

Gemeinde Alpen · Der Bürgermeister · Postfach 11 40 · 46515 Alpen

Rathaus Rathausstr. 5, 46519 Alpen
Internet www.alpen.de

Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt
Auskunft erteilt Herr Schlicht
E-Mail volker.schlicht@alpen.de
Telefon 02802 912-630
Telefax 02802 912-912
Zimmer 304
Aktenzeichen FB3/B19-2/Sc.

Datum 17.01.2018

Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Menzelen“ der Gemeinde Alpen

hier: Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rat der Gemeinde Alpen hat in seiner Sitzung am 28.05.2013 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Menzelen“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Mit heutigem Schreiben werden Sie an dem o.a. Verfahren gemäß § 4 BauGB beteiligt. In der Anlage habe ich Ihnen daher die Planentwürfe mit der Bitte beigefügt, die Ihren Aufgabenbereich betreffenden Belange bis spätestens zum **09.03.2018** vorzutragen.

Die Beteiligung erfolgt auch im Hinblick auf die Ermittlung von Informationen zu dem nach Ihrer Sicht erforderlichem Umfang und Detaillierungsgrad einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Verfügen Sie über weitere Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, wäre ich Ihnen für eine entsprechende Mitteilung darüber dankbar.

Sollten Sie bis zu dem v.g. Termin fristgerecht keine Stellungnahme abgegeben haben, gehe ich davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden. Eine entsprechende Mitteilung ist dann nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:



(Schlicht)

Anlage

SPRECHZEITEN
Montags bis freitags
8.00 bis 12.00 Uhr
Dienstags
14.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstags
14.00 bis 17.00 Uhr
Sowie Termine nach Vereinbarung

BANKKONTEN DER FINANZBUCHHALTUNG XANTEN-ALPEN-SONSBECK
Sparkasse am Niederrhein
IBAN: DE48 3545 0000 1102 0001 04 BIC: WELADEDIMOR
Volksbank Niederrhein eG Alpen
IBAN: DE07 3546 1106 0100 5860 10 BIC: GENODEDINRH
Gläubiger ID DE160100000048084

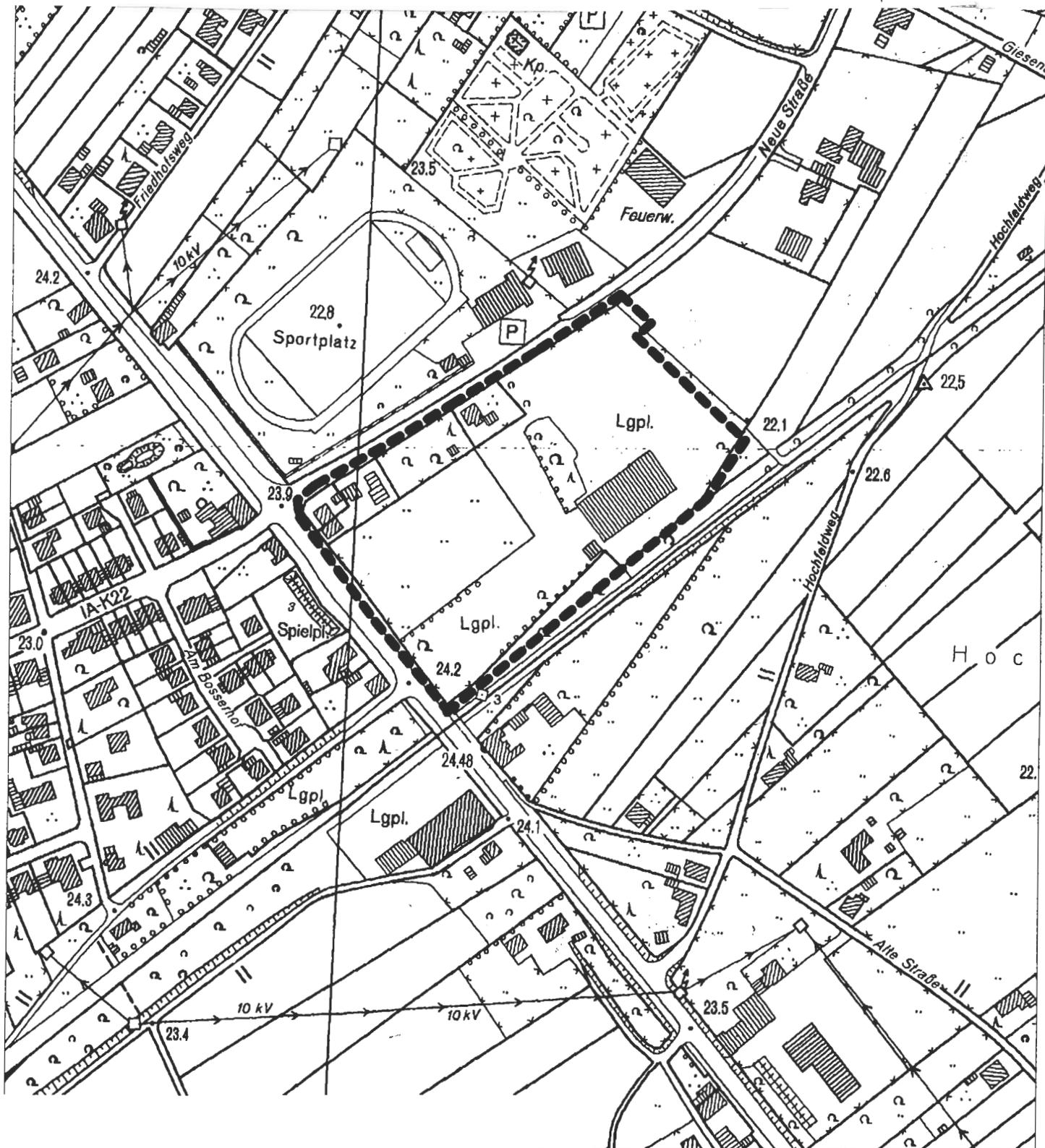


1. Stadt Wesel, Klever Tor Platz 1, 46483 Wesel
2. Stadt Rheinberg, Kirchplatz 10, 47495 Rheinberg
3. Gemeinde Sonsbeck, Herrenstraße 2, 47665 Sonsbeck
4. Gemeinde Issum, Herrlichkeit 7, 47661 Issum
5. Stadt Kamp-Lintfort, Am Rathaus 2, 47475 Kamp-Lintfort
6. Stadt Xanten, Karthaus 2, 46509 Xanten
7. Bischöfliches Generalvikariat, Domplatz 27, 48143 Münster
8. Kath. Kirchengemeinde St. Ulrich, Ulrichstraße 14, 46519 Alpen (fusioniert mit St. Nikolaus Veen, St. Vinzenz Bönninghardt und St. Walburgis Menzelen)
9. ----
10. ----
11. ----
12. Evang. Kirchengemeinde, An der Vorburg 2, 46519 Alpen
13. Evang. Kirchengemeinde, Bönninghardter Straße 98, 46519 Alpen
14. Evang. Landeskirchenamt, Hans-Böckler-Straße 7, 40476 Düsseldorf
15. Landesverband der Jüdischen Gemeinden von Nordrhein, Postfach 32 06 31, 40421 Düsseldorf
16. Neuapostolische Kirche, Westfalendamm 88/Kullrichstraße 1, 44141 Dortmund
17. Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel
 - a) als untere Bauaufsichtsbehörde
 - b) als Jugendamt
 - c) als Gesundheitsamt
 - d) als Straßenverkehrsamt
 - e) als untere Wasserbehörde
 - f) als Straßenbaubehörde
 - g) als Kreispolizeibehörde
18. Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Niederrhein, Moltkestr. 8, 46483 Wesel
19. Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstellen Kleve, Wesel, Elsenpaß 5, 47533 Kleve
20. Regionalverband Ruhr, Kronprinzenstraße 35, 45128 Essen
21. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 / Dezernat 65, Göbenstr. 25, 44135 Dortmund
22. Ruhrkohle Bergbau AG - Abteilung T 4.1 T - , Postfach 10 18 09, 44621 Herne
23. Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 – Bauleitplanung –, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf **3 Exemple**
24. Salzgewinnungsgesellschaft Westfalen mbH & Co. KG, Graeser Brook 9, 48683 Ahaus
25. Bezirksregierung, Kampfmittelräumdienst, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf **nicht FNP**
26. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben, Ravensberger Str. 117 33607 Bielefeld
27. Landschaftsverband Rheinland, Amt für Liegenschaften, Verdingungs- und Vertragswesen, Kennedy-Ufer 2, 50679 Köln
28. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Niederrhein, Außenstelle Wesel, Augustastr. 12, 46483 Wesel
29. LVR-Amt für Denkmalpflege, Abtei Brauweiler, Postfach 21 40, 50250 Pulheim
30. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Endericher Straße 133, 53115 Bonn
31. DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Köln, Liegenschaftsmanagement, Deutz-Mülheimer Str. 22-24, 50679 Köln
32. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL West PTI 13, Saarstr. 12 – 14, 47058 Duisburg
33. Wehrbereichsverwaltung III, Wilhelm-Raabe-Straße 46, 40470 Düsseldorf

**Der Kreis Wesel erhält
5 Ausfertigungen.**

34. Linksniederrheinische Entwässerungs-Genossenschaft, Friedrich-Heinrich-Allee 64, 47475 Kamp-Lintfort
35. KWW GmbH – Kommunales Wasserwerk, Kamper Straße 5 – 7, 47495 Rheinberg
36. NIAG, Homberger Straße 113, 47441 Moers
37. Topografische Informationserhebung, Malte Reinsch, Abteilung 7, Geobasis.NRW, Muffendorfer Straße 19 - 21, 53177 Bonn
38. innogy Netze Deutschland GmbH, im Hause Westnetz GmbH, Netzplanung, Reeser Landstr. 41, 46483 Wesel
39. RAG Aktiengesellschaft in Essen, Im Welterbe 1-8, 45141 Essen
40. esco european salt company GmbH & Co. KG, Salzwerk Borth, Karlstr. 80, 47495 Rheinberg sowie Cavity GmbH & Co. KG, Xantener Str. 237, 47495 Rheinberg
41. Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 33 „Ländliche Entwicklung/Bodenordnung“, Croonsallee 36-40, 41061 Mönchengladbach
42. Arbeitsamt, Reeser Landstraße 61, 46483 Wesel
43. GELSENWASSER AG, Willy-Brandt-Platz 26, 45891 Gelsenkirchen
44. GELSENWASSER Energienetze GmbH, In der Beckuhl 4, 46459 Hünxe
45. Thyssengas GmbH, Emil-Moog-Platz 13, 44137 Dortmund
46. Geologischer Dienst NRW, Postfach 10 07 63, 47707 Krefeld
47. —
48. Finanzamt Moers -Bewertungsstelle- ALS, Unterwallstraße 1, 47441 Moers
49. Unitymedia NRW GmbH, Pf. 10 20 28, 34020 Kassel
50. Wasser- und Bodenverband Veen, z. Hd. Johannes Paaßen, Dickstr. 38, 46519 Alpen
51. ish NRW GmbH, Regionalbüro West, Kreuzweg 60, 47809 Krefeld
52. ish GmbH & Co. KG, Widdersdorfer Str. 399 - 403, 50933 Köln
53. Deichverband Poll, z. Hd. Herrn Schwenke, Wallstr. 3, 46519 Alpen
54. Deichverband Xanten-Kleve -Kalflack Schöpfwerk-, Oraniendeich 440, 47533 Kleve
55. Wasser- und Bodenverband Issumer Fleuth, Nordring 91, 47661 Issum
56. Handwerkskammer, Georg-Schulhoff-Platz 1, 40221 Düsseldorf
57. Industrie- und Handelskammer, Mercatorstraße 22 - 24, 47051 Duisburg
58. Niederrheinische Industrie- und Handelskammer Duisburg, Wesel, Kleve -Zweigstelle Wesel-, Großer Markt 7, 46483 Wesel
59. Kreishandwerkerschaft, Postfach 100457, 46464 Wesel
60. Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH, Postfach 50 17 40, 50977 Köln
61. N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij, Postbus 490, NL 3190 AK Hoogvliet
62. Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände NW, z.H. Herrn Christian Chwallek, Am Feldrain 1a, 46519 Alpen
63. Naturschutzbund Deutschland – Kreisgruppe Wesel e.V. – Freybergweg 9, 46483 Wesel
64. Freiwillige Feuerwehr Alpen, Herrn GBI Michael Hartjes, Am Sportplatz 18, 46519 Alpen
65. -----
66. BBM, Fachbereich 01, 02 - im Hause -
67. Umlauf Fachbereich 03

