

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
01.12.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung
Bebauungsplan Nr.301-2.Änderung – Gewerbegebiet Alsdorf-Schaufenberg a) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.301-2.Änderung - Gewerbegebiet Alsdorf-Schaufenberg- b) Billigung des Bebauungsplanentwurfes Nr.301- 2.Änderung c) Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 301 - 2. Änderung	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.301 - 2. Änderung Gewerbegebiet Alsdorf-Schaufenberg gemäß § 13 BauGB
- b) billigt den Bebauungsplanentwurf Nr. 301- 2. Änderung.
- c) beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 301 – 2. Änderung

Darstellung der Sachlage:

Plangebiet

Das Plangebiet (**Anlage 1**) umfasst die Flächen östlich des bestehenden Gewerbestandortes „Business Park Alsdorf Schaufenberg“ zwischen der Hoengener Straße und dem Haldenfuß „Halde Maria-Hauptschacht“. Im Osten wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8,0 ha.

Planerische Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (2003) stellt für das Plangebiet im westlichen Teil „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung – GIB“ und im östlichen Teil „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit überlagernder Darstellung „Regionale Grünzüge“ dar.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II. Der Landschaftsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ sowie das Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ dar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf (2004) stellt für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 301 „Gewerbliche Bauflächen“ und „Naturnahe Grünflächen“ dar. Die im Bebauungsplan Nr. 301 – 2. Änderung festgesetzte Art der Nutzung entspricht diesen Darstellungen und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Überplante Bebauungspläne

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 überplant eine Teilfläche des am 30.09.2010 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 301 – Erweiterung Gewerbegebiet Schaufenberg (**Anlage 2**), der für diesen Bereich GE – Gewerbegebiet, Straßenverkehrsflächen sowie Grünflächen und Flächen für Wasserwirtschaft festsetzt.

Des Weiteren wird das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 (**Anlage 3**) überplant, der für den Bereich ebenfalls GE – Gewerbegebiet festsetzt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 301 – 2. Änderung Erweiterung Gewerbegebiet Schaufenberg werden die zeichnerischen Planinhalte in einem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 301 – sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 - Gewerbegebiet Schaufenberg geringfügig geändert, indem der Straßenverlauf angepasst wird. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 301 – Erweiterung Gewerbegebiet Schaufenberg bleiben weiterhin unverändert gültig.

Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 301 – Erweiterung Gewerbegebiet Schaufenberg wurde die Voraussetzung für die östliche Erweiterung des „Business Parks Alsdorf Schaufenberg“ geschaffen. Bisher konnten die geplanten Erweiterungen im nördlich Bereich der Honegener Landstraße umgesetzt werden, während der südliche Teilbereich bis zum Haldenfuß als Gewerbeflächenreserve vorgehalten wurde.

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 (**Anlage 4**) sind Erweiterungsabsichten ansässiger Gewerbebetriebe. Zum einem beabsichtigt ein Logistikunternehmen im Zuge einer Betriebserweiterung den nördlichen Teil des

Plangebietes zeitnah einer Nutzung zuzuführen. Darüber hinaus besteht die Absicht von ansässigen Betrieben in der Joseph-von-Frauenhofer-Str. ihre derzeitigen Betriebsflächen in östliche Richtung zu erweitern, so dass auch der südliche Teil des Plangebietes einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll. Hierzu ist es jedoch erforderlich, das Erschließungskonzept zu modifizieren, um eine bessere Ausnutzung der Baufelder zu ermöglichen, so dass eine Grundstücksoptimierung der angedachten Erweiterungsflächen durch eine Verschiebung des Straßenverlaufs erfolgt.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 301 – 1. Änderung – Erweiterung Gewerbegebiet Schaufenberg handelt, welche die Grundzüge der Planung nicht berührt, wird der Bebauungsplan Nr. 301 – 2. Änderung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist des Weiteren gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter

Da es sich hier lediglich um eine Verschiebung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen handelt und die Flächenbilanz (GE-Fläche, überbaubare Fläche, Straßenverkehrsfläche) im Wesentlichen unverändert bleibt sowie die textlichen Festsetzungen und der planungsrechtliche Zulässigkeitsmaßstab beibehalten werden, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB kann daher auf die Erstellung eines Umweltberichts, auf die frühzeitige Erörterung, auf die zusammenfassende Erklärung, sowie auf das Monitoring verzichtet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 301 - 2. Änderung – Erweiterung Gewerbegebiet Alsdorf-Schauenberg (**Anlage 4**) mit den textlichen Festsetzungen (**Anlage 5**) sowie der Begründung (**Anlage 6**) sind der Vorlage als Anlage beigelegt.

