die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche ermittelt. Als empfindliche Nutzungen werden gem. DIN 4109 Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches sowie Büroräume und ähnliches eingeschätzt. Die im Plangebiet angestrebten Nutzungen beschränken sich auf Büroräume der Einzelhandelsbetriebe – andere empfindliche Nutzungen sind aufgrund der Festsetzungen nicht zulässig. Für Büroräume und ähnliche gelten – im Vergleich zu den übrigen empfindlichen Nutzungen – geringere Anforderungen an die Luftschalldämmung.

Die Berechnung zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im westlichen, nahe der B 57 gelegenen Bereich des Plangebiets überschritten werden. Aus der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 resultiert eine Berechnung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109¹, um zukünftige schutzbedürftige Bereiche im Rahmen der weiteren Planungen berücksichtigen zu können. Die Flächen des Plangebiets sind den Lärmpegelbereichen I bis V zuzuordnen.

Die für empfindliche Nutzungen zur Verfügung stehende überbaubare Grundstücksfläche liegt lediglich in den Lärmpegelbereichen II und III. In der Regel werden durch übliche Fensterkonstruktionen, welche den aktuellen Wärmedämmvorschriften genügen, die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III erfüllt. Insofern wird durch eine Festsetzung sichergestellt, dass für die gesamte überbaubare Grundstücksfläche das Schalldämmmaß für Außenbauteile von Gebäuden $R'_{w,res}$ von mind. 30 dB für Büroräume bzw. 35 dB für Aufenthaltsräume eingehalten wird.

Im Gutachten wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der genannten Randbedingungen sowie Schallschutzmaßnahmen die vorgesehene Entwicklung des Plangebietes im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz weitergeführt werden kann.

7.2 Verkehr

Zu den wesentlichen verkehrsbedingten Auswirkungen der Planung wird auf Abschnitt 10 verwiesen.

7.3 Einzelhandel

Zur Abschätzung von planungsbedingten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder sonstige Versorgungsstrukturen wurde eine Auswirkungsanalyse zur Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes Am Rosenkränzchen durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die geplante Umstrukturierung des 'Großen Supermarktes' unter der Annahme einer Reduzierung der Verkaufsflächen, weder auf die zentra-

¹ Die Berechnung erfolgte gemäß den Vorgaben der DIN 4109:2016-07, die zzt. bauordnungsrechtlich noch nicht verbindlich eingeführt wurde. Eine Berechnung gemäß der aktuell eingeführten DIN 4109:1989-11 käme jedoch zu keinem anderen Ergebnis, da aufgrund der geplanten Nutzung nur der Tageszeitraum zu berücksichtigen ist.

len Versorgungsbereiche in den Städten Alsdorf und Baesweiler noch auf sonstige Lagen raumordnerische, städtebauliche als auch versorgungsstrukturelle Auswirkungen hat.

Die Wiederansiedlung des Fachmarktes wird sowohl raumordnerisch, städtebaulich als auch versorgungsstrukturell als verträglich bewertet. Die Umsetzung der Planung wird zwar zu einer Intensivierung des Wettbewerbs in den betrachteten Sortimenten führen, jedoch ohne dass dadurch zentrale Lagen oder entsprechende Versorgungsstrukturen in der Stadt Alsdorf oder den Nachbarkommunen Aldenhoven, Baesweiler und Übach-Palenberg beeinträchtigt werden.

7.4 Eingriffsbilanz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 318 erfolgt die Bewertung der Eingriffsfolgen entsprechend der gesetzlichen Eingriffsregelung. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen bzw. des vorhandenen Versiegelungsgrades im Plangebiet konnte unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen (siehe Abschnitt 8.8) kein Ausgleichserfordernis ermittelt werden. Nähere Erläuterungen können dem Umweltbericht entnommen werden.