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Menzelen“



--- Planbereichsgrenze

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte, unmaßstäblich



BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Menzelen“

Gemeinde Alpen – Ortslage Menzelen



Frühzeitige Beteiligung

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Beschreibung des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich	2
2. Planungsanlass	2
3. Planungsvorgaben und Planungsrechtliche Bewertung der Planung	3
3.1 Ziele der Raumordnung	3
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	5
3.4 Landschaftsplan	6
3.5 Schutzgebiete	7
3.6 Kommunales Einzelhandelskonzept	8
4. Planungsverfahren	9
5. Beschreibung des Vorhabens	9
6. Festsetzungen	11
6.1. Abgrenzung des Plangebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	11
6.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
6.1.1 Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ (gem. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)	11
6.1.2 Gewerbegebiet GE1 (gem. § 8 BauNVO)	12
6.1.3 Gewerbegebiet GE2 (gem. § 8 BauNVO)	12
6.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
6.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	13
6.2.2 Vollgeschoss, Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	13
6.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)	13
6.4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	14
6.5. Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	14
6.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	14
6.7. Maßnahmen für den Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	14
6.8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	16
6.9. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Bau O NRW)	17
6.10. Hinweise	17
6.11. Sonstige Erschließung und Hinweise	18
6.12. Immissionsschutzrechtliche Hinweise	18
7. Auswirkungen der Planung	19
7.1. Verkehr	19
7.2. Schall	20
7.3. Boden/ Niederschlagswasserbeseitigung	22
7.4. Schmutzwasserbeseitigung	22
7.5. Boden/ Altlasten	22
7.6. Artenschutz	22
7.7. Einzelhandel	23
7.8. Ökologischer Ausgleich	23
8. Kosten	23
9. Quellenverzeichnis	24
Anhang 27	

1. LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Menzelen der Gemeinde Alpen, Kreis Wesel, im Regierungsbezirk Düsseldorf. Es grenzt an die Neue Straße (K 22) im Norden und die Xantener Straße (B 57) im Westen. Die Xantener Straße führt nach Westen in Richtung Xanten und nach Osten in Richtung Rheinberg. Die Neue Straße bindet das Plangebiet an die Ortslagen Menzelen-Ost und –West an.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich verschiedene Infrastruktureinrichtungen, wie ein Sportplatz, die Feuerwehr, ein Vereinsheim des Deutschen Roten Kreuzes und Ladenlokale. In der weiteren Umgebung befinden sich Wohngebiete, Gewerbegebiete und landwirtschaftliche Flächen.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes mit Umbrennung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes; Quelle: TIM Online

Das für eine Bebauung vorgesehene Areal ist Bestandteil des Bebauungsplangebietes Nr. 19 „Gewerbegebiet Menzelen“ und derzeit nicht bebaut; es stellt sich als Brachfläche dar. Teilweise wird die Fläche zur Lagerung von Bauschutt genutzt. Neben dem eigentlichen Baugrundstück werden auch angrenzende Bereiche mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, da zu diesen Wechselwirkungen bestehen können. So werden die an der Neuen Straße liegenden Häuser überplant. Auch eine Teilfläche des nördlich angrenzenden Gewerbetriebes wird mit einbezogen, da hier die Zufahrtssituation neu geregelt werden muss.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 umfasst die Flurstücke 179, 182, 183, 266, 280, 281, 453, 458, 459 sowie 449 und 452 (jeweils teilweise) der Flur 9, Gemarkung Menzelen sowie Teile der angrenzenden Fläche der Bundesstraße und hat eine Größe von ca. 3,51 ha.

2. PLANUNGSANLASS

Die Nahversorgung in den Ortsteilen Menzelen-Ost und Menzelen-West stellt sich in den vergangenen Jahren – insbesondere durch Schließung von Geschäften – also unterdurchschnittlich dar. Ziel der Gemeinde Alpen ist es daher, die Nahversorgung der Bevölkerung zu verbessern und langfristig sicherzustellen. Im Einzelhandelskonzept der Gemeinde aus dem Jahr 2006

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Menzelen“

wurde das eigentliche Plangrundstück bereits als zukünftiger Nahversorgungsbereich für die Ortslagen Menzelen-Ost und Menzelen-West festgelegt. Aufgrund der kleinteiligen Strukturen der Ortslagen, die die Ansiedlung großflächiger Betriebe der Nahversorgung nicht ermöglichen, stellt diese Fläche eine günstige Alternative dar. Im Zusammenwirken mit weiteren Infrastruktureinrichtungen wie dem Sportplatz, der Feuerwehr und dem DRK kann hier ein dörfliches Infrastrukturzentrum geschaffen werden und ggf. eine Wiederbelebung der derzeitigen Leerstände erfolgen. Da nur nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden sollen, werden Auswirkungen auf den Ortskern von Alpen und andere zentrale Versorgungsbereiche nach gutachterlicher Betrachtung nicht befürchtet. Derzeit befindet sich das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Alpen in der Novellierung durch das Büro Stadt+Handel. Auch in dieser Fassung wird der Standort in Alpen-Menzelen als Nahversorgungsbereich bestätigt werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums bestehend aus einem Vollsortimenter mit 1.200 m² Verkaufsfläche. Dieser wird über einen Mallbereich mit weiteren kleinteiligen, das Hauptangebot ergänzenden, Angeboten zur Nahversorgung verbunden. Geplant sind eine Bäckerei mit ca. 190 m² Verkaufsfläche, eine Apotheke mit ca. 120 m² Verkaufsfläche sowie ein Schnittblumengeschäft mit ca. 79 m² Verkaufsfläche. Das Angebot wird mit einer Packstation abgerundet. Die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Nutzungen erfolgt über ein Sondergebiet für den Vollsortimenter sowie einem Gewerbegebiet für die übrigen Handelsnutzungen.

3. PLANUNGSVORGABEN UND PLANUNGSRECHTLICHE BEWERTUNG DER PLANUNG

3.1 Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), Blatt L 4304 Wesel stellt für das Plangebiet, ebenso wie für die angrenzenden Flächen, einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) dar.



Abbildung 2: Auszug aus dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf; Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf

Der GEP 99 formuliert für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben Ziele, die zu beachten sind. Vorliegend ist insbesondere das Ziel 4 von Bedeutung: Dieses fordert die zentralörtliche Einpassung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Gemäß dieser Forderung sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zu planen. Ergänzend zum GEP 99 konkretisiert der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen die Steuerung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben. Auch dieser formuliert Ziele, die zu beachten sind. Ziel 6.5-1 ist hier inhaltlich dem Ziel 4 des GEP gleichzusetzen, es fordert ebenfalls die Planung von großflächigen Vorhaben ausschließlich innerhalb des ASB. Ziel 6.5-2 konkretisiert die Standortvorgaben weiter, indem es großflächige Vorhaben ausschließlich in Zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) zulässt. Da die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und

Genussmittel gleichzeitig auch zentrenrelevante Sortimente darstellen, widerspricht das Vorhaben dem Regionalplan und dem Landesentwicklungsplan zunächst.

Ziel 6.5-2 formuliert jedoch eine Ausnahme, gemäß derer Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden dürfen, wenn nachweislich eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist, die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Diese sogenannte atypische Fallkonstellation ist nachzuweisen.

Der Nachweis ist im Rahmen der vorliegenden Planung 2014 durch ein Gutachten des Büros Junker und Kruse sowie zwei Gutachten des Büros Stadt + Handel aus dem Jahr 2016 erbracht worden. Diese bestätigen die atypische Fallkonstellation, alle geforderten Kriterien werden erfüllt:

1. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Alpen befinden sich – sowohl nach Aussage der Gutachten, als auch nach Aussage der Gemeinde selbst – keine weiteren verfügbaren Flächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Somit ist eine integrierte Lage im ZVB nicht möglich. Auch eine integrierte Lage innerhalb der beiden Menzelen Ortskerne ist aufgrund mangelnder Flächenpotenziale nicht möglich.
2. Das Kriterium der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wurde ebenfalls durch die Gutachten bestätigt. Die Ansiedlung würde für rund 4.100 Personen die wohnortnahe Grundversorgung stärken.
3. Eine Beeinträchtigung von anderen zentralen Versorgungsbereichen – auch des Alpener Hauptgeschäftszentrums – kann aufgrund der Distanz und des rudimentären Angebotes ausgeschlossen werden.

Die Übereinstimmung der Planung mit den im Regionalplan und Landesentwicklungsplan NRW verorteten Zielen wurde somit belegt. Das Projekt stimmt daher mit den regionalplanerischen Vorgaben überein.

Allerdings wurde am 21.10.2009 die Regionalplanungskompetenz unter anderem für den Kreis Wesel vom Regierungsbezirk Düsseldorf auf den Regionalverband Ruhr (RVR) übertragen. Seitdem gehört auch der Kreis Wesel der Regionalplanungsregion des RVR an. Derzeit wird der Regionalplan Ruhr vom RVR erarbeitet, ein Vorentwurf ist jedoch noch nicht verfügbar. Daher kann in diesem Falle lediglich die Kongruenz der Planung mit dem derzeit noch rechtskräftigen GEP 99 für den Regierungsbezirk Düsseldorf geprüft werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Alpen befindet sich in der Neuaufstellung. Die Entwürfe liegen jedoch bereits vor und gelten als landesplanerisch abgestimmt. Der Flächennutzungsplan stellt im Süden des Gebietes ein Sondergebiet für den Einzelhandel mit der Einschränkung nahversorgungsrelevante Sortimente und 1.200m² Verkaufsfläche dar. Die angrenzenden Flächen werden als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Flächennutzungspläne sind in ihrer Darstellung grundsätzlich nicht parzellenscharf. Aufgrund dieser Planunschärfe ist eine auf den Meter genaue Verortung des Vorhabens innerhalb des Flächennutzungsplanes nicht möglich. Die grundsätzliche Übereinstimmung mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes kann jedoch geprüft werden.

Der vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplanes stellt für das Plangebiet im südlichen Bereich das Sondergebiet E mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter Discounter, max. VK 1.200 qm zur Nahversorgung“ dar. Der übrige Bereich der Fläche wird als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Da die vorliegende Planung im Bereich des Sondergebietes einen Lebensmittelvollsortimenter zur Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² vorsieht, ist eine Übereinstimmung mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Alpen gegeben. Auf den gewerblichen Bauflächen sieht die Planung nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe vor, die ebenfalls der Nahversorgung dienen. Auch diese stehen der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht entgegen.

