



**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 341
ESCHWEILER STRASSE - Ost**

**Stadt Alsdorf
FG 2.1 – Bauleitplanung**

Stand: 14.06.2019

Inhalt

1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	3
1.1	Lage im Stadtgebiet	3
1.2	Städtebauliche Situation	3
2	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Regionalplanung	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Landschaftsplan	5
2.4	Bebauungsplanplan.....	5
2.5	Einzelhandelskonzept der Stadt Alsdorf	5
3	Anlass und Ziele der Planung	6
3.1	Anlass der Planung	6
3.2	Ziele der Planung	7
4	ERSCHLIESSUNG	7
5	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	9
5.1	Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „Einzelhandel-Nahversorgungszentrum“	9
5.2	Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept.....	13
5.3	Übereinstimmung mit den Zielen / Grundsätzen aus dem Landesentwicklungsplan NRW..	13
5.4	Maß der baulichen Nutzung	13
5.5	Höhe der baulichen Anlagen.....	14
5.6	Überbaubare Grundstücksfläche	14
5.7	Flächen für Stellplätze, Fahrradabstellanlagen, Einkaufswagenbox und sonstige Nebenanlagen.....	15
5.8	Verkehrsfläche	15
5.9	Grünordnerische Festsetzungen	16
6	Immissionsschutz	16
7	Entwässerung	17
8	Nachrichtliche Übernahmen	17
9	Hinweise.....	18
10	Umsetzung der Planung.....	18
11	Weiterer Verfahrensablauf.....	18
12	Flächenbilanz	18
13	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes.....	19
14	Literaturverzeichnis.....	19

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 341–Eschweilerstraße-Ost (Lidl-Erweiterung)

Entwurf vom 24. April 2019

Gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. Demnach wird der BPL 341 „Lidl-Markt Eschweiler Straße - Ost“ wie folgt begründet:

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

1.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des Stadtteils Alsdorf-Mariadorf, in direkter Nachbarschaft zum neu errichteten Bushof „Mariadorf Dreieck“ und gegenüberliegend vom Fachmarktzentrum (Bebauungsplan Nr.305 „Am Viehau“). Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn BAB 44, im Süden grenzen die zu den Wohnhäusern Ehrenstraße 1a - 7 zugehörigen Gartengrundstücke an das Plangebiet an. Westlich des Standortes liegen die Hausgrundstücke Aachener Straße 29 -45. Zwischen der BAB 44 und dem Plangebiet erstreckt sich eine Grünzone, die als „naturnahe Grünfläche“ planungsrechtlich festgesetzt ist.

Insgesamt umfasst das Plangebiet in der Flur 17 die Flurstücke 794 und 799. Die Größe des Plangebietes beträgt 4.793 m². Jenseits der Eschweiler Straße ist ein Fachmarktzentrum mit einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Lebensmitteldiscounter sowie einem Drogeriemarkt errichtet und im Herbst 2013 eröffnet worden. Im Zuge dieses Projekts werden auch die Erschließungsbedingungen durch die Schaffung und Erweiterung einer Kreisverkehrsanlage verbessert. Der Standort für den um- und ausgebauten Lidl-Discountmarkt soll ebenfalls über diesen Kreisverkehr erschlossen werden.

1.2 Städtebauliche Situation

Die Fläche des Plangebietes ist Bestandteil eines gemäß Bebauungsplan Nr. 246 aus dem Jahre 2004 ausgewiesenen Mischgebietes, welches sich etwa von der BAB 44 bis zur östlichen Straßenbegrenzungslinie der Aachener Straße bzw. von der Eschweiler Straße bis zur Ehrenstraße erstreckt. Entlang der Eschweiler Straße grenzt ein schmaler Grünstreifen den Einzelhandelsstandort zur öffentlichen Verkehrsfläche ab. Der Standort wird durch das Marktgebäude sowie durch die vorgelagerte Stellplatzanlage geprägt, welche durch eine Pflanzreihe mit niedrig wachsenden Sträuchern und Bäumen strukturiert wird. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Alsdorf aus dem Jahr 2009 (1. Fortschreibung 2012, 2. Fortschreibung 2013, Aktualisierung der Sortimentsliste 2018) weist das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Mariadorf aus.

2 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplanung

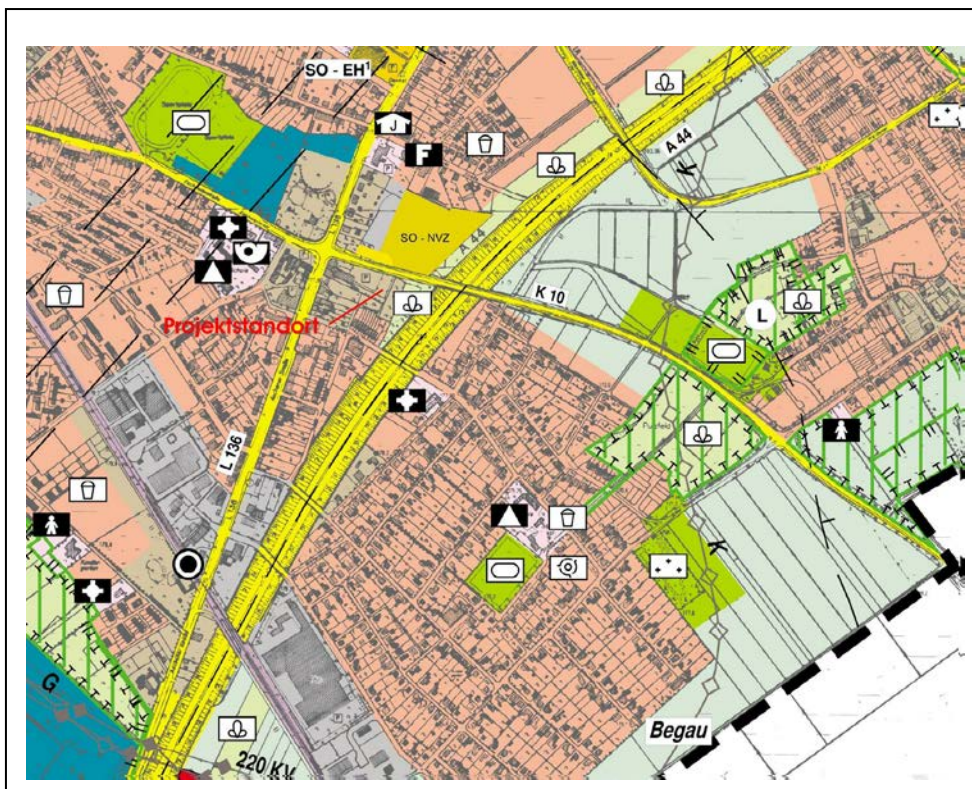
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für das Plangebiet und seine Umgebung einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Der Textteil des Regionalplans definiert das Ziel, dass in der Bauleitplanung Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO nur im ASB geplant werden sollen.