7.5 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 (BKR Aachen) erarbeitet. Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte empfohlenen Maßnahmen wurden – soweit für die Bauleitplanung relevant – als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Dabei handelt es sich im Einzelnen um

- die Beschränkung von Fäll- und Rodungsarbeiten sowie
- die Empfehlung zum weitest möglichen Erhalt vorhandener Altbäume bzw. eine Kontrolle auf Fledermausquartiere vor Rodungstätigkeiten.

Bei Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und soweit bei der Altbaumkontrolle keine besetzten Quartiere aufgefunden werden, sind mit dem Vorhaben laut Untersuchung keine Verstöße gegen das Artenschutzrecht des § 44 BNatSchG zu erwarten.

8. Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die baulich zu nutzende Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt. Es ist die Errichtung eines Einzelhandelskomplexes mit einer Geschossfläche von über 1.200 m² vorgesehen. Insofern sind Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten nicht auszuschließen. Zu diesem Zweck wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) die Auswirkungsanalyse zur Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes Am Rosenkränzchen mit Datum vom 20.12.2017 / angepasst am 04.12.2018 erstellt. Die der Analyse zugrundeliegenden Annahmen zu Sortimenten und Verkaufsflächen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Dabei wurden für beide Sondergebiete jeweils Kern- und Randsortimente definiert und auf die im Gutachten untersuchten Verkaufsflächen beschränkt. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind als Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente in diesen

enthalten und somit Bestandteil der Festsetzungen für Verkaufsflächen zentrenrelevanter Randsortimente. Erhebliche Auswirkungen konnten auf Basis dieser Annahmen nicht festgestellt werden (siehe Abschnitt 7.3).

Innerhalb des Plangebiets ist die Ansiedlungsmöglichkeit von in ihren Sortimenten unterschiedlich ausgerichteten Einzelhandelsbetrieben vorgesehen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist es erforderlich, die Art der baulichen Nutzung für die Nutzungsbereiche differenziert festzusetzen. Im südlichen Teil ist die Ansiedlung von Lebensmittelvollsortimentern (Großer Supermarkt), im nördlichen Teil die Ansiedlung von Bau-, Heimwerker- und Gartenmärkten (Fachmarkt) vorgesehen. Die betriebsbezogenen Verkaufsflächen und zugehörigen Sortimente werden in Anlehnung an die geplanten und gutachterlich untersuchten Nutzungen unter Berücksichtigung der planerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplans sowie des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Alsdorf (siehe Abschnitt 6) festgesetzt. Die aktualisierte Alsdorfer Liste als Auszug aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Alsdorf wird Bestandteil der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans. Die Abgrenzung der Sondergebiete bezieht sich ausschließlich auf die Gliederung in Bezug auf die zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen und folgt den dementsprechenden planungsbedingten Ansprüchen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Stellplätze wird mit dem Sondergebiet SO1 erfasst, um Potenziale in den festgesetzten Obergrenzen der Verkaufsflächen optimal ausnutzen zu können.

SO1: Sondergebiet für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel

Innerhalb des Sondergebietes SO1 sind großflächige Einzelhandelbetriebe mit Verkaufsflächen für die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente, Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren sowie nahversorgungs-/zentrenrelevante Randsortimente gemäß Alsdorfer Liste von insgesamt maximal 2.950 m² zulässig. Die Verkaufsflächen für nahversorgungs-/zentrenrelevante Sortimente gemäß Alsdorfer Liste im Randsortiment sind bis zu einem Anteil von insgesamt maximal 10 v.H. der Gesamtverkaufsfläche des SO1 zulässig.

Die zulässigen Nutzungen umfassen die für Einzelhandelbetriebe erforderlichen Einrichtungen wie Stellplatzanlagen, Werbeanlagen etc.