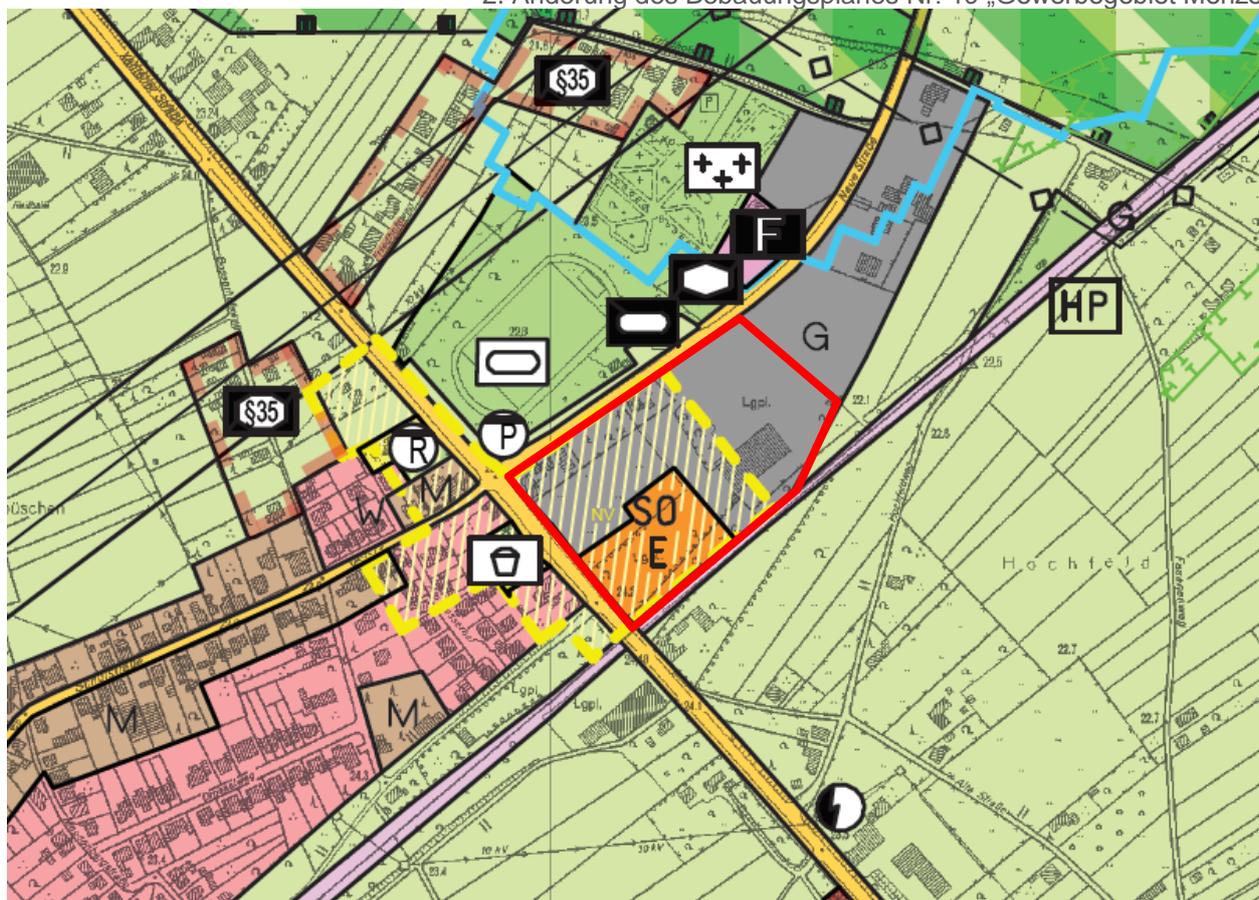


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Alpen; Quelle: Gemeinde Alpen

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Menzelen“. Dieser setzt für das Plangebiet sowie die nördlich angrenzenden Flächen ein Gewerbegebiet fest. In diesem ist derzeit der Lebensmitteleinzelhandel ausgeschlossen.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen und nutzungsspezifische Verdichtungen fest. Im Bereich des GE1 ist aufgrund dieser Festsetzungen eine zweigeschossige Bebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 zulässig. Neben den allgemein zulässigen Nutzungen in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO sind hier auch die gem. § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig. In den GE2 und GE3 ist ebenfalls eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulässig, jedoch bei einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,6. Wie im GE1 sind auch im GE2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal ausnahmsweise zulässig. Es sind öffentliche Verkehrsflächen zur Anbindung an die öffentlichen bestehenden Straßen ausgewiesen. Durch Flächen für Bepflanzungen wird das Gebiet gegliedert.

Zur B 57 hin wird eine Anbauverbotszone mit 20 m Breite gem. § 9 FStRG festgesetzt, zum Schutz vor schädlichen Schallemissionen dieser ist die Durchführung ausreichender Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben.

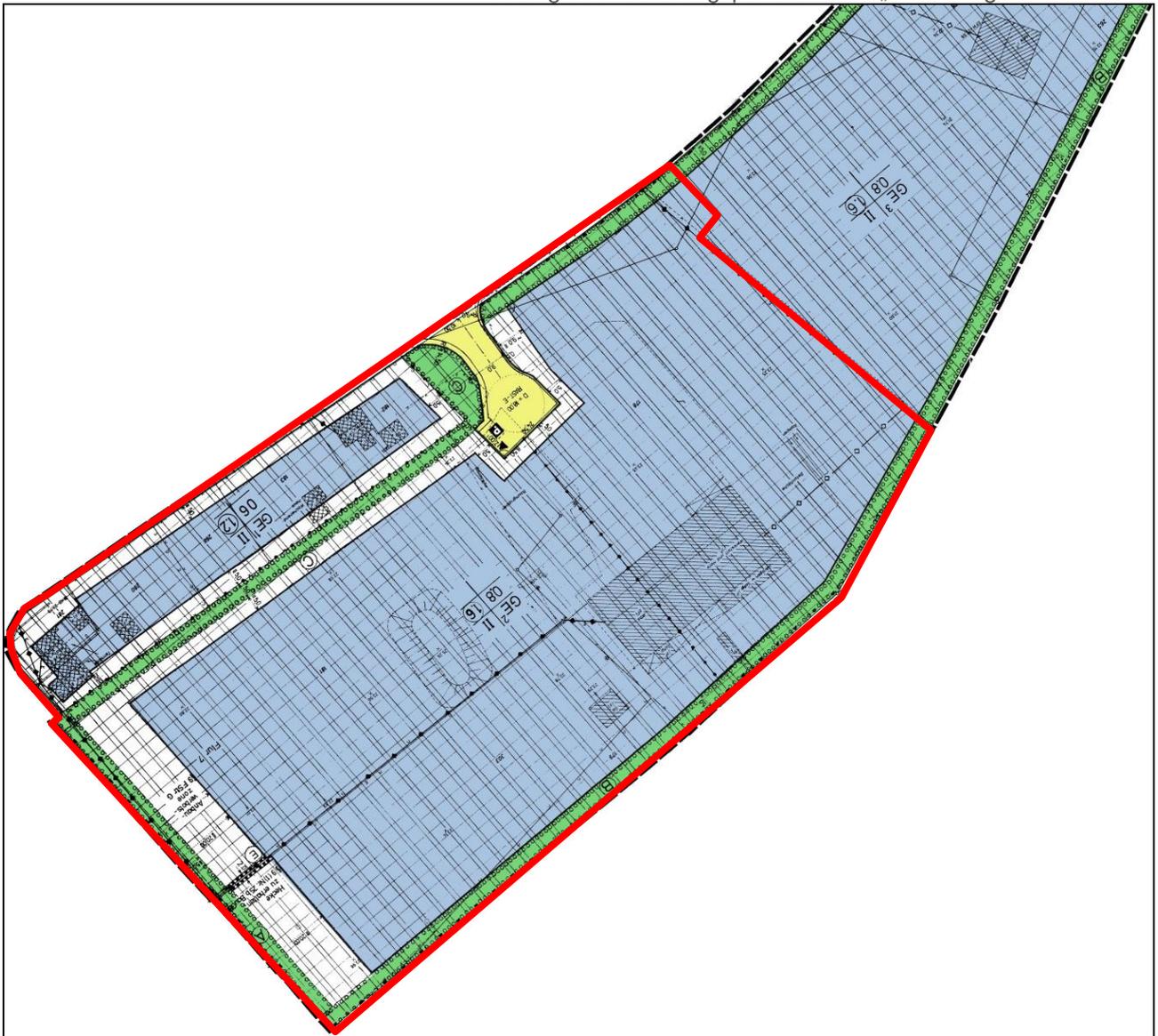


Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet Menzelen“; Quelle: Gemeinde Alpen

3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Alpen/Rheinberg des Kreises Wesel. Der Landschaftsplan steht der Planung somit nicht entgegen.

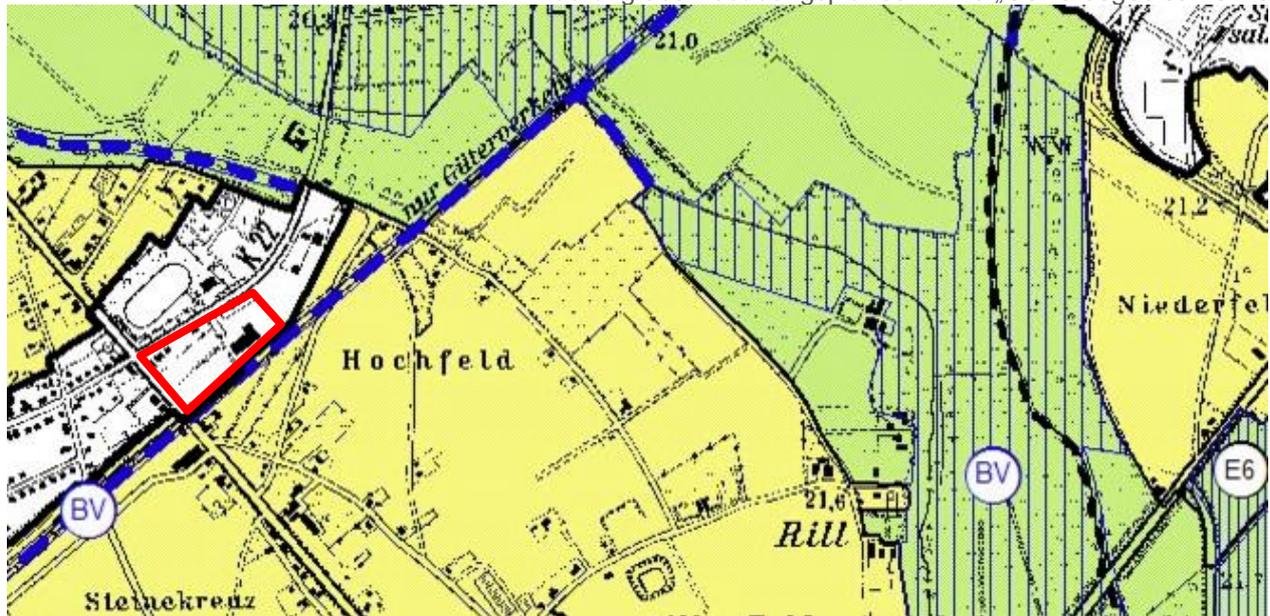


Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan Alpen/Rheinberg, DGK-Blatt 3618 Rill; Quelle: Kreis Wesel

3.5 Schutzgebiete

Zur Bewertung der in dem Umfeld des Plangebietes vorhandenen Schutzgebiete wird auf den Dienst „GEOportal.NRW“ des Interministeriellen Ausschusses Geodateninfrastruktur Nordrhein-Westfalens zurückgegriffen (IMA GDI.NRW). Gemäß dieser Datenbank befinden sich in dem Umfeld des Plangebietes mehrere Schutzgebiete bzw. Biotope.

In 350 m nördlicher Entfernung liegt das Biotop BK-4305-079 „Niederungszüge der Menzeler und Borthschen Ley südlich Bislicher Insel“. Seine Ausläufer erstrecken sich nordöstlich und östlich entlang des Plangebietes, jedoch in deutlich größerer Entfernung. Es wird überlagert vom Landschaftsschutzgebiet LSG-4305-0004 „Schwarzer Graben, Borthsche Ley“.

In Richtung Westen liegt rund einen Kilometer entfernt das Landschaftsschutzgebiet LSG-4305-0003 „Menzeler Heide“. Ebenfalls in einem Kilometer Entfernung, jedoch im Südwesten gelegen, findet sich das Biotop BK-4503-001 „Ehemaliger Bahndamm südwestlich Bahnhof Menzelen-West“, das vom Landschaftsschutzgebiet LSG-4404-0010 „Ehemalige Bahndämme nördlich von Alpen und Menzelen“ überlagert wird.

Weiterhin grenzt im Norden in 100 m Entfernung die Schutzzone IIIa des Trinkwasserschutzgebietes „Gindericher Feld“ an.