Die Planung steht insofern den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen. Mit Schreiben vom 14.05.2014 bestätigte die Bezirksregierung Köln die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 LPiG.

2.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf stellt für den gesamten Bereich der Plangebietsfläche „gemischte Baufläche (M)“ dar. Die Fläche im östlichen Randbereich bis hin zur Bundesautobahn ist als „naturnahe Grünfläche“ dargestellt.

Im „Parallelverfahren“ (28. Flächennutzungsplanänderung – Eschweilerstraße Ost) soll die gemischte Baufläche (M) in ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ geändert werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf

2.3 Landschaftsplan

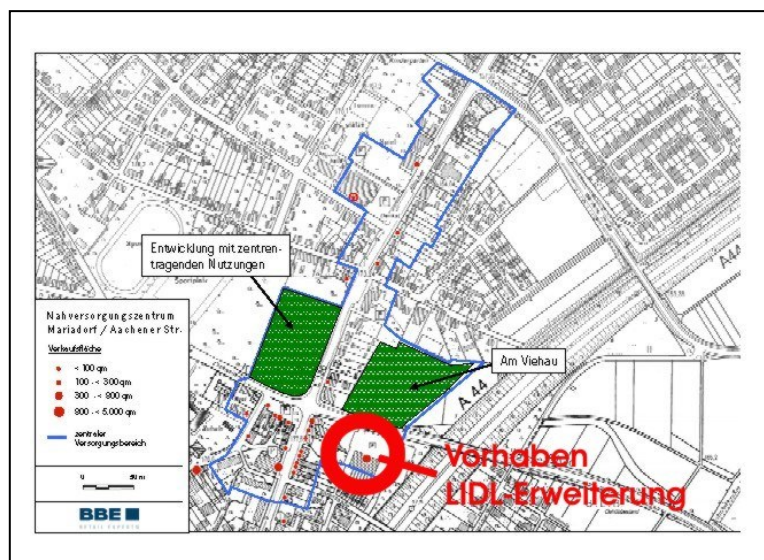
Für den betroffenen Bereich liegt kein Landschaftsplan vor.

2.4 Bebauungsplanplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 246 der Stadt Alsdorf setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Mischgebiet mit einer GRZ = 0,6 und einer GFZ = 0,6 bei eingeschossiger Bauweise fest. Die westlich angrenzende Wohnbebauung wird planungsrechtlich durch ein Allgemeines Wohngebiet erfasst, während die nördlich angrenzende zur Aachener Straße hin orientierte Bebauung ebenfalls der Mischgebietsfestsetzung unterliegt.

2.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Alsdorf

Das Plangebiet befindet sich nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Alsdorf aus dem Jahr 2009 (1. Fortschreibung 2012, 2. Fortschreibung 2013, Aktualisierung der Sortimentsliste 2018) innerhalb des als Nahversorgungszentrum klassifizierten zentralen Versorgungsbereiches „Mariadorf/Aachener Straße“¹. Dieses Nahversorgungszentrum erstreckt sich ausgehend vom Kreuzungsbereich Aachener Straße/Eschweilerstraße im Süden in nördliche Richtung die Jülicher Straße entlang und wird hier durch die Achse Hans-Böckler- bzw. Wardener Straße begrenzt. Im Wesentlichen werden die hier an der Achse Aachener Straße bzw. Jülicher Straße angrenzenden Grundstücksflächen dem Versorgungsbereich zugeschrieben. Aufgrund der Lage des Standortes innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gilt der Standort als städtebaulich integriert.



Quelle: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Alsdorf: BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln 2009, Seite 49 mit eigener Ergänzung

¹ vgl. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Alsdorf: BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln 2009

3 Anlass und Ziele der Planung

3.1 Anlass der Planung

Das Grundstück, für das der Bebauungsplan aufgestellt wird, wird zurzeit bereits durch einen Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 800 m² genutzt. Auf der Nordseite der Eschweiler Straße ist im Herbst 2013 ein neues Einzelhandelszentrum mit einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Discounter, einem Drogeriemarkt sowie einer Apotheke eröffnet worden. Damit wird ein bereits gut ausgestatteter städtischer Bereich mit weiteren attraktiven Einzelhandelsnutzungen ergänzt. Der bestehende Lidl-Discountmarkt wird auch in Zukunft als integraler Bestandteil dieses umfassenden Einzelhandelsangebots gesehen, bedarf aber aus Wettbewerbsgründen der inhaltlichen und städtebaulichen Aufwertung. Die Absicht des Marktbetreibers, das Marktgebäude zu erneuern und zu erweitern, steht insofern im Einklang mit der gesamten städtebaulichen Entwicklung des Planungsraumes.

Die momentanen Einkaufsbedingungen des 800 m² großen Marktes entsprechen aufgrund der Enge des Gebäudekörpers bereits seit längerer Zeit nicht mehr den Anforderungen der Kundschaft. Die Präsentation der Waren und der fehlende Komfort beim Einkauf seien nicht mehr zeitgemäß. Mit der Modernisierung und Erweiterung des Marktgebäudes werden bei gleicher Sortimentsstruktur die Einkaufsbedingungen für die Kunden verbessert, indem die Waren auf einer um etwa 300 m² vergrößerten Verkaufsfläche großzügiger präsentiert und die Bewegungsräume der Kunden im Markt und in der Kassenzone verbessert werden. Gleichzeitig wird ein Vorbereitungsraum für Backwaren, die im Markt vertrieben werden sollen, errichtet, ferner wird ein Raum zur Annahme von Pfandflaschen entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen eingerichtet. Backvorbereitungs- und Pfandflaschenannahmeraum werden in dem Erweiterungsbereich des Marktgebäudes untergebracht.