SO2: Sondergebiet Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf

Innerhalb des Sondergebietes SO2 sind Einzelhandelbetriebe für Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 8.175 m² zulässig. Darüber hinaus sind innerhalb des Sondergebietes SO2 Verkaufsflächen für nahversorgungs-/zentrenrelevante Sortimente gemäß Alsdorfer Liste im Randsortiment bis zu einem Anteil von insgesamt maximal 800 m² bzw. 10 v.H. der Gesamtverkaufsfläche des SO2 zulässig. Zusätzlich werden Verkaufsflächen für nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß den Angaben der Auswirkungsanalyse festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen umfassen die für Einzelhandelbetriebe erforderlichen Einrichtungen wie Stellplatzanlagen, Werbeanlagen etc.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des gesamten Sondergebiets mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Auf eine weiter differenzierte Festsetzung der Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 5 BauNVO wird verzichtet. Das bedeutet, dass für zu errichtende Betriebe 60 % der innerhalb des Sondergebiets liegenden Baugrundstücke für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze, deren Zufahrten und Umfahrten bis zu einem Wert von maximal 0,9 überschritten werden. Bereits im Bestand weist das Grundstück einen Versiegelungsgrad von ca. 94 %, d. h. eine GRZ von 0,94 auf. Der Dichtegrad des Grundstückes wird durch die zukünftige Festsetzung der GRZ im Vergleich zum bestehenden Versiegelungsgrad reduziert. Für die Revitalisierung des Standortes ist jedoch weiterhin eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen erforderlich. Zu deren Umsetzung wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl zugelassen, wobei auch diesbezüglich der Grad der Versiegelung gegenüber dem Bestand reduziert wird.

Höhe baulicher Anlagen

Für die überbaubaren Grundstücksflächen werden maximal zulässige Höhen baulicher Anlagen in Meter festgesetzt. Die Festsetzungen erlauben für die Einzelhandelsbetriebe eine Gebäudehöhe von höchstens 13 m. Damit werden das Bauvolumen und die Höhenentwicklung der künftigen Baukörper planerisch gesteuert. In Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen, die die Lage der Hochbauten bestimmen, wird damit das städtebauliche Erscheinungsbild am Stadteingang von Alsdorf in seinen wesentlichen Elementen definiert. Die Festsetzung der Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt des Gebäudes (z.B. Oberkante Attika, Dachfirst). Das Gelände im Plangebiet liegt im Bereich von etwa 150 m über NHN. Als unterer Bezugspunkt wird entsprechend eine Höhe von 150 m über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 festgesetzt. Die maximal zulässige absolute Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Addition der Höhenlage des unteren Bezugspunktes mit der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen.

Zusätzlich wird eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhen ermöglicht, damit notwendige technische Aufbauten bzw. Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, auf den Dachflächen der Gebäude errichtet werden können. Die Überschreitung darf bei solchen technischen Einrichtungen und Anlagen 1,50 m betragen.

Darüber hinaus sind im Nordosten sowie im Südwesten des Plangebietes zwei überbaubare Grundstücksflächen für die Errichtung von Pylonen für Werbezecke vorgesehen. Der Pylon im Südwesten kann eine maximale Höhe von 8 m über dem unteren Bezugspunkt erreichen. Im Zusammenhang mit der bestehenden, gewerblich geprägten Siedlungsstruktur im Kreuzungsbereich der Linnicher Straße wird dies als sachgerecht und städtebaulich verträglich erachtet. Der Pylon im Nordosten kann eine Höhe von 16 m erhalten. Damit ragt er maximal 3 m über die geplanten Gebäude hinaus. Da dieser an der der bestehenden Siedlungsstruktur abgewandten Seite verortet ist, kann eine erhebliche Beeinträchtigung der Umgebung ausgeschlossen werden.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus Gründen einer größtmöglichen Flexibilität im Sondergebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise gem. § 22 BauNVO verzichtet und die mit Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche als zusammenhängende Fläche festgesetzt.

Die hochbauliche Entwicklung im Plangebiet wird durch die Festsetzung von Baugrenzen planerisch gesteuert. Nur innerhalb dieser Grenzen ist eine Bebauung zulässig. Vorgesehen ist, Baukörper auf der östlichen Seite des Plangebiets zu verorten und zu bündeln. Dabei lässt der Verlauf der Baugrenzen einen geraden Verlauf der westlichen Fassaden zu. Damit wird ermöglicht, nach Westen zu den Parkplatzbereichen hin, eine klare Raumkante zu schaffen.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an einer dem Bebauungsplan zu Grunde gelegten Entwurfsplanung, die die realistische Umsetzung der angestrebten Einzelhandelsnutzungen aufzeigt und sich damit am Flächenbedarf der vorgesehenen Nutzungen orientiert.