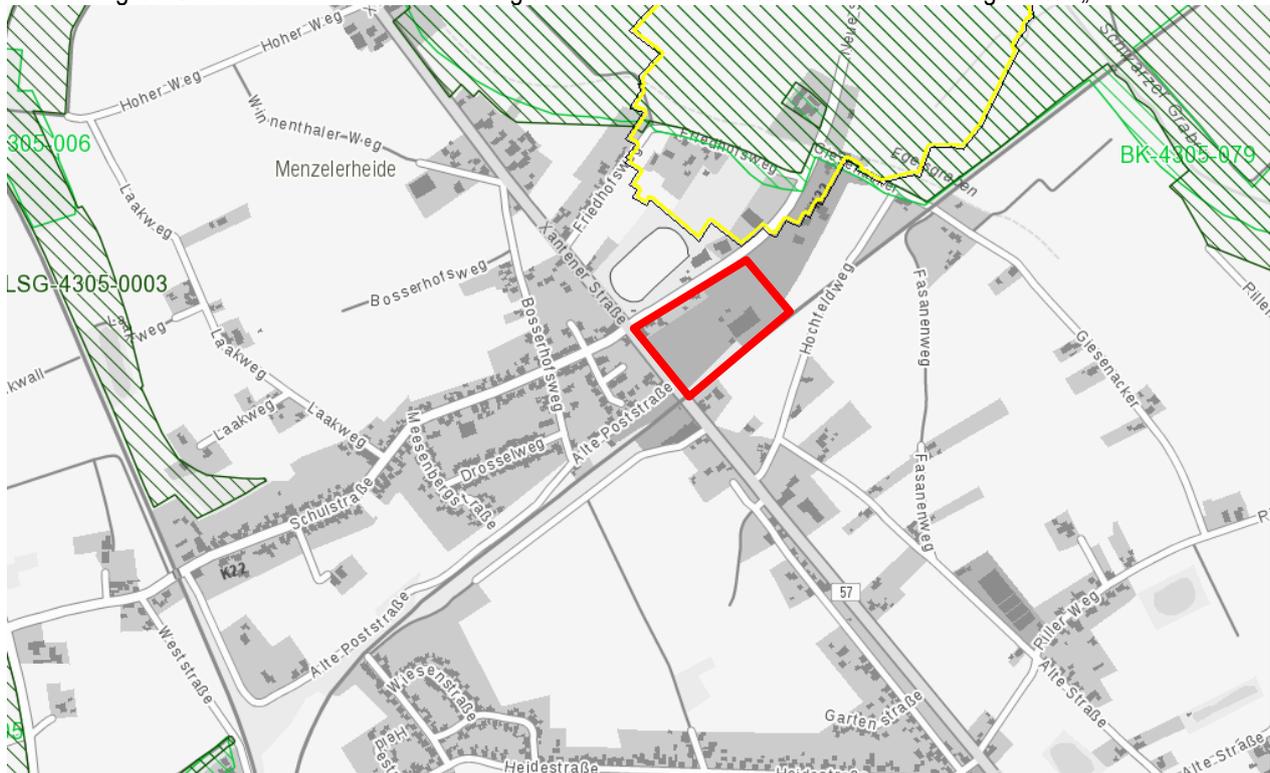


Abbildung 6: Lage der Plangebiet umgebenden Trinkwasser- (gelb) und Landschaftsschutzgebiete (dunkelgrün) sowie Biotope (hellgrün); Quelle: IMA GDI

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Menzelen“

Insgesamt liegen keine Anhaltspunkte vor, die zu der Annahme führen würden, dass die vorhandenen Landschaftsschutzgebiete, Biotope und das Trinkwasserschutzgebiet von der Planung beeinträchtigt werden könnten. Die Biotope dienen insbesondere dem Erhalt des (Kultur-)Landschaftsbildes, ebenso wie die Landschaftsschutzgebiete. Das Trinkwasserschutzgebiet dient der Sicherstellung einer hohen Qualität des gewonnenen Trinkwassers. Da keine direkten Eingriffe in die geschützten Bereiche erfolgen, wird deren Funktion auch nach Umsetzung der Planung gegeben sein.

Europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 BNatSchG), Natura-2000-Gebiete (§ 10 Abs. 8 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG), Nationalparks (§24 BNatSchG) oder Biosphärenreservate sind innerhalb des Plangebietes sowie dessen Umfeld nicht vorhanden und somit durch die Planung nicht betroffen.

3.6 Kommunales 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.

Die Gemeinde Alpen hat ein beschlossenes Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006. Hieraus ergibt sich, dass der Ortsteil Menzelen bei ca. 4.190 Einwohnern im Jahre 2006 eine Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich von nur ca. 440 m² aufweist. Für Gesundheitsartikel kamen ca. 80 m² hinzu, dieser Markt ist jedoch inzwischen nicht mehr in Betrieb. Somit liegt in Menzelen eine unterdurchschnittliche Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben vor. Es ist kein Lebensmittelanbieter in Form eines Vollsortimenters oder Disounters vorhanden. Hier besteht demnach Handlungsbedarf.

Im Konzept wird die Fläche daher als zukünftiger Nahversorgungsbereich für die Ortslagen Menzelen-Ost und Menzelen-West festgelegt. Aufgrund der kleinteiligen Strukturen der Ortslagen, welche die Ansiedlung großflächiger Betriebe der Nahversorgung nicht ermöglichen, stellt diese Fläche eine günstige Alternative dar. Im Zusammenwirken mit weiteren Infrastruktureinrichtungen wie dem Sportplatz, der Feuerwehr und dem DRK kann hier ein dörfliches Infrastrukturzentrum geschaffen werden und ggf. eine Wiederbelebung der derzeitigen Leerstände erfolgen. Diese Entwicklung wird von der Gemeinde Alpen befürwortet. Da nur nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden sollen, werden Auswirkungen auf den Ortskern von Alpen nicht befürchtet.

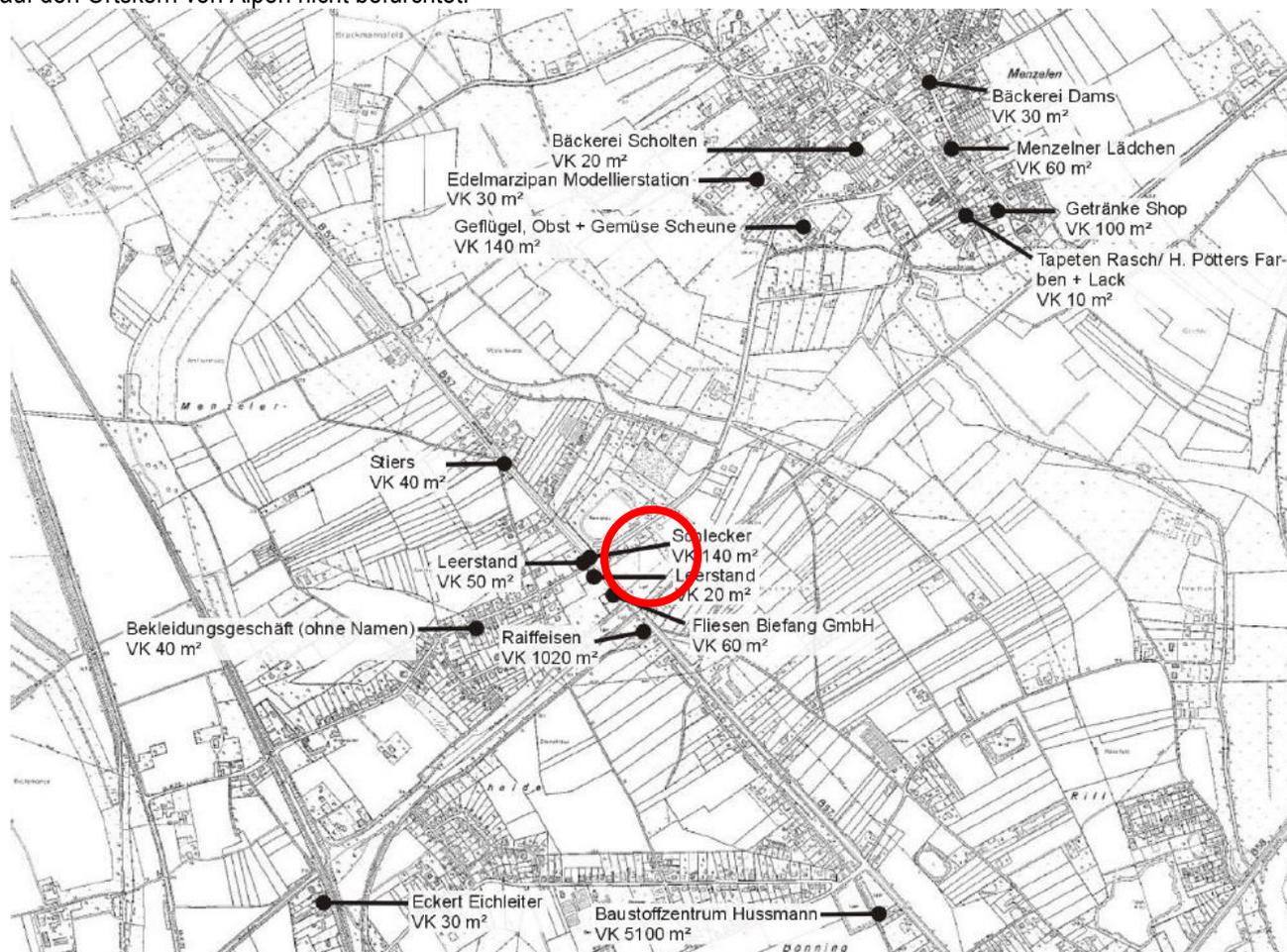


Abbildung 7: Einzelhandelsbesatz 2006, Quelle: Einzelhandelsstrukturkonzept der Gemeinde Alpen

4. PLANUNGSVERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Menzelen“ wurde am 23.04.2013 durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vorbereitet und durch den Rat am 28.05.2013 gem. § 2 BauGB gefasst.

5. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Geplant ist die Errichtung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m². Dieser wird über einen Mallbereich mit weiteren kleinteiligen, das Hauptangebot ergänzenden, Angeboten zur Nahversorgung verbunden. Geplant sind eine Bäckerei mit ca. 190 m² Verkaufsfläche und einem Bereich für Außengastronomie, eine Apotheke mit ca. 120 m² Verkaufsfläche sowie ein Schnittblumengeschäft mit ca. 79 m² Verkaufsfläche. Das Angebot soll zusätzlich um eine außerhalb des Gebäudes gelegene Packstation ergänzt werden. Der zentrale Parkplatz mit ca. 213 Stellplätzen soll im vorderen Bereich zur Xantener Straße hin errichtet werden. Dieser wird um weitere 10 Parkplätze im Bereich der Apotheke ergänzt. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.589 m² entspricht dies ca. 1 Stellplatz je 7 m² Verkaufsfläche. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze müssen außerhalb der Anbauverbotszone der B 57 errichtet werden; weitere Teile der Stellplätze dürfen innerhalb dieser liegen. Das Grundstück wird über zwei Zufahrten erschlossen. An der Xantener Straße (aus Richtung Rheinberg kommend) liegt eine reine Zufahrt, an der Neuen Straße liegt eine Zu- und Abfahrt. Beide Zufahrten werden mit einer Schranke gesichert, um eine Nutzung des Parkplatzes außerhalb der Öffnungszeiten zu unterbinden. Auf diese Weise werden die umliegenden Nutzungen vor erheblichen Belästigungen durch Schallemissionen geschützt. Im Bereich der Zu- und Abfahrt wird im Bereich vor der Schranke eine Haltebucht eingerichtet, um den Kunden, die den Notdienst der Apotheke sowie die Packstation zur Nachtzeit in Anspruch nehmen, einen Stellplatz zur Verfügung zu stellen. Die Niederschlagswasserversickerung soll auf dem Grundstück im nördlichen sowie im südlichen Bereich erfolgen. Die Anlieferung wird zum Schutz der örtlichen Wohnbebauung auf der dem Gewerbegebiet zugewanderten Seite angeordnet werden.