Im Zuge der Um- und Neubaumaßnahme werden ausschließlich die in der Verfügungsgewalt des Marktbetreibers liegenden Grundstücke in Anspruch genommen. Ebenfalls wird die Stellplatzanlage an die Bedingungen des bereits erfolgten Ausbaus der Eschweilerstraße bzw. der erweiterten Kreisverkehrsanlage angepasst. Insgesamt erfolgt durch die Modernisierung eine städtebauliche Aufwertung des Planungsraumes. Das neue Einzelhandelszentrum auf der Nordseite der Eschweiler Straße erhält einen gestalterischen und städtebaulich wirksamen Gegenpol.

Da die Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes zu einer Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.100 m² führt, liegt i.S.d. Einzelhandelserlasses NRW zukünftig eine sog. Großflächigkeit vor, welche innerhalb eines Mischgebietes nicht zulässig ist. Insofern erfordert die beabsichtigte Erweiterung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 341, welcher künftig „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel – Nahversorgung“ (SO-NVZ) festsetzt.

Die zentrale Lage des Grundstückes innerhalb des Siedlungsbereiches Alsdorf Mariadorf und Alsdorf Begaugau sowie des zentralen Versorgungsbereiches bietet sich zur Konzentration von Einrichtungen des Einzelhandels und der Nahversorgung an. Gemeinsam mit dem auf der dem Plangebiet jenseits der Eschweiler Straße gegenüberliegenden Fläche befindlichen Fachmarktzentrum erfährt der Siedlungsbereich Mariadorf einen baulichen und nutzungsspezifischen Abschluss in Richtung Autobahn.

3.2 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist eine nachhaltige und flächendeckende Sicherung der Nahversorgung im östlichen Stadtgebiet Alsdorf. Die Erweiterung des bestehenden Discountmarktes soll im Einklang mit dem seit 2013 bestehenden Fachmarktzentrum einen neuen Schwerpunkt für die Einzelhandels- und Versorgungsstruktur in diesem städtischen Raum bilden. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Alsdorf bestätigt, dass innerhalb des Stadtgebietes Alsdorf ein Potential für weitere Ansiedlungen des Einzelhandels und der Nahversorgung gegeben ist, welches u.a. mit der Entwicklung des Fachmarktzentrums teilweise ausgeschöpft werden soll. Die Fläche, auf dem der bestehende Discountmarkt erweitert werden soll, wird als Bestandteil dieses Expansionsbereichs gesehen.

4 ERSCHLIESSUNG

Im Rahmen der Aufstellung des Nachbarbebauungsplanes Nr. 305 „Am Viehau“ als Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Fachmarktzentrums wurden umfassende verkehrliche Untersuchungen zur Sicherstellung einer verkehrlich leistungsfähigen und sicheren Anbindung des Plangebietes² erstellt und im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 305 fortgeschrieben. In diese Untersuchungen wurde auch der bestehende Lidl-Standort einbezogen, da von ihm ebenfalls Wirkungen auf die umgebende Straßeninfrastruktur und insbesondere auf den Knotenpunkt Aachener Straße (L136)/ Eschweilerstraße (K10) ausgehen.

Ein Gutachten der BBE³ liefert die Erkenntnis, dass der Lidl-Markt auch nach der geplanten Erweiterung vor allem der Versorgung der in den östlichen Stadtteilen von Alsdorf ansässigen Bevölkerung – hier vor allem dem Nahversorgungszentrum „Mariadorf/ Aachener Straße“ funktional zugewiesenen Verflechtungsbereich Mariadorf und Begau, aus dem rd. 40 % des Gesamtumsatzes stammen werden - dient und somit prinzipiell mit dem im Zentrenkonzept der Stadt Alsdorf vorgesehenen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums „Mariadorf/ Aachener Straße“ übereinstimmt. Zusammen mit dem ebenfalls im Nahversorgungszentrum „Mariadorf/Aachener Straße“ ansässigen Nahversorgungseinrichtungen stellt der Lidl-Discountmarkt die zentrale Nahversorgungseinrichtung im Nahversorgungszentrum dar, für den im Zuge der geplanten Erweiterung eine Bestandssicherung erfolgt.

Sollte es wider Erwarten zu einer Erhöhung der Marktumsatzleistung in entsprechendem Umfang kommen, so lässt sich daraus eine überschlägige Umrechnung in Kfz-Fahrten ermitteln. Dabei gelten folgende Annahmen:

- Kundenanteil ÖPNV	5 %
- Kundenanteil Radfahrer	10 %
- Kundenanteil Fußgänger	10 %

² BSV, Aachen, Februar 2011: Verkehrsgutachten und verkehrsplanerische Beratung Nahversorgungszentrum „Mariadorfer Dreieck“ in Alsdorf – Schlussbericht; IGEPA Niederzier 2011: Leistungstechnische Berechnung im Zusammenhang mit dem geplanten Nahversorgungszentrum (beide erstellt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 305 „Am Viehau“).