Darstellung der Rechtslage:

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Der Bebauungsplan Nr. 301 - 2. Änderung Gewerbegebiet Alsdorf-Schauenberg- hat abgesehen von den Personalkosten keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Alsdorf.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301 - 2. Änderung Erweiterung Gewerbegebiet Alsdorf-Schauenberg- werden die Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes bedarfsgerecht angepasst. Dadurch können vorhandene Arbeitsplätze in Alsdorf gehalten, bzw. neue Arbeitsplätze generiert werden. Durch die geplante Eingrünung des Gewerbegebietes wird der östliche Stadteingang aufgewertet und der „Business Park Alsdorf Schaufenberg“ als Gewerbestandort weiter aufgewertet.

Anlage/n:

Anlage 1: Plangebiet

Anlage 2: BP 301

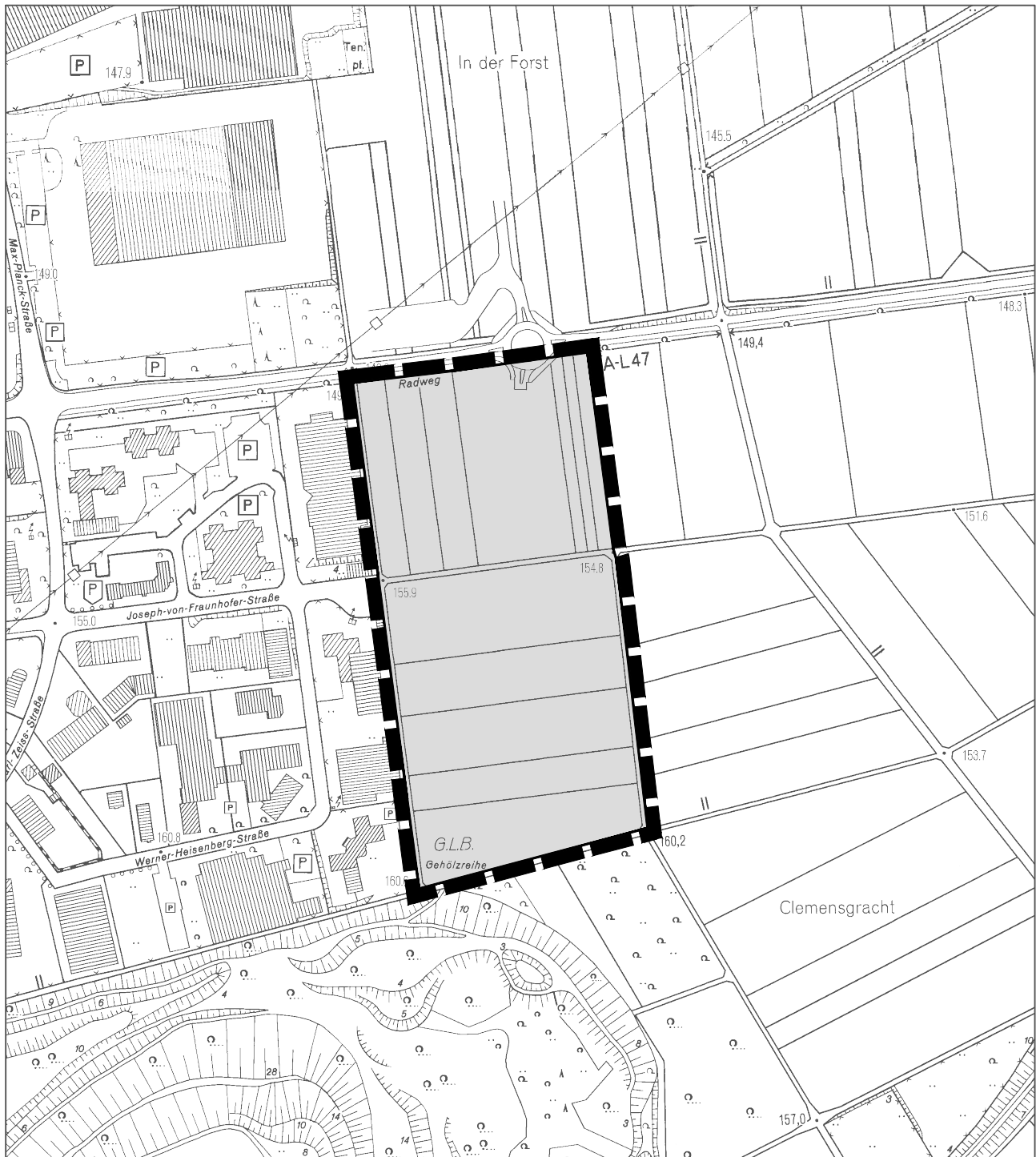
Anlage 3: BP 301 -1.Änd

Anlage 4: BP 301 – 2. Änd

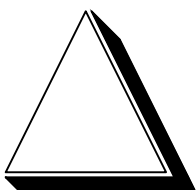
Anlage 5: Textl. Fest

Anlage 6: Begründung

Bürgermeister	Erster Beigeordneter	gez.: Lo Cicero- Marenberg Technische Beigeordnete
Dezernent	Kaufmännischer Betriebsleiter ETD	Technischer Betriebsleiter ETD
Kämmerer	Rechnungsprüfungsamt	