Darüber hinaus sind im Nordosten sowie im Südwesten des Plangebietes zwei überbaubare Grundstücksflächen für die Errichtung von Pylonen vorgesehen. Diese wird auf das notwendige Maß beschränkt und mit den Anforderungen entsprechenden Festsetzungen für die Höhe baulicher Anlagen (siehe Abschnitt 8.2) versehen.

8.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Aufgrund des gewerblichen Charakters des Plangebiets sowie der Lage am Freiraum (Norden und Osten) und an Straßenverkehrsflächen (Süden und Westen) ist es aus Sicht der Stadt Alsdorf sachgerecht, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine geringere Tiefe der Abstandsfläche mit von $0,2 H$ festzusetzen, wobei H die maßgebliche Wandhöhe gem. BauO NRW ist.. Notwendige Abstände zu empfindlichen Nutzungen südlich der Straße Am Rosenkränzchen werden durch die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche gesichert. Durch die Standorte der vorgesehenen Pylone sind – aufgrund ihrer mastartigen Struktur – keine erheblichen Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen zu erwarten.

Zwischen dem südwestlichen Standort für einen Pylon und der nächstgelegenen privaten Nutzung besteht ein Abstand von mehr als 20 m. Bei einer maximal zulässigen Höhe von etwa 8 m über Gelände würden hier die regelhaft geltenden Maximalwerte für die Tiefe der Abstandsflächen gem. BauO NRW eingehalten.

Im Bereich des nordöstlichen Standorts für einen Pylon liegen – jenseits des umgebenden Freiraums – keine empfindlichen Nutzungen, so dass auch hier durch die Festsetzung abweichender Maße für Abstandsflächen keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

8.5 Flächen für Stellplätze

Im Norden und Westen des Plangebiets ist die Stellplatzanlage für die Kunden der Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Die Fläche bietet Platz für etwa 260 Stellplätze. Neben Stellplätzen sind sonstige Nebenanlagen, wie z.B. die Einhausungen der Einkaufswagensammelstellen zulässig (siehe Abschnitt 8.1). Mittels grünordnerischer Festsetzungen (siehe Abschnitt 8.8) wird die Begrünung der Stellplatzanlage sichergestellt. Zusätzliche Stellplätze für Beschäftigte werden auf der östlichen Seite der Baukörper verortet. Diese werden durch die Zulässigkeit von Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gesichert.

Ein schmaler Streifen des Sondergebiets entlang der westlichen Abgrenzung der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze wird durch die Anbauverbotszone der angrenzenden Bundesstraße 57 überlagert (siehe Abschnitt 9.1). Innerhalb dieser ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen etc. – sofern sie für die betrieblichen Abläufe erforderlich sind – eingeschränkt. Gleichwohl können Stellplätze oder Zufahrten, die für die Genehmigung der Betriebe nicht erforderlich sind, innerhalb der Anbauverbotszone vorgesehen werden. Hochbauten sind jedoch nicht zulässig.

8.6 Anschluss an Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebiets sind keine Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Mit der Linnicher Straße (B 57) sowie der Straße Am Rosenkränzchen grenzt das Plangebiet im Westen und Süden an öffentliche Verkehrsflächen an. Zur Sicherung des Verkehrsflusses der angrenzenden Bundesstraße sind außerhalb des festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereichs an der Straße Am Rosenkränzchen keine Zu- und Abfahrten zum Plangebiet für den Kfz-Verkehr zulässig. Anbindungen für Fußgänger oder den Fahrradverkehr an die straßenbegleitenden Fuß- und Radwege entlang der Bundesstraße sind jedoch möglich.