³ vgl. BBE Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse • Lidl-Erweiterung in Alsdorf-Mariadorf, Eschweiler Straße, Köln 2011

- Kundenanteil IV	75 %
- mittlerer Einkaufswert	50 €
- Anzahl Einkaufstage	300 / Jahr

Daraus ergeben sich $600.000 \text{ €} / 50 \text{ €} / 300 \text{ Tage} / \times 75 \% = 30$ zusätzliche Einkaufsfahrten je Einkaufstag bzw. 3 Fahrten je Stunde (10.00 - 20.00 Uhr) aufgrund der Vergrößerung der Verkaufsfläche und aufgrund der Steigerung der Attraktivität der Warenpräsentation. Diese Größenordnung liegt unterhalb der Genauigkeit von Verkehrsprognosen und kann insofern vernachlässigt werden. Insofern wird seitens des beauftragten Planungsbüros davon ausgegangen, dass es durch die Erweiterung des Discountmarktes zu keiner im Verkehrsablauf erkennbaren Steigerung der verkehrlichen Inanspruchnahme der Straßeninfrastruktur kommt und dass ein eventueller geringer Mehrverkehr im Vergleich zu dem auf den Gesamtstandort Nahversorgungszentrum / LIDL-Markt gerichteten Gesamtverkehr untergeordnet ist.

Im Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass keine zusätzlichen Maßnahmen im Hinblick auf die Ertüchtigung der Verkehrsinfrastruktur erforderlich sind und dass der auf das LIDL-Objekt gerichtete Verkehr durch den im Rahmen der Errichtung des Fachmarktzentrums erfolgten Ausbau des Knotenpunktes Aachener Straße / Eschweiler Straße sowie des Kreisverkehrs bewältigt werden kann.

Ein- und Ausfahrt LIDL-Markt

Die verkehrliche Erschließung des zur Erweiterung ausstehenden LIDL-Discountmarktes und der zugehörigen Stellplatzfläche erfolgt von dem neu errichteten ovalen Kreisverkehr in der Eschweiler Straße aus. Dabei wird die bestehende Einfahrt zum Marktgelände grundsätzlich beibehalten und im Zuge der Parkplatzneugestaltung den Anforderungen an den ein- und ausfließenden Verkehr angepasst.

Anlieferung

Der Anlieferungsverkehr für den Discountmarkt erfolgt auch zukünftig aus dem Kreisverkehr heraus über den Parkplatz. Die Anlieferung erfolgt in der Regel außerhalb der Öffnungszeiten, so dass eine Konfrontation zwischen Lieferverkehr und Kundenverkehr nicht gegeben ist.

Stellplatzbedarf

Gemäß der vergleichsweise herangezogenen Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung- VV BauO NRW - sind bei Verkaufsstätten mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche je 10 bis 30 m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz nachzuweisen. Im vorliegenden Fall wären mithin etwa 40 bis 120 Stellplätze erforderlich. Es ist geplant, für das Bauvorhaben ca. 81 Stellplätze zu errichten. Diese vorgesehene Anzahl an Stellplätzen liegt innerhalb dieser Bandbreite und wird vom Vorhabenträger als ausreichend angesehen.

Fußläufige Erschließung

Die fußläufige Erreichbarkeit der geplanten Einzelhandelseinrichtungen ist durch die umgebenen Wohngebiete unmittelbar gegeben. Ebenfalls ist eine fußläufige Anbindung an den jenseits der Eschweiler Straße liegenden Bushof mittels einer Querungshilfe im Zuge des Ausbaus der Kreisverkehrsanlage entstanden, um einen zügigen und sicheren Zugang zu schaffen. Die Planung für das Erweiterungsvorhaben sieht zwei von der Kfz-Zufahrt getrennte Fußwegeverbindungen vor. Einerseits wird im nordwestlichen

Grundstücksbereich angrenzend zum benachbarten Blumenmarkt ein Fußweg durch die dort vorgesehene Grünfläche errichtet, desweiteren soll die vorhandene Fußwegequerung der Eschweiler Straße östlich des Kreisverkehrs aufgegriffen und die Fußgänger von dort durch die Grünzone unmittelbar auf das Marktgelände geführt werden.

ÖPNV

Durch die Nähe zum Bushof „Mariadorf Dreieck“ besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch die verkehrenden Buslinien 11, 28, SB11, AL1 und AL4 zurzeit ausreichend sichergestellt. Damit bestehen umsteigefreie Busverbindungen in Richtung Alsdorf Innenstadt, Hoengen, Warden, Eschweiler, Jülich und Aachen. Der LIDL-Markt ist durch eine Querungshilfe im östlichen Bereich des ovalen Kreisverkehrs fußläufig sicher zu erreichen.

5 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

5.1 Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „Einzelhandel-Nahversorgungszentrum“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Der für die Errichtung des bestehenden Lebensmittelmarktes mit seiner Erweiterung vorgesehene Bereich einschließlich seiner Nebenflächen wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel - Nahversorgungszentrum“ (SO-NVZ) festgesetzt, in dem ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß Alsdorfer Liste bis zu 1.100 m² Verkaufsfläche zulässig ist. Darüber hinaus sind zur Ergänzung der Hauptfunktion „Nahversorgung“ auch Dienstleistungsbetriebe und kleinteiliger Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln innerhalb des SO-NVZ zugelassen. Die Festsetzung eines Sondergebietes ergibt sich aufgrund der Tatsache, dass das geplante Vorhaben mit seiner Verkaufsfläche die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) übersteigt und somit in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (vgl. auch Ziel 6.5-1 LEP) nicht zulässig ist.

Mit der Nutzungsfestsetzung wird gleichzeitig der Ausschluss aller weiteren Nutzungen für diesen Bereich bestimmt.

Die Erweiterung der planungsrechtlichen Zulässigkeit auf großflächigen Einzelhandel führt im Ergebnis zu keinen schädlichen Auswirkungen für die in der näheren Umgebung vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Belegt wird dies durch das Gutachten „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung der Lidl-Filiale in Alsdorf-Mariadorf, Eschweiler Straße“ der BBE Handelsberatung aus dem Jahre 2011⁴. Eine im Jahre 2019 durchgeführte Aktualisierung der Untersuchung aufgrund möglicher veränderter Rahmenbedingungen lieferte keine gegensätzlichen Erkenntnisse. Es ließ sich festhalten, dass die angestrebte Verkaufsfächenerweiterung des Lidl-Marktes an der Eschweilerstraße als Bestandssicherung zu bewerten ist, ohne dass wesentliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Alsdorf oder in Nachbarkommunen zu erwarten sind. Auch Auswirkungen auf die wohnungsnaher Versorgung der Bevölke-

⁴ Auswirkungsanalyse zur Erweiterung der Lidl-Filiale in Alsdorf-Mariadorf, Eschweiler Straße, BBE Handelsberatung GmbH, Köln 2011/Aktualisierung März 2019

rung sind auszuschließen. Vielmehr dient das Erweiterungsvorhaben einer Stabilisierung der derzeitigen Marktposition, so dass die zu erweiternde Lidl-Filiale auch weiterhin vor allem Nahversorgungsfunktionen für die lokale Bevölkerung übernehmen wird⁵.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Alsdorf ist der Standort dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, so dass die Planung mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes im Einklang steht.