PLANGEBIET



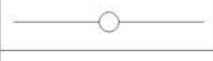
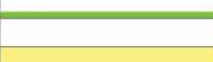
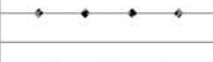
**BEBAUUNGSPLAN NR. 301 - 2. ÄND.
ERWEITERUNG
GEWERBEGEBIET SCHAUFENBERG**

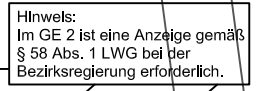
MASSTAB 1:5.000

STAND: 17.11.2015

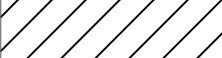
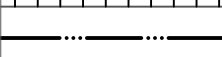
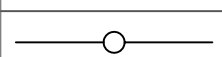
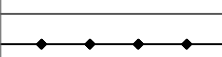
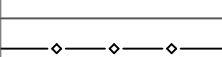
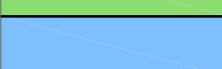
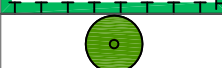
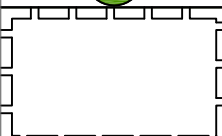


ZEICHENERKLÄRUNG

	WOHNGEBÄUDE
	WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
129	FLURSTÜCKSNUMMER
GE	GEWERBEGEBIETE
2,4	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,8	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
IV	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
	BAUGRENZE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
	HAUPTVERSORGUNGSL EITUNGEN OBERIRDISCH
	HAUPTABWASSERLEITUNGEN UNTERIRDISCH
	GRÜNFLÄCHE
	FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN
	ANPFLANZEN VON STRÄUCHER
	ERHALTUNG VON BÄUMEN
	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT bzw. DES ERSCHLIESSUNGS UND VERSORGUNGSTRÄGERS
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ERFORDERLICH SIND
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	TEKTONISCHE STÖRUNG
	UNVERBINDLICHE PLANUNG UNTERTEILUNG DER VERKEHRSFLÄCHE



ZEICHENERKLÄRUNG

	WOHNGEBÄUDE
	WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
129	FLURSTÜCKSNUMMER
GE	GEWERBEGEBIETE
2,4	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,8	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
IV	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
	BAUGRENZE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN OBERIRDISCH
	HAUPTABWASSERLEITUNGEN UNTERIRDISCH
	GRÜNFLÄCHE
	FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT bzw. DES ERSCHLIESSUNGS UND VERSORGUNGSTRÄGERS
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ERFORDERLICH SIND (HUMOSE BÖDEN)
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ERFORDERLICH SIND (SANDGEWAND)
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	TEKTONISCHE STÖRUNG

BP Nr. 301 - 2. Änd. -Erweiterung Gewerbegebiet Schaufenberg-



Bebauungsplan Nr. 301-2. Änd. - Erweiterung Gewerbegebiet Schaufenberg





**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
NR. 301 – 2. ÄNDERUNG
- ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET SCHAUFENBERG -**

Stand 09.11.2015

**Stadt Alsdorf
FG 2.1 – Bauleitplanung**

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die vorliegende Plangraphik ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 301 – 1. Änderung – in der bisherigen Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2015 sowie den entsprechenden Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 301 – Erweiterung Gewerbegebiet Schaufenberg - in der bisherigen Fassung der Bekanntmachung vom 30.09.2010.
2. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 301 – Erweiterung Gewerbegebiet Schaufenberg bleiben weiterhin unverändert gültig.

B Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

1. Der Ausgleich für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich. Daher ist das ökologische Defizit zum Teil auf externen Flächen über den Ökoflächenpool der Stadt Alsdorf auszugleichen.

C HINWEISE

1. Entwässerung

Im Gewerbegebiet **GE 2** erfolgt die Beseitigung des Niederschlagswassers über das öffentliche Kanalnetz in der Erschließungsstraße.

2. Altlasten

Im Bereich der Altlastenverdachtsfläche 5103/0011 ist bei Nutzungsänderungen eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen und mit der Städteregion Aachen abzustimmen.

3. Bergbauliche Einwirkungen

Im Plangebiet sind bergbauliche Einwirkungen möglich.

4. Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Alsdorf, den 09.11.2015

Im Auftrag

Dziatzko

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.301 - ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET SCHAUFENBERG -

1. Gliederung des Gewerbegebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemäß ' 1 Abs.4 BauNVO

Von den nach ' 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind **nicht zulässig**:

In dem mit **GE 1** und **GE 2** bezeichneten Gewerbegebiet sind solche Betriebe, die in der Abstandsliste zum Abstandserlass - Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007 - in den **Abstandsklassen I bis IV** aufgeführt sind und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten **nicht zulässig**.