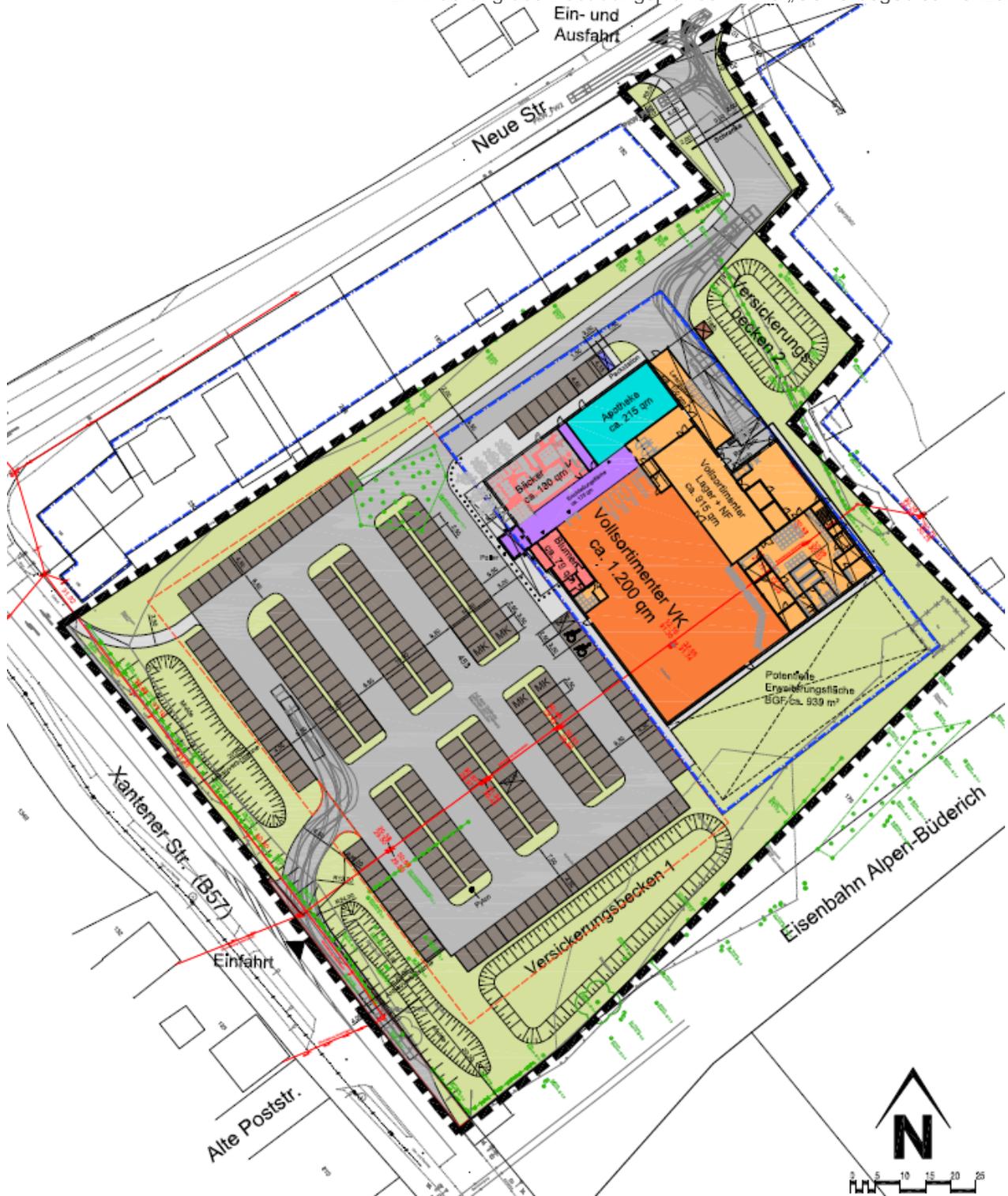


Abbildung 8: Gestaltungsplan für das Sondergebiet; Quelle: VDH Projektmanagement GmbH

6. FESTSETZUNGEN

Die folgenden Festsetzungen werden im Bebauungsplan gem. § 9 BauGB getroffen.

6.1. Abgrenzung des Plangebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 179, 182, 183, 266, 280, 281, 453, 458, 459 sowie 449 und 452 (jeweils teilweise) der Flur 9, Gemarkung Menzelen sowie Teile der angrenzenden Fläche der Bundesstraße B 57.

Dieser Geltungsbereich wurde gewählt, um einerseits das geplante Vorhaben sowie dessen Erschließung zu sichern und andererseits die angrenzenden Grundstücke der Planung anzupassen. Hierbei handelt es sich um die nordwestlich des Plangebietes gelegenen Wohnhäuser, die bereits zum heutigen Zeitpunkt in einem Gewerbegebiet errichtet wurden sowie die nordöstlich angrenzende Fläche, welche derzeit als Lagerplatz dient.

6.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplanes werden im Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ sowie zwei Gewerbegebiete ausgewiesen.

6.1.1 Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ (gem. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandel für die Nahversorgung.

Im Sondergebiet ist ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung (Vollsortimenter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m² zulässig.

Zulässig ist der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Kernsortiment). Gemäß „Alpener Sortimentsliste“ des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Alpen sind folgende Sortimente nahversorgungsrelevant:

- Backwaren, Fleischwaren, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren),
- Getränke (inkl. Wein, Sekt, Spirituosen),
- Kosmetikartikel, Drogerie- und Körperpflegeartikel.

Ausnahmsweise sind zusätzlich auch zentrenrelevante oder nicht-zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente gemäß „Alpener Sortimentsliste“ auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Im derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alpen wird für die Fläche des Sondergebietes ein Sondergebiet (SO) für den Lebensmitteleinzelhandel mit der Einschränkung nahversorgungsrelevante Sortimente und 1.200 m² Verkaufsfläche dargestellt werden. Für das SO wird hieraus ein Sondergebiet für den Einzelhandel mit der Einschränkung nahversorgungsrelevante Sortimente und 1.200 m² Verkaufsfläche entwickelt und festgesetzt. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente werden dabei gemäß der Sortimentsliste der Gemeinde Alpen, die im Einzelhandelsstrukturkonzept aus dem Jahre 2006 fixiert ist, konkretisiert.

Üblicherweise bietet jeder Einzelhandelsbetrieb auch ein Randsortiment an. Durch die Beschränkung auf 10% der Verkaufsfläche können regelmäßig Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden.

Durch das Büro Junker und Kruse¹ wurden die möglichen Auswirkungen des Lebensmittelvollsortimenters auf zentrale Versorgungsbereiche überprüft. Das Gutachten geht dabei davon aus, dass es sich bei dem vorliegenden Standort trotz Darstellung im Einzelhandelskonzept noch nicht um einen zentralen Versorgungsbereich handelt. Daher wurde das Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkungen nach der Ausnahmeregelung des Ziel 2 des LEP „Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel“ auf eine städtebauliche Atypik des Standortes geprüft. Insbesondere aufgrund der Lage des Standortes zwischen den beiden Ortsteilen Menzelen-Ost und Menzelen-West, die beide keine ausreichenden Flächenpotentiale zur Etablierung eines Marktes aufweisen sowie der lediglich rudimentär ausgeprägten Nahversorgung im Ortsteil Menzelen wird das Vorhaben als atypisch eingestuft. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche werden nicht erwartet, da dem sortimentspezifischen Kaufkraftpotential von 9,5 Mio. €/Jahr eine Umsatzerwartung von ca. 3,7 Mio. € im Jahr entgegensteht und somit eine Kaufkraftabschöpfung von deutlich unter 50% vorliegt. Das Vorhaben dient primär der Grundversorgung und kann von einem Großteil der Menzelenener Bevölkerung innerhalb eines 1.000 m Radius auch fußläufig erreicht werden.

¹ Junker und Kruse, August 2014: Gutachterliche Stellungnahme zur Bewertung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Alpener Ortsteil Menzelen im Hinblick auf eine atypische Fallgestaltung

Ein weiteres Gutachten des Büros Stadt + Handel bestätigt diese Auffassung und bestätigt darüber hinaus die Verträglichkeit einer Verkaufsfläche von 1.450 m².

6.1.2 Gewerbegebiet GE1 (gem. § 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Baubetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Wassergefährdende Betriebe einschließlich der Autoverwertung sind unzulässig.

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem oder nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Alpener Liste zulässig. Weiterhin sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Flächen für ergänzende automatisierte Dienstleistungen wie beispielsweise Packstationen oder Geldautomaten bis zu einer Fläche von jeweils maximal 10 m² oder einem Brutto-Rauminhalt von jeweils maximal 30 m³ zulässig.

Die übrigen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Wassergefährdende Betriebe einschließlich der Autoverwertung sind nicht zulässig.

Die in der Regel als Ausnahmen zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Alpen wird für die vorliegende Fläche ein Gewerbegebiet dargestellt. Sowohl die Festsetzung der Art als auch des Maßes der baulichen Nutzung werden mit der Änderung des Bebauungsplanes beibehalten. Die wesentliche Änderung gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan besteht in der nun zulässigen Nutzung durch Lebensmitteleinzelbetriebe.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sowie Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, mit zentrenrelevantem Sortiment dient der Schaffung von Planungsrecht für die geplanten kleinteiligen Geschäfte in Form einer Apotheke, einer Bäckerei sowie eines Schnittblumengeschäftes. Die Bäckerei ist bereits durch die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment erfasst. Die Apotheke und das Schnittblumengeschäft handeln beide mit zentrenrelevanten Sortimenten. Da von diesen Betrieben jedoch nur eine geringe Strahlkraft ausgeht, sind negative Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche der Gemeinde Alpen nicht zu befürchten.

Die Zulässigkeit ergänzender automatisierter Dienstleistungen dient der Erweiterung des Nahversorgungs-Angebotes am Standort. Durch diese wird eine Steigerung der Attraktivität des neuen Zentrums ermöglicht. Die Begrenzung auf 10 m² Fläche je Automat orientiert sich am Platzbedarf zeitgemäßer Automaten, die Begrenzung auf einen Brutto-Rauminhalt von maximal 30 m³ pro Anlage stellt auf den § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW ab, gemäß dessen Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 30 m³ als genehmigungsfrei gelten.

Der Ausschluss wassergefährdender Betriebe erfolgt zum Schutz der in direkter Nähe gelegenen Schutzzone IIIa des Trinkwasserschutzgebietes „Gindericher Feld“.

Der Ausschluss von dem Betrieb zugeordneten Wohnnutzungen erfolgt, um die Nutzung des Gewerbegebietes zu tatsächlichen gewerblichen Nutzungen zu gewährleisten. Für die geplanten Einzelhandelsnutzungen ist eine dauerhafte Anwesenheit von Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bzw. Betriebsinhaber oder -leiter zur Gewährleistung eines optimalen Betriebsablaufes nicht erforderlich. Um die Ansiedlung schutzwürdiger Wohnnutzungen und damit verbundene Immissionskonflikte zu vermeiden, wird daher der genannte Ausschluss vorgenommen.

6.1.3 Gewerbegebiet GE2 (gem. § 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Baubetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Die in der Regel als Ausnahmen zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, jedoch auf baulich untergeordnete Bauten begrenzt.

Die übrigen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe jeglicher Art und wassergefährdende Betriebe einschließlich der Autoverwertung sind unzulässig.

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Menzelen“

Das Gewerbegebiet ist teilweise bereits bebaut. Im Gewerbegebiet sind derzeit sowohl Wohnhäuser als auch gewerbliche Betriebe vorhanden. Eine Fehlentwicklung des Gewerbegebietes ist nicht erkennbar, so dass keine Änderung der bisher zulässigen Nutzung erforderlich wird. Daher wird die Festsetzung aus dem Ursprungsplan übernommen. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind mit dem Wohnen nur bedingt verträglich und sollen daher in anderen Teilen des Gewerbegebietes angesiedelt werden. Wassergefährdende Betriebe werden zum Schutz des in direkter Umgebung gelegenen Wasserschutzgebietes „Gindericher Feld“ ausgeschlossen.