8.7 Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schutz vor Verkehrslärm

Im schalltechnischen Prognosegutachten (Graner+Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach, Dezember 2017) wird dokumentiert, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 innerhalb des Plangebiets teilweise überschritten werden (siehe Abschnitt 7.1).

Zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse sind Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109² zu erfüllen. Die erforderlichen Schalldämmmaße für Außenbauteile von Gebäuden liegen für Büroräume in den die relevante überbaubare Grundstücksfläche überlagernden Lärmpegelbereichen II und III jeweils bei 30 dB. Für Aufenthaltsräume gelten in den Lärmpegelbereichen II und III unterschiedliche Anforderungen an Schalldämmmaße der Außenbauteile. Da durch übliche Fensterkonstruktionen, welche den aktuellen Wärmedämmvorschriften genügen, die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III bereits erfüllt werden, ist eine differenzierte Festsetzung der Lärmpegelbereiche im Plangebiet nicht erforderlich. Für die gesamte überbaubare Grundstücksfläche ist sicherzustellen, dass das Schalldämmmaß für Außenbauteile von Gebäuden $R'_{w,res}$ von mind. 30 dB für Büroräume und 35 dB für Aufenthaltsräume eingehalten wird.

² Die aktuelle Fassung der DIN 4109 ist von Juli 2016. Bislang ist derzeit noch die Vorgängerfassung bauaufsichtlich eingeführt. Im vorliegenden Fall ist dies nicht von Belang, da die vorliegenden empfindlichen Nutzungen sich auf den Tageszeitraum erstrecken. Relevante Änderungen der DIN 4109 beschränken sich jedoch auf die Vorgaben für den Nachtzeitraum.

8.8 Grünordnerische Festsetzungen

Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Stellplatzanlage des Einzelhandelskomplexes wird nach Norden, Süden und Westen entlang der Grenze des Plangebietes eingegrünt. Der nördliche Teil erstreckt sich nahezu über die gesamte Breite des Plangebietes. Dabei ist vorgesehen, den Gehölzbestand – soweit möglich – zu erhalten und zu ergänzen. Innerhalb der Fläche sind in begrenztem Rahmen Versiegelungen zulässig, da ein Fußweg sowie ein kombinierter Fuß- / Radweg zur Anbindung der Stellplatzanlage an die Linnicher Straße (B 57) vorgesehen sind. Darüber hinaus ist die Aufstellung von maximal acht Fahnenmasten in der Fläche entlang der Linnicher Straße zulässig. Bei Pflanzungen im Bereich der das Plangebiet querenden Hochspannungsleitungen sind besondere Ansprüche hinsichtlich der Pflanzhöhen zu beachten. Der Bebauungsplan weist auf dieses explizit hin.

Stellplatzanlage

Im Bereich der Stellplatzanlage im Westen des Plangebiets wird festgesetzt, dass insgesamt 45 Bäume auf der Stellplatzanlage anzupflanzen sind. Damit wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die Fläche für Stellplätze zu gliedern und zu begrünen. Gleichzeitig wird somit ein gewisser Verschattungsanteil auf den Stellplätzen geschaffen, der in Verbindung mit der randlichen Eingrünung dem Lokalklima zugutekommt.

8.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Werbeanlagen

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung an der nördlichen Ortseinfahrt werden Werbeanlagen in ihrer Außenwirkung und Anzahl auf das notwendige Maß beschränkt.

Zu diesem Zweck ist die Aufstellung von Werbeanlagen überwiegend nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus können entlang der Straße Am Rosenkränzchen maximal vier Fahnenmasten aufgestellt werden, deren Höhen auf 8 m über der Geländeoberfläche beschränkt ist. Die Pylone dürfen zu Werbezecken genutzt werden.