Gemäß ' 31 Abs.1 BauGB können im Gewerbegebiet **GE 1** und **GE 2** **Betriebe der Abstandsklasse IV** des o.a. Abstandserlasses **und andere Betriebe** ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

2. Nutzungsbeschränkungen im Gewerbegebiet dieses Bebauungsplanes gemäß ' 1 Abs.5 in Verbindung mit ' 1 Abs.9 BauNVO

2.1 Im Gewerbegebiet **GE 1** und **GE 2** dieses Bebauungsplanes sind von den nach ' 8 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen **Lagerplätze nicht zulässig**.

2.2 Im Gewerbegebiet **GE 1** und **GE 2** dieses Bebauungsplanes sind von den nach ' 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke** sowie **Vergnügungsstätten nicht zulässig**.

2.3 Im Gewerbegebiet **GE 1** und **GE 2** dieses Bebauungsplanes sind **Einzelhandelsbetriebe** aller Art **nicht zulässig**.

2.3.1 Zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - **Gewerbe- und Handwerkerbetriebe mit Verkaufsflächen** für den Verkauf an den Endverbraucher, wenn die Verkaufstätigkeit im betrieblichen Zusammenhang mit ihrer vor Ort **produzierenden, reparierenden oder installierenden Tätigkeit** steht.

2.4 Im **GE 1** sind Wohnungen gemäß ' 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO **nicht zulässig**.

3. Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß ' 51a Abs.3 LWG in Verbindung mit ' 9 Abs.4 BauGB

3.1 Die Entsorgung von unbelasteten Niederschlagswässern im Gewerbegebiet **GE 1** (nördliches Plangebiet) dieses Bebauungsplanes ist über Regenwasserkanäle in eine Versickerung, mit Vorschaltung einer Rückhaltung, auf dem Gewerbegrundstück vorzunehmen.

3.2 Die Entsorgung von unbelasteten Niederschlagswässern im Gewerbegebiet **GE 2** (südliches Plangebiet) dieses Bebauungsplanes ist über Regenwasserkanäle in eine Versickerung, mit Vorschaltung einer Rückhaltung, innerhalb der Grünflächen vorzunehmen.

3.3 Stellplatzflächen für PKW, Zuwegungen, Zufahrten und/oder Betriebsflächen mit geringem Kfz-Verkehr sind **wasserdurchlässig** zu befestigen, sofern **kein**

Schadstoffeintrag in das Oberflächenwasser zu erwarten ist und die gewerblichen Nutzungsansprüche dies zulassen.

3.4 Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in die Umwelt sind Dachdeckungen aus Kupfer, Blei und Zink nicht zulässig, sofern nicht die Freisetzung dieser Schadstoffe durch wetterbeständige Beschichtungen/Versiegelungen auszuschließen ist.

3.5 Für die Erschließung des Gewerbegebietes **GE 2** (südliches Plangebiet) ist eine Kanalnetz-Anzeige gemäß ' 58 Abs.1 LWG bei der Bezirksregierung Köln zu stellen.

4. Vorschrift über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß ' 9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB

4.1 Auf den Grünflächen im Bebauungsplangebiet sind Bepflanzungen entsprechend der Artenliste Nr. 4.4 mit **standortgerechten Gehölzen** vorzunehmen.

4.2 In den Gewerbegebieten **GE 1** und **GE 2** dieses Bebauungsplanes sind **mindestens 15 % der Grundstücksflächen** als Grünflächen anzulegen, mit Pflanzen der Artenliste 4.4 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.3 Bei der Anlage von **Stellplätzen** ist bei je 5 ebenerdigen Stellplätzen **ein hochstämmiger Baum**, entsprechend der Artenliste 4.4 in direkter Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.4 Arten zur Bepflanzung in den Grünflächen dieses Bebauungsplanes:

Bäume:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus silvatica	-	Rotbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Sträucher:

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Waldhasel
Crataegus mono.	-	Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose

5. Bodendenkmalschutz

5.1 Im südlichen Bebauungsplangebiet Nr.301, zwischen L 47 und Halde Maria wird aufgrund einer Prospektion eine römische villa rustica sowie ein vorgeschichtlicher Siedlungsplatz vermutet.

Besteht bei Erdarbeiten zu Baumaßnahmen die Gefahr der Zerstörung von Bodendenkmälern, muss gewährleistet sein, dass vor Baubeginn diese durch Ausgrabung und Dokumentation - dem wissenschaftlichen Standard entsprechend - gesichert werden. Die Untersuchung hat durch eine archäologische Fachfirma nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß ' 13 DschG NW zu erfolgen.

Mit der eigentlichen Baumaßnahme darf erst begonnen werden, wenn die betroffenen Flächen von der LVR-Bodendenkmalpflege im Rheinland nach Abschluss der archäologischen Untersuchung freigegeben sind.

5.2 Im nördlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.301, nördlich der L47, ist zeitnah (sobald der Bewuchs es ermöglicht), eine archäologische Prospektion durchzuführen. Werden auf dieser Fläche Bodendenkmäler gefunden, ist wie unter Punkt 5.1 zu verfahren.