Die Nutzung für den Lebensmitteleinzelhandel wird ausgeschlossen, da sie sich auf das festgesetzte Sondergebiet beschränken soll. Ansiedlungen weiterer nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind durch die Gemeinde grundsätzlich gewünscht, um das perspektivische Nahversorgungszentrum Menzelen attraktiver zu gestalten.

Weiterhin muss ein Teil des Gewerbegebietes überplant werden, um zum einen die Zufahrtssituation neu zu regeln und zum anderen die Baugrenzen so abzuändern, dass Anschluss zur bestehenden Planung gesichert wird.

6.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie die überbaubare Grundstücksfläche definiert.

6.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. § 17 BauNVO definiert als Obergrenze in Gewerbe-, Industrie- und sonstige Sondergebieten eine Grundflächenzahl von 0,8. Im vorliegenden Bebauungsplan wird sowohl für das Sondergebiet als auch für die Gewerbegebiete eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um die bestmögliche Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten. Diese Festsetzung orientiert sich in weiten Teilen am derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan.

Bei maximaler Ausnutzung der Grundflächenzahl werden nach aktueller Planung durch die Gewerbegebiete und das Sondergebiet 17.505 m² des 35.077 m² großen Plangebietes versiegelt.

Bei einer Plangebietsgröße von 35.077 m² werden nach aktueller Planung durch die Baukörper ca. 17.505 m² versiegelt (GRZ von 0,5). Insgesamt werden durch Gebäude, Stellplätze und Wegeflächen ca. 25.342 m² versiegelt werden. Dies entspricht einer GRZ von 0,7. Die derzeitige Planung der Gebäude schöpft diese Werte jedoch nicht in Gänze aus. Im Bereich des Sondergebietes ist beispielsweise eine Fläche für eine potenzielle Erweiterung der Bruttogeschossfläche des Vollsortimenters um ca. 939 m² bereits inbegriffen.

6.2.2 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Gewerbegebieten, Industriegebieten sowie Sondergebieten 2,4. Im vorliegenden Bebauungsplan wird für die Gewerbegebiete sowie das Sondergebiet eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Auf diese Weise fügen sich die Gebäude in die Umgebung ein, die im Westen und Südwesten durch Bebauung, im Norden durch einen Sportplatz und im Nordosten, Osten und Südosten durch Freiraumbereiche geprägt ist. Auf diese Weise kann eine negative Beeinflussung des Landschaftsbildes möglichst gering gehalten werden. Weiterhin setzt auch der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan eine GFZ von 1,6 fest, die Änderung orientiert sich daher an der bereits zulässigen baulichen Dichte.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird für alle Gebiete auf II festgesetzt. Auch diese Festsetzung dient der Sicherung der Verträglichkeit des Vorhabens. Durch die Orientierung an bestehenden Gebäudehöhen sowie den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes entsteht mit den zu errichtenden Gebäuden kein Fremdkörper, der das Landschaftsbild erheblich negativ beeinflusst.

6.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die Baugrenzen des westlichen Gewerbegebietes GE2 werden weitestgehend aus dem bestehenden Plan übernommen. Diese halten einen Abstand von ca. 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie anderen Grundstücksgrenzen ein. Entlang der Neuen Straße und der Xantener Straße wird der Gebäudebestand planungsrechtlich abgesichert. Die Baugrenzen werden darüber hinaus insoweit angepasst, dass diese an die angrenzende Planung anschließen

Für das Sondergebiet und das GE1 wird die Baugrenze so festgesetzt, dass eine bestmögliche Platzierung des geplanten Gebäudekörpers auf dem Grundstück möglich ist. Dabei wird das Baufenster auf den hinteren Grundstücksbereich beschränkt, da die Stellplätze dem Gebäude vorgelagert an der Xantener Straße errichtet werden sollen. Die im rechtskräftigen

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Menzelen“

Bebauungsplan festgesetzten Grünanpflanzungen zur Xantener Straße und zur Wohnbebauung hin werden der Lage nach beibehalten. Die Anpflanzung an der Zufahrt wird aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit leicht abgeändert. Die Anpflanzung zur Bahntrasse hin wird in der Fläche vergrößert, um die inhaltlichen Abänderungen der Pflanzbindungen zu kompensieren. An der Grenze zum Gewerbegebiet wird die Baugrenze soweit zurückgenommen, dass auch hier eine Anpflanzung zur optischen Trennung und gleichzeitigen Aufwertung der beiden Gebiete möglich ist.

Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, soweit diese zeichnerisch festgesetzt sind.

6.4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die dem Vorhaben zugeordneten Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind außerhalb der Anbauverbotszone nachzuweisen.

Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist weiterhin auch die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Innerhalb der Stellplatzflächen ist die Errichtung eines bis zu 20 m hohen Werbepylons außerhalb der Anbauverbotszone zulässig.

Auf den Stellplatzflächen sollen auch Nebenanlagen errichtet werden können, die den Sondergebieten dienen und die Nahversorgungsfunktion stützen. Dies umfasst beispielsweise die Errichtung von Einkaufswagensammelboxen auf den Stellplatzflächen. Daher erfolgt die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der Flächen für Stellplätze.

6.5. Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Anbauverbotszone zur Bundesstraße 57 (B 57) ist zu beachten. Die B 57 ist dabei in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftverkehr bestimmten Fahrbahn von Werbeanlagen, baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen freizuhalten.

Ebenerdige Stellplätze, die über den bauordnungsrechtlich erforderlichen Bedarf hinausgehen sind zulässig.

Eine dauerhafte und lückenlose Einfriedung zur B 57 ist erforderlich. Grundstückszufahrten und -zugänge sind zulässig. Diese werden in der Planzeichnung gesondert festgesetzt.

Anlagen zur Versickerung des auf der öffentlichen Verkehrsfläche der B 57 anfallenden Niederschlagswassers sind zulässig.

Für die Xantener Straße als Bundesstraße B 57 gilt eine Anbauverbotszone von 20 m ab dem äußersten Fahrbahnrand, daher sind diese Flächen von Bebauung freizuhalten. Bereits bestehende Gebäude werden jedoch planungsrechtlich gesichert.

6.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Teile der bereits ausgebauten Xantener Straße (B 57) befinden sich auf dem Flurstück 453, das nun überplant wird. Diese werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 als öffentliche Verkehrsfläche abgesichert. Für das Gewerbegebiet GE 2 muss die Erschließung verlegt werden. Auch diese Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Zufahrten zu dem Sondergebiet sowie dem Gewerbegebiet GE 1 von der Xantener Straße sowie von der Neuen Straße aus werden als private Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Verkehrsflächen werden gemäß RASt schwerlastverkehrsgerecht ausgebaut, sodass die Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe erfolgen kann.

6.7. Maßnahmen für den Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 werden folgende Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume ¹⁾ u.ä.
		Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
I	< 55	35	30	25
II	55 bis 60	35	30	25
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	2)	50	45
VII	> 80	2)	2)	50

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Schalldämmwerte der Außenbauteile für Aufenthalts- und Übernachtungsräume nach DIN 4109 mit max. 40 % Fensterfläche (gültig für Verhältnis 0,8).

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$	$R'_{w,Wand}$	$R'_{w,Fenster}$	Schallschutzklasse der Fenster
I	30 dB	35 dB	25 dB	1
II	30 dB	35 dB	25 dB	1
III	35 dB	40 dB	30 dB	2
IV	40 dB	45 dB	35 dB	3
V	45 dB	50 dB	40 dB	4
VI	50 dB	55 dB	45 dB	5

Schalldämmwerte der Außenbauteile für Büroräume nach DIN 4109 mit max. 40 % Fensterfläche (gültig für Verhältnis 0,5).

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$	$R'_{w,Wand}$	$R'_{w,Fenster}$	Schallschutzklasse der Fenster
II	30 dB	35 dB	25 dB	2
III	30 dB	35 dB	25 dB	2
IV	35 dB	40 dB	30 dB	2
V	40 dB	45 dB	35 dB	3
VI	45 dB	50 dB	40 dB	4

Für Schlafräume sind bei einem Beurteilungspegel (Außenpegel) von mehr als 45 dB(A) zum Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Die schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche und die damit verbundenen bauordnungsrechtlich erforderlichen Vorkehrungen

dienen dem Schutz der Anwohner vor gesundheitsschädlichen Lärmimmissionen.

6.8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Es wird auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes. In diesem wird folgendes bestimmt:

„A“ Flächen

In den mit „A“ gekennzeichneten Flächen werden je 10 m² mindestens 5 lebensraumtypische Sträucher der Artenliste 1 gepflanzt und dauerhaft erhalten. Der vorhandene lebensraumtypische Gehölzbestand wird in die Pflanzung integriert.

„B“ Flächen

In den mit „B“ gekennzeichneten Flächen werden je 10 m² mindestens 7 lebensraumtypische Sträucher der Artenliste 1 und je 20 m² mindestens 1 lebensraumtypischer Baum der Artenliste 2 gepflanzt und dauerhaft erhalten. Es sollen nicht mehr als jeweils 20 gleichartige Sträucher auf einer zusammenhängenden Fläche von 100 m² gepflanzt werden. Der vorhandene lebensraumtypische Gehölzbestand wird in die Pflanzung integriert.

„B1“ Flächen

In den mit „B1“ gekennzeichneten Flächen werden je 10 m² mindestens 2 lebensraumtypische Sträucher der Artenliste 1 und je 60 m² mindestens 1 lebensraumtypischer Baum der Artenliste 2 gepflanzt und dauerhaft erhalten. Es sollen nicht mehr als jeweils 20 gleichartige Sträucher auf einer zusammenhängenden Fläche von 100 m² gepflanzt werden. Der vorhandene lebensraumtypische Gehölzbestand wird in die Pflanzung integriert.

„C“ Flächen

In den mit „C“ gekennzeichneten Flächen werden je 10 m² mindestens 9 lebensraumtypische Sträucher der Artenliste 1 gepflanzt und dauerhaft erhalten. Der vorhandene lebensraumtypische Gehölzbestand wird in die Pflanzung integriert.

Einsaat des Versickerungsbeckens

Die Versickerungsanlagen (Sohle und Böschungen) werden mit einer Saatgutmischung für Versickerungsflächen eingesät. Die Mahd erfolgt max. 2 x pro Jahr ab dem 15. Juni.

Vegetationsflächen im Bereich der Stellplätze

Die Vegetationsflächen im Bereich der Stellplätze werden mit einer Gebrauchsrasenmischung eingesät oder mit Bodendeckern bepflanzt.

Artenliste 1

Lateinischer Name	Deutscher Name	Mindestqualität:
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	Strauch/Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm alternativ 60-100 cm
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	Die Pflanzung ist vor Verbiss zu schützen. Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 3 - 4 mal pro Jahr zu mähen.
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball	

Artenliste 2

Lateinischer Name	Deutscher Name	Mindestqualität:
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	verpflanzte Heister., ohne Ballen, Höhe: 150 - 200 cm
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	Die Pflanzung ist vor Verbiss zu schützen. Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 3 - 4 mal pro Jahr zu mähen.
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	

Die Anlage von Fußwegen ist in den A-B-C-Flächen zulässig.

Der vorhandene lebensraumtypische Gehölzbestand innerhalb der A, B und C-Flächen ist in der Regel zu erhalten und während der Bautätigkeiten vor Beschädigungen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten und anzuwenden. Soweit sie standortgerecht sind, können sie als Ausnahme auf die Neupflanzungen angerechnet werden.

Im bestehenden Bebauungsplan ist eine Hecke zum Erhalt festgesetzt. Dies ist nach der neuen Planung nicht mehr möglich, da diese Fläche für die Erschließung des Parkplatzes zwingend benötigt wird. Die Festsetzungen für die Flächen A und C wurden beibehalten. Die Fläche B (hier: B1) wurde in ihrer Größe im südlichen Bereich in der aktuellen Planung vergrößert. Dafür werden die inhaltlichen Festsetzungen dahingehend ausgedünnt, dass die Planung für den Nutzer individueller gestaltbar ist, in Summe und Qualität aber die gleiche Grünmasse entstehen wird. Im Rahmen der Bebauung und der Errichtung der Zufahrten sind Rodungsmaßnahmen der derzeit bestehenden Bäume erforderlich. Da es sich bei den Bäumen großteils um Nadelbäume handelt, wird dies als vertretbar eingestuft.