9. Nachrichtliche Übernahmen

9.1 Anbauverbotszone

Die Anbauverbotszone (gem. § 9 Abs. 1 FStrG) sowie Baubeschränkungszone (gem. § 9 Abs. 2 FStrG) zur Bundesstraße B 57 werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

9.2 Hochspannungsfreileitung

Durch das nordwestliche Plangebiet verläuft eine Hochspannungsfreileitung. Nutzungen durch Hochbauten sind in diesem Bereich eingeschränkt. Die Freileitung sowie die Grenzen des erforderlichen Schutzstreifens sind entsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

10. Verkehrliche Erschließung

Die vorhandene Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz wird durch das geplante Vorhaben nicht berührt. Das Plangebiet ist – wie bereits im Bestand – über die Straße Am Rosenkränzchen an die Linnicher Straße (B 57) angebunden. Über die Linnicher Straße erfolgt über einen nördlich in etwa 300 m Entfernung gelegenen Kreisverkehr die Anbindung nach Übach-Palenberg, Baesweiler sowie an die Anschlussstelle Alsdorf der A 44. In Richtung Süden ist über die Linnicher Straße das Stadtzentrum Alsdorf angebunden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt südlich des Kreisverkehrs Linnicher Straße / Am Rosenkränzchen in etwa 100 m Entfernung. Über die hier gelegene Haltestelle Neuweiler bestehen Anbindungen nach Baesweiler, das Stadtzentrum Alsdorf sowie darüber hinaus über Würselen nach Aachen.

Die Verkehrsuntersuchung zum BP Nr. 318, die durch das Büro BSV (Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen) erarbeitet wurde, ermittelt 3.032 Kfz-Fahrten für Kunden, Beschäftigte und den Wirtschaftsverkehr am Tag. Die Spitzenbelastung wird für den Zeitraum zwischen 16:00 und 17:00 Uhr ermittelt und beträgt 186 An- sowie 188 Abfahrten. Dies entspricht jeweils etwa 3 An- und Abfahrten in der Minute. Diese Belastung kann vom umgebenden Verkehrsnetz aufgenommen werden. Für die nächstgelegene Kreuzung Am Rosenkränzchen / Brahmsstraße ergibt sich lt. Verkehrsuntersuchung eine sehr gute, für den Kreisverkehr Linnicher Straße / Am Rosenkränzchen eine gute Verkehrsqualität. Benachbarte Knotenpunkte werden nicht durch Rückstausituationen beeinträchtigt.

Die Zufahrt des Plangebiets für sowohl den Besucher- als auch den Beschäftigten- und Lieferverkehr erfolgt in etwa 200 m Entfernung vom Zentrum des Kreisverkehrs an der Kreuzung Linnicher Straße (B 57) / Am Rosenkränzchen. Im westlichen und nördlichen Teil des Plangebiets ist ein Parkplatz für etwa 260 Stellplätze vorgesehen. Gemäß der Verkehrsuntersuchung wird eine maximale Stellplatznachfrage von 187 Stellplätzen zwischen 15:00 und 16:00 Uhr erreicht. Der Stellplatzbedarf wird damit vollständig abgedeckt.

Insgesamt ist die verkehrliche Erschließung der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf das umgebende und relevante Straßennetz, gesichert.

11. 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.

12. Denkmalpflege

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) sind zu beachten. Bodenfunde sind unverzüglich anzuzeigen und in unverändertem Zustand belassen. Weisungen für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

13. Bodenordnerische Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich, da sich das Plangebiet in der Hand eines Eigentümers befindet.

14. Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 318 – Am Rosenkränzchen – hat keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Alsdorf.

15. Flächenbilanz

Bebauungsplan Nr. 318	Fläche in m ²
SO	~ 36.400

16. Umweltbericht

Siehe Anhang

17. Gutachten

1. Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung); BKR Aachen Noky & Simon; 21.02.2018
2. Auswirkungenanalyse zur Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes; GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln; 20.12.2017 / angepasst am 04.12.2018
3. Schalltechnisches Prognosegutachten; Graner+Partner Ingenieure; September 2018
4. Verkehrsuntersuchung; BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH; September 2018

Alsdorf, den 12.12.2018