6. Hinweise:

6.1 Entwässerung

Im Gewerbegebiet **GE 1** und **GE 2** dieses Bebauungsplanes ist gemäß ' 51a LWG für die Einleitung von unbelasteten Niederschlagswässern in den Untergrund die Erlaubnis des Kreises Aachen, Untere Wasserbehörde, einzuholen.

Im **GE 2** dieses Bebauungsplanes ist eine Anzeige gemäß ' 58 Abs.1 LWG bei der Bezirksregierung Köln erforderlich.

6.2 Altlasten

Im Bereich der Altlastenverdachtsfläche 5103/0011 ist bei Nutzungsänderungen eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen und mit dem Kreis Aachen abzustimmen.

6.3 Bergbauliche Einwirkungen

Im Plangebiet sind bergbauliche Einwirkungen möglich.

Stand 21.12.2009



**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
NR. 301 – 2. ÄNDERUNG
- ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET SCHAUFENBERG -**

Stand 18.11.2015

**Stadt Alsdorf
FG 2.1 – Bauleitplanung**

Inhalt

1	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	3
2	Geltungsbereich.....	3
3	Planerische Rahmenbedingungen.....	3
4	Anlass und Ziel der Planung.....	4
5	Erschließung.....	4
6	Planinhalt und Abwägung	5
6.1	Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 301 – 2. Änderung	5
6.2	Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 301 – 2. Änderung.....	6
6.2.1	Gliederung des Gewerbegebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.....	6
6.2.2	Nutzungsbeschränkungen.....	6
6.2.3	Beseitigung von Niederschlagswasser.....	7
6.2.4	Vorschrift über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
6.2.5	Bodendenkmalschutz	8
7	Hinweise	8
8	Fachplanungen in Bezug auf den Änderungsbereich.....	9
9	Umweltbelange	9
9.1	Naturschutz und Landschaftspflege.....	9
9.2	Umweltprüfung	9
10	Flächenzusammenstellung.....	10

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 301 – 2.Änderung – Erweiterung Gewerbegebiet Schaufenberg ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flächen östlich des bestehenden Gewerbebestandes „Business Park Alsdorf Schaufenberg“ zwischen der Hoengener Straße und dem Haldenfuß „Halde Maria-Hauptschacht“. Im Osten wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8,0 ha.

3 Planerische Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (2003) stellt für das Plangebiet im westlichen Teil „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung – GIB“ und im östlichen Teil „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit überlagernder Darstellung „Regionale Grünzüge“ dar.

Nach Abstimmung mit der Landesplanung der Bezirksregierung Köln im Frühjahr 2008 wurde die Anpassung an das Landesplanungsgesetz § 32 in Aussicht gestellt, da die Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes nicht parzellenscharf festgelegt sind. Es ist Übereinkommen erzielt worden, die östliche Erweiterung des Gewerbegebietes anzupassen, gleichzeitig die im Flächennutzungsplan 2004 dargestellte „Gewerbliche Baufläche“ an der Goethestraße als „Gewerbliche Baufläche“ aufzugeben.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II. Der Landschaftsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ sowie das Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ dar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf (2004) stellt für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 301 „Gewerbliche Bauflächen“ und „Naturnahe Grünflächen“ dar. Die im Bebauungsplan Nr. 301 – 2. Änderung festgesetzte Art der Nutzung entspricht diesen Darstellungen und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Überplante Bebauungspläne

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 überplant eine Teilfläche des am 30.09.2010 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 301 – Erweiterung Gewerbegebiet Schaufenberg, der für diesen Bereich GE – Gewerbegebiet, Straßenverkehrsflächen sowie Grünflächen und Flächen für Wasserwirtschaft festsetzt.

Des Weiteren überplant die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301, der für das Plangebiet GE – Gewerbegebiet, Straßenverkehrsflächen sowie Grünflächen und Flächen für Wasserwirtschaft festsetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 301 – 2. Änderung Erweiterung Gewerbegebiet Schaufenberg ersetzt in seinem Geltungsbereich die Plangraphik der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 301 – Erweiterung Gewerbegebiet Schaufenberg bleiben weiterhin unverändert gültig.

4 Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 301 – Erweiterung Gewerbegebiet Schaufenberg wurde die Voraussetzung für die östliche Erweiterung des „Business Parks Alsdorf Schaufenberg“ geschaffen. Bisher konnten die geplanten Erweiterungen im nördlichen Bereich der Honegener Landstraße umgesetzt werden, während der südliche Teilbereich bis zum Haldenfuß als Gewerbeflächenreserve vorgehalten wurde.