Momentan wie auch zukünftig werden primär nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Alsdorfer Liste angeboten. Diese ist aktuell im Dezember 2018 überarbeitet worden und stellt die Grundlage für das zulässige Warenangebot dar⁶. Die geplante Erweiterungsmaßnahme zielt nicht auf eine Ausweitung des Sortimentsangebotes ab. Vielmehr soll durch die Erweiterung die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikkabläufe geschaffen werden. Das Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind somit als bestandssichernde Maßnahmen zu bewerten, die der Stabilisierung der erreichten Marktposition dienen. Nennenswerte Veränderungen gegenüber dem Istzustand sind nicht zu erwarten. Auch der Kundenkreis wird sich weitestgehend aus dem identischen Einzugsgebiet rekrutieren. Dieses umfasst im Wesentlichen den Stadtbezirk Mariadorf und Begau, dem rd. 7.300 Einwohner zugeordnet werden können. Eine räumliche Ausdehnung des Einzugsgebietes ist angesichts der Erweiterung eines bestehenden Marktes nicht anzunehmen. Somit wird auch der erweiterte Lebensmittel-Discounter vornehmlich (Nah-) Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung dieses Bereichs übernehmen.

Der prognostizierte Zusatzumsatz wird in sich in geringen Dimensionen bewegen. Aufgrund der zusätzlichen Konkurrenzsituation durch das neue Nahversorgungszentrum jenseits der Eschweiler Straße, in das ebenfalls ein weiterer Discountmarkt integriert ist, könne sich gar eine Umsatzminderung einstellen. Aufgrund der prognostizierten geringen Höhe des Zusatzumsatzes sind Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung in der Stadt Alsdorf sowie der Nachbarkommunen auszuschließen.

Zur Absicherung der dauerhaften Verträglichkeit des Vorhabens schränkt der Bebauungsplan durch textliche Festsetzungen das zulässige Warensortiment auf die Sortimente gemäß Alsdorfer Liste ein.

Ferner wird bestimmt, dass ausnahmsweise auch als Randsortimente zentrenrelevante Sortimente gemäß Alsdorfer Liste zulässig sind, wenn ihr Anteil an der Verkaufsfläche nicht mehr als 20 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt, da sich der Standort innerhalb des Nahversorgungszentrums Alsdorf-Mariadorf befindet.

⁵ Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Lidl Lebensmittel-Discountmarktes am Standort Eschweilerstraße 1b in Alsdorf, Aktualisierung, BBE Handelsberatung GmbH, Köln März 2019

⁶ Aktualisierung der Sortimentsliste der Stadt Alsdorf zur Teilfortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, Dezember 2018; S. 13

Diese Festsetzungen zielen einerseits auf den Schutz zentraler Versorgungsbereiche ab, andererseits wird dadurch sichergestellt, dass bei einer eventuellen Aufgabe dieses Marktstandortes andere Einzelhandelsstrukturen, die nicht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen stehen, hier nicht Raum greifen.

Übersicht 2: Alsdorfer Sortimentsliste (zusammenfassende Darstellung)

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
<ul style="list-style-type: none"> - Sanitätswaren, <u>medizinische, orthopädische Artikel</u> - <u>Bücher</u> - <u>Spielwaren</u> - Bastelartikel, <u>Bürobedarf</u> - <u>Bekleidung</u> (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), <u>Wäsche</u> - <u>Schuhe, Lederwaren</u> - <u>Sportbekleidung, -schuhe, -artikel</u> (ohne Angelartikel, Jagdartikel, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte) - <u>Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren</u> - Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel - Haus-/ Heimtextilien, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Badtextilien - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe - Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie z.B. Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln) - <u>Uhren, Schmuck</u> - Optik, Akustik - Musikalien, Musikinstrumente - <u>Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)</u> - Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie z. B. Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte) - Campingartikel (ohne Campinggroßartikel) - Fahrräder / Zubehör 	<ul style="list-style-type: none"> - Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf - Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) - Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Leitern - Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf - Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen - Möbel, Antiquitäten, inkl. Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badmöbel - Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppdecken) - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten - Gartenmöbel, Gartengeräte, Rasenmäher - Elektrogroßgeräte - Büromaschinen (Großgeräte wie z. B. gewerbliche Aktenvernichter, Multifunktionsdrucker) - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) - Sportgroßgeräte - Reitsportartikel - Angelartikel, Jagdartikel - Auto- / Motorradzubehör, Motorradbekleidung - Kinderwagen, Autokindersitze - Erotikartikel
<p>Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Nahrungs-/ Genussmittel</u>, Getränke, Tabak-, Reformwaren - <u>Gesundheits- und Körperpflegeartikel</u> (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) - <u>pharmazeutische Artikel</u> - <u>Papier-/ Schreibwaren</u>, Schulbedarf - Zeitschriften, Zeitungen - Schnittblumen 	

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

unterstrichen = zentrenrelevant gemäß Anhang 1 des LEP NRW.

GMA-Empfehlungen 2018, auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung

Die Alsdorfer Sortimentsliste ist an die lokale Situation angepasst und damit **stadtspezifisch**.

5.2 Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch Einzelhandelskonzepte. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Mariadorf / Aachener Straße“ der Stadt Alsdorf, der im kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Alsdorf festgelegt ist.