6.9. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Bau O NRW)

Einfriedungen sind im Rahmen der Regelungen des § 65 Abs. 1 Nr. 13 BauO NRW zulässig.

Die Zulässigkeit von Einfriedungen i.S.d. § 65 Abs. 1 Nr. 13 BauO NRW erlaubt es den Grundstückseigentümern, Einfriedungen in Höhe von bis zu 2,0 m – an öffentlichen Verkehrsflächen in Höhe von bis zu 1,0 m – zu errichten. Auf diese Weise können die gewerblich genutzten Flächen von unbefugtem Betreten geschützt werden ohne die Verkehrssicherheit zu beeinträchtigen.

6.10. Hinweise

Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist es gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Bodendenkmäler

Gemäß § 15 DSchG NW (Denkmalschutzgesetz) wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sind die ausführenden Baufirmen bzw. die Maßnahmenträger auf ihre Anzeigepflicht bei der Gemeinde Alpen als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933 hinzuweisen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Grundwasserverhältnisse und Sumpfungmaßnahmen

Der natürliche Grundwasserspiegel entspricht der Grundwasserstufe 0 und steht damit sehr nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann die LINEG geben (www.lineg.de).

Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Alpen zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

6.11. Sonstige Erschließung und Hinweise

- *In die zu erstellenden Erschließungsanlagen sind Überflurhydranten nach DIN 3221 in Abständen von 80 m bis 100 m untereinander einzubauen und mit Hinweisschildern nach DIN 4066 als solche zu kennzeichnen. Dabei muss die Förderleistung der Hydranten mindestens 2400 l/min betragen.*
- *Es dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der im Bebauungsplanbereich verlaufenden Versorgungsleitungen (z.B. Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) gefährden. Vor Beginn von Baumaßnahmen in Leitungsnähe, auch außerhalb der Schutzstreifen, ist in jedem Fall der Leitungsträger zu benachrichtigen, damit falls erforderlich die Lage der Leitung und des Kabels sowie die mit der Leitung verbundenen oberirdischen Armaturen durch ihn in der Örtlichkeit angezeigt werden können.*
- *Vor Ausführung von Bauvorhaben ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.*
- *Baugenehmigungen können nur erteilt werden, wenn die Erschließung gesichert ist.*
- *Vor Umsetzung von Baumaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren die Belange des Kampfmittelräumdienstes entsprechend zu berücksichtigen. Vor der Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 – max. 120mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach hat eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu erfolgen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.*
- *Für den Planbereich gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Alpen in der jeweils gültigen Fassung.*
- *Es wird empfohlen, den Baugrund, insbesondere im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten zu untersuchen und zu bewerten.*
- *Auf die Bestimmungen der §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Funde und Befunde ist die Gemeinde Alpen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.*
- *Die einschlägigen Bestimmungen der BauO NRW zum Brandschutz und zur öffentlichen Sicherheit sind zu beachten.*
- *Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, für den der Flächennutzungsplan der Gemeinde Alpen die Darstellung „potentieller Überflutungsbereich“ enthält.*
- *Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des untertägigen Abbaus der esco GmbH & Co. KG. Auskünfte bezüglich eventuell zu berücksichtigender bergbaulicher Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen sind deshalb bei der esco GmbH & Co. KG, Verwaltungssitz Rheinberg, Xantener Str. 237, 47495 Rheinberg, einzuholen.*
- *Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Deichverbandes Poll.*
- *Sollten bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 20 Meter über Grund überschreiten, ist die Wehrbereichsverwaltung West vor Erteilung einer Baugenehmigung zu beteiligen.*

6.12. Immissionsschutzrechtliche Hinweise

Zur Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm (vgl. 7.2) müssen nebenstehende Maßnahmen durch die Einzelhandelsbetriebe eingehalten werden. Die Maßnahmen müssen im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung als Auflage umgesetzt werden.

- *Die LKW-Anlieferung muss ausschließlich über die hintere Zufahrt von der Neuen Straße aus erfolgen.*
- *Die Anlieferung muss dem Gewerbegebiet zugewandt liegen (eine Einhausung der Anlieferung ist nicht erforderlich).*
- *Die Lkw sind mit Rückfahrkameras ausgestattet, so dass kein Piepton beim Zurücksetzen auftritt.*
- *Die Anlieferung darf ausschließlich in der Zeit von 06.00 bis 22.00 erfolgen.*
- *Die Zufahrt für PKW und LKW zum Parkplatz ist im Nachtzeitraum (22.00 Uhr 06.00 Uhr) mit einer Schranke zu*

unterbinden.

- Die Öffnungszeiten sind auf den Zeitraum zwischen 7.00 und 21.30 begrenzt.
- Sonntagsöffnungszeiten für den Bäcker sind zulässig.
- Fahrgassen müssen aus Asphalt bestehen oder mit fassenlosem Pflaster verlegt werden.
- Es sind maximal drei haustechnische Anlagen im Bereich des Lagers des Vollsortimenters mit je einer Schalleistung von LWA = 85 dB(A) zum Tageszeitraum und 75 dB(A) zum Nachtzeitraum mit durchgehendem 24 h Betrieb zulässig.
- Einkaufswagensammelboxen auf dem Parkplatz sind einzuhausen.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht beigefügt, der nach der Anlage 1 des BauGB die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

7.1. Verkehr

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes sind zwei Zufahrten vorgesehen. Die Hauptzufahrt zum Gebiet soll über die K 22 (Neue Straße) erfolgen. Dies ist mit dem Kreis Wesel als zuständigem Straßenbaulastträger abgestimmt.

Eine zweite Zufahrt soll als Rechtseinbiegespur von der B 57 (Xantener Straße) aus Richtung Rheinberg angelegt werden. Die Lage dieser Spur wird mittig des Plangebietes angesetzt, um einerseits ein Einfahren auf den Parkplatz auch bei einem kurzen Rückstau der Ampel an der Kreuzung Xantener Straße/Neue Straße noch zu ermöglichen und andererseits einen Sicherheitsabstand zum Bahnübergang zu gewährleisten. Einem Ausfahren vom Parkplatz aus kann der Landesbetrieb Straßen NRW als Straßenbaulastträger aus Sicherheitsgründen nicht zustimmen. Die Zufahrt wird als private Zufahrt hergestellt. Da auf der B 57 eine Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h gestattet ist, wird die Zufahrt hier als Verzögerungsspur von ca. 20 m Länge ausgebildet.

Zur Realisierung der Erschließung von der Neuen Straße aus muss die Zufahrt zum Gewerbebetrieb nach Norden verlegt werden. Bei einer gemeinsamen Zufahrt zum Gewerbegebiet mit einem hohen Lkw-Aufkommen und einer Zufahrt zu den Einzelhandelsbetrieben mit Kundenverkehren bestünden Sicherheitsbedenken.

Beide Zuwegungen sollen auch für den Fußgängerverkehr entsprechend ausgebildet werden. Hierzu wird eine Anbindung an vorhandene Wege geschaffen. In unmittelbarer Nähe der Zufahrt von der Neuen Straße aus befindet sich ein Bushaltepunkt, so dass eine Anbindung an den ÖPNV gegeben ist.

Ein Verkehrsgutachten wird für nicht erforderlich gehalten.

Durch das geplante Vorhaben wird kein zusätzlicher Verkehr induziert. Für das Vorhaben werden ca. 1.300 Kunden am Tag erwartet. Teile der Kunden befinden sich bereits auf der B 57 (Xantener Straße) und werden zum Einkauf lediglich einen Zwischenhalt einlegen. Diese Mitnahmeeffekte gelten für den Verkehr zwischen Xanten und Rheinberg.

Die wesentlichen Kundenanteile werden jedoch aus dem engeren Plangebietsumfeld erwartet, da das Vorhaben die Nahversorgungsfunktion für Menzelen übernehmen soll. Große Teile der Kunden können das Vorhaben zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen. Dies gilt insbesondere für die Kunden aus Menzelen-West. Die Kunden aus Menzelen Ost befahren aufgrund der Lage der Ortsteile bereits heute die Straßen im Plangebiet, um zu ihrem bisherigen Einkaufsort (Alpen) zu gelangen. Von den ca. 2.850 Einwohnern (EW) in Menzelen (1.226 EW in Menzelen-West, 1.627 EW in Menzelen-Ost) liegen die gesamten Einwohner Menzelen-Wests innerhalb eines 1.0000 m Radius um das Plangebiet und können somit den Standort ohne Pkw erreichen.

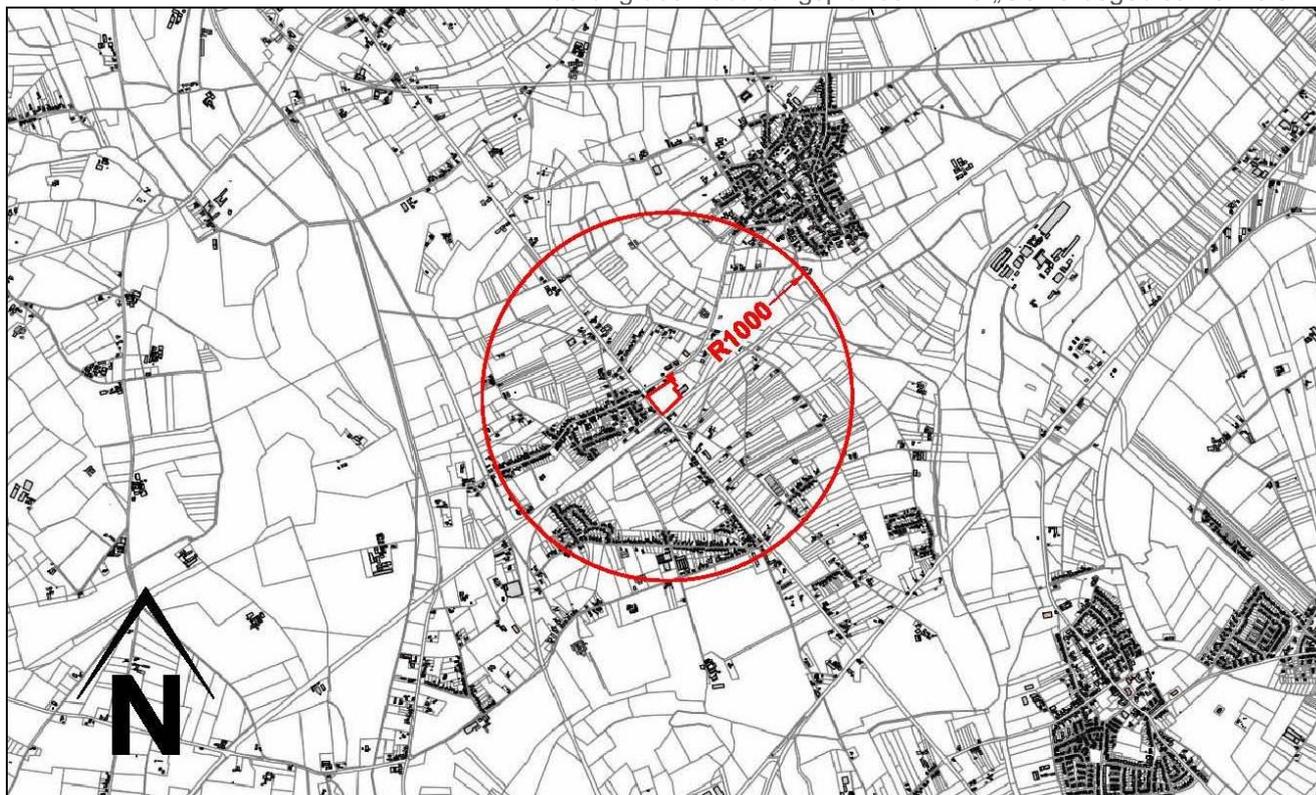


Abbildung 9: Einzugsbereich des fußläufigen 1.000 m-Radius um das Plangebiet; Quelle: VDH Projektmanagement GmbH

7.2. Schall

Im Verfahren wurden zwei Schallgutachten erstellt, welche die Grundlage für die nachfolgenden Regelungen bilden (Peutz Consult GmbH 2014 und 2017). Im Rahmen dieser wurde insbesondere überprüft, ob durch das Vorhaben schädliche Schallimmissionen auf die Wohnbebauung wirken. Vorsorglich wurde der Anlieferungsbereich zur Verminderung der Schallauswirkungen zum Gewerbe hin angeordnet.