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 sind Erweiterungsabsichten ansässiger Gewerbebetriebe. Zum einem beabsichtigt ein Logistikunternehmen im Zuge einer Betriebserweiterung den nördlichen Teil des Plangebietes zeitnah einer Nutzung zuzuführen. Darüber hinaus besteht die Absicht von ansässigen Betrieben in der Joseph-von-Frauenhofer-Str. die derzeitigen Betriebsflächen in östliche Richtung zu erweitern, so dass auch der südliche Teil des Plangebietes einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll. Hierzu ist es jedoch erforderlich, das Erschließungskonzept zu modifizieren, um eine bessere Ausnutzung der Baufelder zu ermöglichen, so dass eine Grundstücksoptimierung der angedachten Erweiterungsflächen erfolgt.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 301 – 1. Änderung – Erweiterung Gewerbegebiet Schaufenberg handelt, welche die Grundzüge der Planung nicht berührt, wird der Bebauungsplan Nr. 301 – 2. Änderung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist des Weiteren gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter

Da es sich hier lediglich um eine Verschiebung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen handelt und die Flächenbilanz (GE-Fläche, überbaubare Fläche, Straßenverkehrsfläche) in Summe annähernd unverändert bleibt sowie die textlichen Festsetzungen und der planungsrechtliche Zulässigkeitsmaßstab beibehalten werden, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB kann daher auf die Erstellung eines Umweltberichts, auf die frühzeitige Erörterung, auf die zusammenfassende Erklärung, sowie auf das Monitoring verzichtet werden.

5 Erschließung

Das Plangebiet soll über den bestehenden Kreisverkehr an die Hoengener Straße (L 47) angebunden werden. Die geplante Verkehrsführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 wird aufgrund geänderter Anforderungen an das südliche Baufeld, so dass eine bessere Ausnutzung des Baufeldes erfolgen kann, im südlichen Bereich des Plangebietes weiter nach Osten verlegt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist es nunmehr beabsichtigt, die Erschließungsstraße von der L 47 ausgehend nicht mehr auf Höhe der

„verlängerten Josef-von-Fraunhofer-Straße“ nach Westen abzuknicken, sondern weiter parallel zu der geplanten Grünfläche, im Osten des Plangebietes, entlang zu führen, wo sie nach wie vor in einer Wendeanlage endet. Aufgrund der parallelen Straßenführung, erfährt das westliche Baufeld eine Optimierung und wird somit den Flächenanforderungen für die Erweiterungsabsichten der bestehenden Betriebe in der Josef-von-Fraunhofer-Straße gerecht.

Die neue Verkehrsführung hat zur Folge, dass das östlich der Erschließungsstraße gelegene Baufeld bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 entfällt und das Plangebiet zum östlich gelegenen offenen Landschaftsraum mit der beabsichtigten Grünflächenflächenfestsetzung eine adäquate Ortsrandeingrünung erhält. Des Weiteren wird in die Grünfläche die technische Anlage für die Regenrückhaltung integriert.

Gemäß vertraglicher Vereinbarung mit Straßen NRW ist die Verbindung des Plangebietes zur vorhandenen Josef-von-Fraunhofer-Straße beizubehalten, um die Ampelanlage Carl-Zeiss-Straße / L 47 und das weitere Straßennetz durch Verteilungseffekte zu entlasten.

Die Verkehrsflächen erhalten in Abhängigkeit der geplanten Ausbaustandards unterschiedliche Querschnitte. So ist z.B. im Norden des Plangebietes aufgrund eines nur einseitig geplanten Gehweges eine Breite von 12,0m vorgesehen. Dagegen sind im südlichen Bereich beidseitig Gehwege vorgesehen, so dass eine gute Fußvernetzung mit den vorhandenen Freizeit- bzw. landwirtschaftlichen Wegen gegeben ist. Daher wird die Planstraße im Bereich südlich der Verbindung zur Josef-von-Fraunhofer-Straße auf 13,0m ausgebaut.

Die Verbindung zur Josef-von-Fraunhofer-Straße erhält einen Querschnitt von 11,5m, so dass hier neben einem einseitigem Gehweg noch zusätzlich die Errichtung eines PKW Parkstreifens erfolgt, der u.a. von den Mitarbeiter der ansässigen Firmen genutzt werden kann.

Die Wendeanlage ist gemäß der RAST 06 geplant, der einen Durchmesser von 25,0m hat, welcher somit ausreichend groß dimensioniert ist, dass Schwerlasttransporter mühelos wenden können. Im Übrigen wird bei allen o.g. Straßenausbauplanungen den aktuellen Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) Rechnung getragen.

Im Bebauungsplan ist die Anlage von neuen Wirtschaftswegen entlang der Grünflächen vorgesehen, um die landwirtschaftlichen Verkehre zu sichern und einen „Pflegeweg“ für die Grünflächen zu erhalten. Dabei werden diese landwirtschaftlichen Wege an das neue Erschließungsnetz angebunden.

6 Planinhalt und Abwägung

6.1 Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 301 – 2. Änderung

GE	IV
GRZ 0,8	GFZ 2,4

Begründung der Planfestsetzungen

ART DER NUTZUNG

Mit dem Bebauungsplan Nr. 301 wurde das in den 70er Jahren entstandene Gewerbegebiet Hagfeld und Max-Planck-Straße ergänzt und durch die Ortsrandeingrünung dauerhaft

abgeschlossen. Die als gewerbliche Baulandreserve geplante Fläche südlich der Hoengener Straße soll nun aufgrund konkreter Anfragen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 aktiviert und einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Art der Nutzung wird aus dem zugrundeliegenden Bebauungsplan übernommen. Die Ausweisung **GE - Gewerbegebiet** entspricht der Entwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes. Dort sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig, von denen keine erheblichen Belästigungen ausgehen.