5.3 Übereinstimmung mit den Zielen / Grundsätzen aus dem Landesentwicklungsplan NRW

Der neu aufgestellte LEP NRW 2017, der am 25. Januar 2017 im Gesetz und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein - Westfalen veröffentlicht worden ist, formuliert im Kapitel 6.5 Ziele und Grundsätze für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel. Der Standort des Planvorhabens ist Bestandteil eines Allgemeinen Siedlungsbereiches und liegt innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 341 berücksichtigt insofern die genannten landesplanerischen Zielvorgaben unter Bezugnahme auf den ebenfalls im Änderungsverfahren Nr. 28 befindlichen Flächennutzungsplan. Dieser stellt die zulässigen Nutzungsstrukturen im betreffenden städtischen Bereich dar und steckt den räumlichen und inhaltlichen Rahmen für die hier vorliegende planungsrechtliche Behandlung mittels verbindlicher Bauleitplanung ab.

5.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird grundsätzlich durch die Zahl der Vollgeschosse sowie durch Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem Bauvorhaben um einen eingeschossigen Baukörper, so dass sich die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) erübrigt.

Die zusätzlich getroffenen Festsetzungen für maximale Trauf- und Gebäudehöhen korrespondieren mit dem geplanten eingeschossigen Bauwerk und der festgesetzten Dachform (Satteldach / Flachdach). Sie leiten sich aus dem Bestandsgebäude ab, das weitestgehend erhalten bleibt.

Bei einer Gesamtgrundstücksgröße von 4.793 m² (100 %) und einer vorgesehenen überbauten Fläche von 1.708 m² ergibt sich eine gerechnete GRZ von 0,36. Gem. § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt die höchstzulässige GRZ in Sondergebieten 0,8. Insofern ist die Errichtung des vorgesehenen Baukörpers unter Beachtung der BauNVO zulässig.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, sowie Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen mitzurechnen. Dabei darf gem. § 19 Abs. 4 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, wobei eine Höchstgrenze von 0,8 nicht überschritten werden darf (Kappungsgrenze).

Bei einer vollständigen Hinzurechnung der Stellplatzanlage und Nebenflächen exklusive der festgesetzten Grünflächen ergibt sich eine GRZ von 0,9 für das Bebauungsplangebiet, mithin eine Überschreitung der Höchstgrenze gem. BauNVO sowie der Kappungsgrenze.

Der Gesetzgeber hat mit der Definition der Grundflächenzahl u.a. das Ziel verfolgt, dass sparsam mit Grund und Boden umgegangen und eine zu intensive Siedlungsdichte vermieden wird. Im vorliegenden Fall wird der Bebauungsplan für ein bereits genutztes und bebautes Areal aufgestellt, welches bereits nahezu vollständig versiegelt ist. Der Grad der Versiegelung wird durch den Um- und Erweiterungsbau sogar geringfügig reduziert, da der Umfang an Grünflächen erhöht wird. Eine zu intensive Siedlungsdichte liegt am betreffenden Standort nicht vor, da das Areal selbst nach Osten das Siedlungsgefüge abschließt und zur Autobahn hin Grün- und Freiflächen den Siedlungsbereich charakterisieren.

Insofern ist eine Überschreitung der zulässigen Höchstgrenze für die GRZ hier städtebaulich zu vertreten.

Der Bebauungsplan setzt insofern für das gesamte Sondergebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6 als Höchstmaß fest. Das bedeutet, dass 60 % der Sondergebietsfläche für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze, deren Zufahrten und Umfahrungen, bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden darf. Mit diesen Festsetzungen wird der Einzelhandelsbetrieb in seinem Bestand gesichert, gleichzeitig wird die vorgesehene bauliche Erweiterung einschließlich einer für die Nutzung notwendigen Stellplatzanlage planungsrechtlich ermöglicht.

5.5 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die zulässige Gebäudehöhe wird für den Bereich des I-geschossigen geplanten Gebäudes über die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird auf eine maximal zulässige Höhe von 10 m über der vorgelagerten Parkplatzfläche begrenzt. Dies entspricht einer Höhe von 186,0 m ü. NHN. Diese Höhe entspricht etwa der des Bestandsgebäudes und beinhaltet einen geringen Spielraum für vertikale Erweiterungen. Traufhöhen des Bestandsgebäudes werden entsprechend dem Istzustand mit geringem Spielraum festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch technische Anlagen wie z.B. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Kühlaggregate etc. sowie Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energieformen bis zu einem Maß von maximal 1,00 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

5.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 Abs.1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die Baulinie betrifft die südliche Grenze des Baukörpers und ist im vorliegenden Fall deckungsgleich mit der zu dem benachbarten Wohngebiet orientierten Grundstücksgrenze. Zielsetzung dieser Festsetzung ist die zwingende Platzierung des Baukörpers unmittelbar an diese Grenze, um auf diese Weise sicher zu stellen, dass in einem ansonsten möglichen Freibereich zwischen Baukörper und Wohngebiet keine städtebaulichen Missstände entstehen. Gleichzeitig erfolgt auf diese Weise ein durch das Bauvorhaben bewirkter maximaler Lärmschutz gegenüber der Wohnnutzung.

Baugrenzen und Baulinie orientieren sich unmittelbar am geplanten Vorhaben und lassen lediglich geringe Spielräume im Hinblick auf die bauliche Entfaltung zu. Da es sich im betreffenden Fall um ein Funktionsgebäude handelt, welches im Rahmen der Bauausführung keine Gestaltungsfreiheiten bezüglich der Gliederung der Fassaden erfordert, werden keine Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für untergeordnete Bauteile gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO vorgesehen.

5.7 Flächen für Stellplätze, Fahrradabstellanlagen, Einkaufswagenbox und sonstige Nebenanlagen

Das Vorhaben beinhaltet die Anlage einer Stellplatzfläche mit insgesamt 81 Stellplätzen für den Kundenverkehr. Zielsetzung für die Positionierung der Stellplatzanlage ist eine gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit von den äußeren Erschließungsflächen aus (Eschweiler Straße). Kunden sollen bereits frühzeitig erkennen, ob und in welchem Umfang freie Stellplätze verfügbar sind und wie diese auf kürzestem Weg angefahren werden können. Dadurch wird der Stellplatzsuchverkehr minimiert und Gefahrenpotentiale werden reduziert. Die vorgesehene Stellplatzzahl ist an den allermeisten Verkaufstagen ausreichend, lediglich für einige wenige Ausnahmetage (Gründonnerstag, letzter Werktag vor Feiertagen und verlängerten Wochenenden) sind größere Kundenströme zu erwarten, für die diese Stellplatzanlage an ihre Kapazitätsgrenze geführt wird.