MASS DER NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird unverändert übernommen. Es werden weiterhin die nach § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - in Gewerbegebieten zulässigen Höchstwerte mit einer **GRZ von 0,8** und einer **GFZ von 2,4** festgesetzt, um eine gute Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen.

GESCHOSSIGKEIT

Die Geschossigkeit wird unverändert übernommen und mit **vier Vollgeschossen** festgesetzt. Damit wird eine angemessene Ausnutzung des Gebietes gewährleistet und die vorhandenen Gebäudehöhen werden nicht überschritten.

6.2 Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 301 – 2. Änderung

6.2.1 Gliederung des Gewerbegebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs.4 BauNVO

Um die vorhandene Wohnbebauung in Schaufenberg vor Immissionen und Gerüche durch die geplanten Gewerbebetriebe zu schützen, ist eine Gliederung nach Abstandserlass vorgenommen worden. Danach werden Betriebe der **Abstandsklassen I bis IV** ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Betriebe der Abstandsklasse IV zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Emissionen begrenzt werden und keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Wohnbebauung stattfinden.

6.2.2 Nutzungsbeschränkungen

gemäß § 1 Abs.5 in Verbindung mit § 1 Abs.9 BauNVO

In dem Gewerbegebiet werden gemäß § 8 Abs.2 BauNVO **Lagerplätze** ausgeschlossen, um die Qualität des Stadtbildes nicht zu beeinträchtigen.

Damit das Ziel des Bebauungsplanes, Gewerbebetriebe anzusiedeln, erreicht wird, werden die nach § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke** sowie **Vergnügungsstätten** ausgeschlossen. Hierbei soll insbesondere verhindert werden, dass Immissionskonflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungsarten entstehen.

Im **Einzelhandelskonzept der Stadt Alsdorf (BBE, 2008)** wurde das Ziel formuliert, den zentrenrelevanten Einzelhandel weitgehend auf die Innenstadt zu konzentrieren. In dem vorliegenden Einzelhandelskonzept wird empfohlen, Ausschlussregelungen für Standortbereiche außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu treffen. Das vorgeschlagene Standortkonzept für die Nahversorgung basiert dabei auf einem funktional und räumlich differenzierten Versorgungsmodell. Wichtigste Träger der Grundversorgung sind die nahversorgungsrelevanten Betriebe im Hauptzentrum Innenstadt, dem

Nahversorgungszentrum Blumenrather Straße und dem Nahversorgungszentrum Mariadorf / Aachener Straße. Hier sollen die Möglichkeiten einer nachhaltigen Flächenvorsorge genutzt werden, um den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Über diese Standorte hinaus sollen keine zusätzlichen Angebotsstandorte erschlossen werden. Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 – Erweiterung Gewerbegebiet Alsdorf Schaufenberg liegt außerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche. Aus diesem Grund sind **Einzelhandelsbetriebe aller Art** nicht zulässig. Dadurch soll zum einen die besondere Versorgungsfunktion der Alsdorfer Innenstadt als Hauptzentrum gesichert und zum anderen die angestrebte Stabilisierung der wohnungsnahen Grundversorgung nicht gefährdet werden.

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 **Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen** für den Verkauf an den Endverbraucher zulässig, wenn die Verkaufstätigkeit im betrieblichen Zusammenhang mit ihrer vor Ort **produzierenden, reparierenden oder installierenden Tätigkeit** steht.

Sogenannte **Betriebswohnungen** sollen ausgeschlossen werden, um Immissionskonflikte zwischen dem Gewerbegebiet und dem benachbarten Wohngebiet zu vermeiden.

6.2.3 Beseitigung von Niederschlagswasser

gemäß § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB in Verbindung mit § 51a Abs.3 LWG

Gemäß § 51a LWG ist die Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern grundsätzlich verpflichtend. Das Bodengutachten zum Bebauungsplan Nr. 301 zeigt auf, dass im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 eine Versickerung nur in tiefere Bodenschichten möglich ist. Aufgrund dessen ist es, in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen, vorgesehen, das Niederschlagswasser der neu zu erschließenden Gewerbeflächen in das bestehende Kanalsystem an der L 47 einzuleiten. Um allerdings eine hydraulische Überlastung des bestehenden Kanalsystems auszuschließen, wird im nördlichen Bereich der Grünfläche ein kaskadenförmiges Regenrückhaltebecken errichtet, in welches das anfallende Niederschlagswasser zunächst eingeleitet und gesammelt wird. So dann wird es von hier gedrosselt in das vorhandene Mischwasserkanalsystem eingeleitet, so dass durch die Drosselung die Leistungsfähigkeit des Abwassernetzes zu jeder Zeit sichergestellt ist.

Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen mit lediglich geringem KFZ-Verkehr sollen wasserdurchlässig hergestellt werden, um eine möglichst geringe Versiegelungsrate zu erreichen.

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in die Umwelt sind Dacheindeckungen aus Kupfer, Blei und Zink nicht erlaubt, wenn sie nicht mit Beschichtungen oder Versiegelungen versehen sind.

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes Schaufenberg werden insgesamt ca. 8 ha neue gewerbliche Bauflächen erschlossen. Bei dieser Größenordnung ist eine Anzeige zur Erweiterung des Kanalnetzes gemäß § 58 Abs.1 LWG erforderlich.

6.2.4 Vorschrift über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB

Die Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 301 – 2. Änderung sind öffentliche Grünflächen, sie dienen der Eingrünung des Gewerbegebietes und der Abgrenzung zum Außenbereich.

Die östlich geplante Grünfläche verfügt über eine Breite von ca. 24 – 28 m. Die Pflanzliste der Textlichen Festsetzungen wurde dem Landschaftsplan II entnommen, die für diesen Landschaftsraum die Pflanzgruppe 1 vorsieht. Diese Pflanzgruppe beruht auf der Artenzusammensetzung des Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwaldes.

Die unter Punkt 4.3 der textlichen Festsetzungen festgelegte Regelung zur Bepflanzung von größeren Stellplatzanlagen mit einem Baum je 5 Stellplätze, soll den Parkplätzen eine positive Gestaltung geben und im Sommer der Beschattung dienen.

Da der Ausgleich für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 301 – 2. Änderung – realisiert werden kann, ist das ökologische Defizit zum Teil auch auf Flächen an anderer Stelle des Gemeindegebietes über den Ökoflächenpool der Stadt Alsdorf auszugleichen. Die hierfür erforderlichen Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB gesichert.

6.2.5 Bodendenkmalschutz

Im Ursprungsbebauungsplanverfahren wurden in Abstimmung mit dem Amt für Bodendenkmalpflege diesbezügliche Textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit wird gesichert, dass vor Baubeginn eine Ausgrabung, Dokumentation - dem wissenschaftlichen Standard entsprechend - erfolgt. Zusätzlich ist eine Baufreigabe durch das Amt für Bodendenkmalpflege zu erteilen.

7 Hinweise

Für den Bebauungsplan Nr. 301 – Erweiterung Gewerbegebiet Schaufenberg getroffene Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise behalten auch für die 2. Änderung weiterhin ihre Gültigkeit.

Im Jahr 2009 wurde im Plangebiet eine archäologische Prospektion durchgeführt, bei der zwei archäologische Fundplätze ermittelt wurden. Die Klärung der denkmalwürdigkeit und der Ausdehnung der danach hier vermuteten römischen Siedlungsstelle wurde in Abstimmung mit den LVR – Amt für Bodendenkmalpflege auf die Planumsetzung verlagert. Vor der Planumsetzung war insbesondere der durch Ausgrabung vorzunehmende Umfang der Quellensicherung als Sekundärquelle zu klären. Auf Veranlassung der Stadt Alsdorf wurden deshalb im Januar 2015 die bei der Begehung ermittelten Fundplätze durch Sondagen überprüft. Die archäologischen Befunde waren jedoch durch Erosion stark in ihrem Denkmalwert und damit in ihrem wissenschaftlichen Dokumentationswert beeinträchtigt, so dass sich allenfalls noch tief eingegrabene Befunde erhalten haben. Unter Berücksichtigung von Aufwand und Nutzen wurden die Untersuchungen daher aus Gründen der Verhältnismäßigkeit abgebrochen.

Zur Sicherung der Meldepflicht und des Veränderungsgebots gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW, sind beim Auftreten archäologischer Befunde die Gemeinde als Untere

Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

8 Fachplanungen in Bezug auf den Änderungsbereich

Auswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 sind in Bezug auf die Fachplanungen nicht zu erkennen.

9 Umweltbelange

9.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Planung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 sieht bezüglich der Art der baulichen Nutzung und der Grundflächenzahl keine Veränderungen vor. Die Flächenbilanz ist durch die Verschiebung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche weitgehend unverändert. Somit sind über das derzeit schon zulässige Maß Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der aktuellen Planung nicht zu erwarten. Gemäß § 1a Abs.3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Aus diesen Gründen kann auf die Erstellung eines erneuten Landschaftspflegerischen Begleitplanes verzichtet werden.

9.2 Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

10 Flächenzusammenstellung

Flächen BP 301 - 2. Änderung	in m²	in ha	in %
Gewerbegebiet GE	~59.649	~6,0	75
Verkehrsflächen	~7.513	~0,7	9
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	~1.136	~0,2	2
Grünfläche	~11.534	~1,1	14
Gesamtfläche	~79.832	~8,0	100

Alsdorf, den 18.11.2015
Im Auftrag

Dziatzko