Zusätzlich zu den Kundenstellplätzen setzt der Bebauungsplan eine Fläche fest, auf der Fahrräder abgestellt werden können. Durch eine textliche Festsetzung wird bestimmt, dass Fahrradbügel für mindestens 10 Fahrräder eingerichtet werden müssen. Ferner setzt der Bebauungsplan eine Fläche für die Errichtung einer Box für Einkaufswagen fest (EKW). Beide Einrichtungen werden in unmittelbarer Nähe zum Eingang des Marktes positioniert.

An der nördlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Grundstückseinfahrt schafft der Bebauungsplan die Möglichkeit zur Errichtung eines Werbepylons, um auf die Einzelhandelseinrichtung aufmerksam zu machen. Eine textliche Festsetzung begrenzt dessen Höhe auf 6,0 m über der vorgelagerten Parkplatzfläche. Diese Höhe korrespondiert mit der entsprechenden vorhandenen Anlage im Bereich des Fachmarktzentrum nördlich der Eschweiler Straße. Die konkrete Lage des Pylons wird sich im Baugenehmigungsverfahren ergeben.

5.8 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Vorhaben bezieht sich auf ein einzelnes zusammenhängendes Grundstück und wird durch die Eschweiler Straße verkehrlich erschlossen. Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch das Projekt nicht betroffen. Entsprechend werden im Bebauungsplan für diesen Bereich keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Mit der Festsetzung und Dimensionierung des Ein- und Ausfahrtbereichs zum Marktgelände wird sichergestellt, dass keine Konflikte mit dem auf das benachbarte Nahversorgungszentrum gerichteten Verkehr zu befürchten sind. Die Ausgestaltung der erweiterten Kreisverkehrsanlage, welche nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans ist, wird nachrichtlich übernommen.

Im Rahmen des Ausbaus des Ein- und Ausfahrtbereiches sind die Bedingungen für den Schwerlastlieferverkehr ausschlaggebend. Durch Schleppkurven wurde nachgewiesen, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Lage und Dimensionierung des Einfahrtbereichs den Anforderungen des Lieferverkehrs und der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsflusses im Kreisverkehr genügt.

5.9 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet ist bereits im jetzigen Zustand nahezu vollkommen überbaut bzw. versiegelt. Nennenswerte Grünstrukturen, die einen positiven Effekt auf die bestehende und auf die zukünftige Bebauung haben, sind nicht vorhanden. Die große versiegelte Fläche des Discountmarktgrundstückes wird lediglich durch einige kleine Rasenflächen zwischen den Parkständen der Stellplatzanlage entlang der Eschweiler Straße unterbrochen. Bäume oder Gehölze sind in geringem Umfang zwischen den Stellplatzreihen vorhanden.

Die grünordnerischen Festsetzungen beschränken sich auf die Anlage eines Grünstreifens zwischen der Stellplatzanlage und der Straßenbegrenzungslinie der Eschweiler Straße sowie einigen kleineren Pflanzbeeten im Parkplatzbereich. Zudem werden die zum westlichen und östlichen Nachbargrundstück orientierten unbebauten Restflächen, die weder für die Stellplatzanlage noch für die Anlieferungszone benötigt werden, durch Grünflächen gestaltet. In der Summe werden 420 m² Grünfläche planungsrechtlich festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 341 werden diese Grünflächen durch Pflanzgebote ergänzt. So sollen straßenbegleitend zur Eschweiler Straße und in den Pflanzstreifen zwischen den zentralen Stellplatzreihen Heckenstrukturen geschaffen werden, im Bereich der größeren zusammenhängenden Grünflächen und ebenfalls in den Pflanzstreifen zwischen den zentralen Stellplatzreihen sollen insgesamt 8 Bäume gepflanzt werden. Durch die Anlage dieser Grünfläche wird der Parkplatzbereich klar von der öffentlichen Verkehrsfläche der Haupterschließung - der Eschweiler Straße - abgegrenzt. Ferner ist diese Grünfläche Standort für den Werbepylon, der auf das Unternehmen aufmerksam machen soll.

Als Ausgleich zu der intensiven Überbauung mittels Marktgebäude und Stellplatzanlage bis hin zu einer Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,9 setzt der Bebauungsplan textlich fest, dass die Stellplatzflächen durch versickerungsfähige Materialien befestigt werden müssen, z.B. durch ein Ökopflaster. Diese Festsetzung betrifft jedoch nicht die Fahrgassen, die für ein leichtes Bewegen der Einkaufswagen einen entsprechend glatten Belag erfordern.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine Untersuchung der Geräuschemissionen im Zusammenhang mit dem Betrieb des erweiterten Lidl-Marktes durchgeführt⁷. Dabei wurde auch die Vorbelastung durch das Einzelhandelszentrum auf der Nordseite der Eschweiler Straße einbezogen. Diese Untersuchung wurde im Jahre 2019 in Form einer Stellungnahme aktualisiert, um sicherzustellen, dass sich seit der Erstuntersuchung in 2014 keine weiteren negativen Lärmentwicklungen eingestellt haben⁸.

⁷ Untersuchung der Geräuschemissionen im Zusammenhang mit dem Betrieb des erweiterten Lidl-Marktes an der Eschweiler Straße in Alsdorf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 341 "Eschweiler Straße – Ost"; GRANER + PARTNER Ingenieure, Bergisch-Gladbach August 2014

⁸ Schalltechnische Stellungnahme; GRANER + PARTNER Ingenieure, Bergisch-Gladbach April 2019

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sowohl während des Tages als auch während der Nacht die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte um mindestens 7 dB unterschritten, also eingehalten werden. Aufgrund der Unterschreitung von mehr als 6 dB ist das Irrelevanzkriterium der TA Lärm erfüllt, so dass eine Untersuchung der Vorbelastung im Weiteren nicht erforderlich ist. Aus den Schallausbreitungsmodellen ist weiterhin ersichtlich, dass an den weiteren Bereichen im Umfeld die Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten, also eingehalten werden.

Im Rahmen der Ausbreitungsberechnungen wurden ebenfalls die kurzzeitigen Geräuschspitzen ermittelt, welche im Zusammenhang mit dem Betrieb zu erwarten sind. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass auch die zulässigen Maximalpegel im regulären Betrieb tags unterschritten, also eingehalten werden. Während der Nacht sind nur die Kälteanlagen in Betrieb, so dass hier keine relevanten Geräuschspitzen zu erwarten sind.

Insgesamt ergibt sich gemäß Gutachter aufgrund beider Untersuchungen (2014 / 2019), dass der Betrieb nach Umbau und Erweiterung des Marktgebäudes weiterhin im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz steht. Insofern ist eine Ertüchtigung der vorhandenen Lärmschutzmauer auf der Südseite des Plangebietes gegenüber der Wohnbebauung sowie die Schaffung weiterer Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

7 Entwässerung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für die 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.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 341 – Eschweilerstraße Ost wurde ein geotechnischer Bericht über die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes mit Datum vom 23.12.1999 (Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH) erstellt und liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei. Demnach ist eine Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in den Untergrund möglich und kann mit Hilfe von Rigo- len durchgeführt werden.

Das belastete Niederschlagswasser der Zuwegungen, Zufahrten und Betriebsflächen wird an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Aachener Straße angeschlossen.

8 Nachrichtliche Übernahmen

Aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn 44 sind Nutzungsbeschränkungen gem. § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu beachten. Der Bebauungsplan weist innerhalb seines Geltungsbereichs die 40 m und 100 m – Anbaubeschränkungszonen grafisch nach. In den Hinweisen wird auf die Unzulässigkeit von Nutzungen gem. FStrG eingegangen.

Das Plangebiet wird durch ein 35 – kv – Stromleitung berührt. Eine entsprechende Leitungstrasse wird in der Planzeichnung dargestellt.

9 Hinweise

Der Bebauungsplan weist detailliert auf zu beachtende Rahmenbedingungen, die keinen Festsetzungscharakter haben, hin. Diese sind

- Unverbindlichkeit der Darstellungen für die Stellplatzanlage und der äußeren Erschließungsflächen (Kreisverkehr)
- Begrenzung der Höhe von Bewuchs im Bereich der nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecke
- Verhalten bei archäologischen Bodenfunden
- Nutzungsbeschränkungen innerhalb der 40 m und 100 m – Anbaubeschränkungszonen gem. FStrG

10 Umsetzung der Planung

Die Grundstücksverfügbarkeit ist gegeben.

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes einschließlich aller notwendigen Fachplanungen werden vom Vorhabenträger übernommen. Neue öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen werden innerhalb des Plangebietes nicht angelegt. Der Umbau der Eschweiler Straße bzw. die Erweiterung der Kreisverkehrsanlage erfolgte im Rahmen der Realisierung des benachbarten Nahversorgungszentrums und wird durch das Projekt nicht behindert. Der Stadt Alsdorf entstehen keine Kosten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans.

11 Weiterer Verfahrensablauf

Der Bebauungsplanentwurf wird öffentlich ausgelegt. Während dieser Auslegungszeit besteht die Möglichkeit, Anregungen zu äußern. Die Termine werden ortsüblich bekanntgemacht. Erst nach Abschluss und Auswertung der öffentlichen Auslegung kann der Bebauungsplan nach Satzungsbeschluss und öffentlicher Bekanntmachung rechtskräftig werden.

12 Flächenbilanz

Flächen BP 341 – Eschweilerstraße-Ost	Gesamtfläche in m ²	in %
Sondergebiet - Nahversorgungszentrum (SO-NVZ)	~4.373	91
Grünfläche	~ 420	9
Summe	~ 4.793	100

13 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau ONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GVBl. S.255) berichtigt am 09-05.2000 (GV NW S.439) in der zuletzt geänderten Fassung

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S.926 / SGV NW 77)

Gemeindeordnung (GO NW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S.666 / SGV. NW. 2003), in der zuletzt geänderten Fassung

14 Literaturverzeichnis

BEZIRKSREGIERUNG KÖLN:- Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Stand 2003

STADT ALSDORF:- Flächennutzungsplan

BBE Retail Experts: - Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Alsdorf, Köln, 2008- Auswirkungenanalyse zum Vorhaben „Einzelhandelszentrum am Dreieck“ in Alsdorf –Mariadorf, Köln, 2011

BSV- Verkehrsgutachten und verkehrsplanerische Beratung Nahversorgungszentrum „Mariadorfer Dreieck“ in Alsdorf – Schlussbericht, Aachen, Februar 2011

IGEPA- Leistungstechnische Berechnung im Zusammenhang mit dem geplanten Nahversorgungszentrum, 2011

BBE Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse, Lidl-Erweiterung in Alsdorf-Mariadorf, Eschweiler Straße, Köln 2011

BBE Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse, Lidl-Erweiterung in Alsdorf-Mariadorf, Eschweiler Straße, Aktualisierung Köln 2019

GRANER + PARTNER Ingenieure: Untersuchung der Geräuschemissionen im Zusammenhang mit dem Betrieb des erweiterten Lidl-Marktes an der Eschweiler Straße in Alsdorf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 341 "Eschweiler Straße – Ost"; Bergisch – Gladbach, August 2014

GRANER + PARTNER Ingenieure: Stellungnahme zur Geräuschemissionen im Zusammenhang mit dem Betrieb des erweiterten Lidl-Marktes an der Eschweiler Straße in Alsdorf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 341 "Eschweiler Straße – Ost"; Bergisch – Gladbach, April 2019

GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Aktualisierung der Sortimentsliste der Stadt Alsdorf zur Teilfortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Köln, Dezember 2018