Im Weiteren muss zwischen dem Gewerbelärm, der nach der TA-Lärm berechnet und bewertet wird, und dem Verkehrslärm, der nach der 16. BImSchV berechnet wird, differenziert werden. Hinsichtlich des Gewerbelärms ist die Vorbelastung zu berücksichtigen oder ein pauschaler Abschlag von 6 dB(A) bezüglich der Immissionsrichtwerte anzusetzen. Im vorliegenden Fall bedeutete dies, dass die zulässigen Richtwerte durch die Zusatzbelastung um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden müssen.

Maßgeblich für den Gewerbelärm sind:

der Anlieferverkehr durch die LKW – hier wird von maximal 8 LKW am Tag (mit maximal 60 Rollcontainern und 15 Paletten) für den Vollsortimenter, 2 Lkw am Tag (mit jeweils 6 Kühl- bzw. Rollcontainern) für die Bäckerei sowie 2 Kleintransportern am Tag für die Apotheke ausgegangen.

Der „Parkplatzlärm“ durch die Geräusche der Einkaufswagen: Die Schallentwicklung durch das Kundenaufkommen bestimmt sich insbesondere nach der Kundenzahl. Für ein Vorhaben der vorliegenden Größe würden nach Parkplatzlärmstudie ca. 2.000 Kunden pro Tag erwartet. Dieser Wert ist jedoch deutlich zu hoch angesetzt. Tatsächlich rechnet der künftige Betreiber mit ca. 1.300 Kunden am Tag.

Die Geräusche der Haustechnik.

Daneben ist der Verkehrslärm durch den Kundenverkehr (MIV-Anteil) im engeren Radius des Plangebietes zu untersuchen. Die schallgutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem Vorhaben keine schädlichen Umweltauswirkungen verbunden sind. Dieses Ergebnis basiert in Teilen auf der Annahme bestimmter Voraussetzungen, Maßnahmen und Festsetzungen. Diese stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

- Die LKW-Anlieferung erfolgt ausschließlich über die hintere Zufahrt von der Neuen Straße aus.
- Die Anlieferung liegt dem Gewerbegebiet zugewandt (eine Einhausung der Anlieferung ist nicht erforderlich).
- Die Lkw sind mit Rückfahrkameras ausgestattet, sodass kein Piepton beim Zurücksetzen auftritt.
- Die Anlieferung erfolgt ausschließlich in der Zeit von 06.00 bis 22.00.
- Die Zufahrt für PKW und LKW zum Parkplatz wird im Nachtzeitraum (22.00 Uhr 06.00 Uhr) mit einer Schranke unterbunden.

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Menzelen“

- Die Öffnungszeiten sind auf den Zeitraum zwischen 7.00 und 21.30 begrenzt.
- Sonntagsöffnungszeiten für den Bäcker sind zulässig.
- Die Fahrgassen werden in Asphalt oder faserlosem Pflaster ausgeführt.
- Es werden drei haustechnische Anlagen im Bereich des Lagers des Vollsortimenters mit je einer Schalleistung von $L_{WA} = 85$ dB(A) zum Tageszeitraum und 75 dB(A) zum Nachtzeitraum mit durchgehendem 24 h Betrieb berücksichtigt.
- Die 2 auf dem Parkplatz geplanten Einkaufswagensammelboxen werden eingehaust.

Die Betrachtung des insgesamt auftretenden Gewerbelärms ergibt, dass die Immissionsrichtwerte von 49 dB(A) Tags und 34 dB(A) nachts für die Immissionsorte im allgemeinen Wohngebiet (WA) und von 59 dB(a) Tags und 44 dB(A) nachts für die Immissionsorte im Gewerbegebiet (GE) eingehalten werden.

Neben der Betrachtung des Gewerbelärms erfolgte auch eine Betrachtung des Verkehrslärms. Für den bereits vorhandenen Verkehrslärm sind die DTV-Werte (Tagesbelastung) sowie die LKW-Anteile (GV) maßgeblich. Auf der Xantener Straße (B 57) besteht am nächstgelegenen Zählpunkt ein DTV von 10.253 Kfz bei einem LKW-Anteil von 10,8%. Für die Neue Straße (K 22) besteht in Richtung Menzelen-West ein DTV von 2.133 Kfz (GV-Anteil 2,5%) und Richtung Menzelen-Ost ein DTV von 3.388 Kfz bei einem GV-Anteil von 2,1%.

Durch den Verkehr betragen die Beurteilungspegel bis zu 73 dB(A) am Tag und 66 dB(A) in der Nacht an den Fassaden der Gebäude an der Xantener Straße. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete um bis zu 8 dB(A) am Tag und 11 dB(A) in der Nacht überschritten. Entlang der Neuen Straße werden die Werte um 6 dB(A) am Tag und 9 dB(A) in der Nacht überschritten. Aufgrund der fehlenden Möglichkeit zur Abschirmung des Schalls sind bauliche Maßnahmen am Gebäude (bei Neubauten) zu treffen. Zur Sicherstellung werden hier Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 werden folgende Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume ¹⁾ u.ä.
		Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
I	< 55	35	30	25
II	55 bis 60	35	30	25
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	2)	50	45
VII	> 80	2)	2)	50

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Schalldämmwerte der Außenbauteile für Aufenthalts- und Übernachtungsräume nach DIN 4109 mit max. 40% Fensterfläche (gültig für Verhältnis 0,8):

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$	$R'_{w,Wand}$	$R'_{w,Fenster}$	Schallschutzklasse der Fenster
I	30 dB	35 dB	25 dB	1
II	30 dB	35 dB	25 dB	1
III	35 dB	40 dB	30 dB	2
IV	40 dB	45 dB	35 dB	3
V	45 dB	50 dB	40 dB	4
VI	50 dB	55 dB	45 dB	5

Schalldämmwerte der Außenbauteile für Büroräume nach DIN 4109 mit max. 40% Fensterfläche (gültig für Verhältnis 0,5):

Lärmpegelbereich	erf. R'w ,res	R'w ,Wand	R'w ,Fenster	Schallschutzklasse der Fenster
II	30 dB	35 dB	25 dB	2
III	30 dB	35 dB	25 dB	2
IV	35 dB	40 dB	30 dB	2
V	40 dB	45 dB	35 dB	3
VI	45 dB	50 dB	40 dB	4

Für Schlafräume sind bei einem Beurteilungspegel (Außenpegel) von mehr als 45 dB(A) zum Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Dabei ist zu beachten, dass die Anforderung bis einschließlich des Lärmpegelbereiches II keine "echten" Anforderungen an die Fassadendämmung darstellen, da diese Anforderung bereits von den heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierglasfenstern bei ansonsten üblicher Massivbauweise normalerweise bei entsprechendem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster erfüllt wird. Je nach Flächenverhältnissen und Aufbau des Mauerwerkes kann dies auch für Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III gelten.

7.3. Boden/ Niederschlagswasserbeseitigung

Es ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser auf dem neu versiegelten Grundstück (Sondergebiet und Gewerbegebiet GE1) gemäß der Vorgaben des § 44 LWG auf dem Grundstück zu versickern. Daher wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens gutachterlich geprüft. Die Versickerungsanlagen für das Wasser der B 57, die derzeit über das Bankett entwässert, sollen dabei innerhalb der Anbauverbotszone in separaten Versickerungsmulden untergebracht werden.

Auf der für die Versickerung vorgesehenen Fläche wurden an insgesamt 5 Bohrpunkten Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit durchgeführt. Die kf-Werte lagen hierbei im Bereich von $1,7 \cdot 10^{-4}$ m/s und $2,1 \cdot 10^{-5}$ m/s und somit innerhalb der im Arbeitsblatt DWA-A 138 vorgegebenen Spanne².

7.4. Schmutzwasserbeseitigung

In der Neuen Straße ist für die Schmutzwasserentsorgung eine Druckentwässerung vorgesehen. Eine Druckleitung für den Hausanschluss ist bis in die neue Zufahrt von der Neuen Straße bereits gelegt. Auf dem Grundstück ist eine Schmutzwasserpumpstation zu errichten. Von dort werden die anfallenden Abwässer in die Druckleitung gepumpt. Der erforderliche Strom ist vom Anschlussnehmer zu stellen und beträgt ca. 2,6 kW bei 400 V. Es wird angenommen, dass die anfallende Schmutzwassermenge des geplanten Vollsorbitimenters nicht größer ist als die eines Zweifamilienhauses. Daher wird eine Kleinpumpstation, wie sie im Gemeindegebiet eingesetzt wird, ausreichend sein³.

7.5. Boden/ Altlasten

Ein Altlastenverdacht besteht für das Plangrundstück auch nach gutachterlicher Untersuchung nicht.

7.6. Artenschutz

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wird ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt. Zur Frühzeitigen Beteiligung liegen hierzu eine Erstbewertung des Grundstückes sowie eine Einschätzung der durch Pflegemaßnahmen auf dem Grundstück zu erwartenden artenschutzrechtlichen Konflikte vor (Lange GbR 2017). Da aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens eine erneute gutachterliche Bewertung im Sommer 2018 erforderlich ist, werden die Unterlagen zur Offenlage entsprechend angepasst.

Die bisherigen Untersuchungen haben ergeben, dass durch die auf dem Grundstück geplanten Pflegemaßnahmen zur Vorbereitung für die Bebauung bei Einhaltung der folgenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr.1 bis 4 BNatSchG ausgelöst werden:

- Markierung, Schutz und Erhalt des temporären Kleingewässers sowie der Erd- und Bauschuttmieten sowie des

² Eckardt 2013, Baugrunderkundung

³ Jung UFK 25 M

Höhlenbaumes,

- Beschränkung der Durchführungszeiten der Pflegemaßnahmen auf November bis Ende Februar,
- Ggf. Schaffung von Ersatzlebensräumen in Form von Fledermaus- und Vogelnistkästen (nur bei Fällung des Höhlenbaumes).

Die schädlichen Auswirkungen der mit der Planung verbundenen Pflegemaßnahmen können durch Anwendung dieser Maßnahmen vermindert bzw. vermieden werden.

Die Erforderlichkeit von Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der Betroffenheit durch die tatsächliche Umsetzung der Planung wird im weiteren Verfahrensverlauf durch Kartierungen im Sommer 2018 (Mai bis einschl. Juli) überprüft.

7.7. Einzelhandel

Wie eingangs bereits beschrieben, werden durch den Einzelhandel keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwartet. Bereits im Einzelhandelskonzept wird der Ausbau der Einzelhandelsnutzungen – auch mit großflächigen Betrieben der Nahversorgung – in der Ortslage als erforderlich betrachtet, was aufgrund der kleinteiligen Strukturen der Ortslagen nicht in innerörtlicher Lage möglich ist. Aufgrund der Lage in einem dörflichen Infrastrukturzentrum mit Sportplatz, Feuerwehr, Friedhof, Turnhalle, DRK etc. stellt die Fläche eine günstige Alternative als ZVB dar.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Alpen stellt den für das Einzelhandelsvorhaben vorgesehenen Bereich als Sondergebiet für den Lebensmitteleinzelhandel zur Nahversorgung und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² dar. Gutachterliche Stellungnahmen der Büros Junker + Kruse sowie Stadt + Handel belegen die Atypik der geplanten Vorhaben und damit ihre Zulässigkeit außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches. Sie zeigen weiterhin auf, dass von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf umliegende Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

7.8. Ökologischer Ausgleich

Nach Bilanzierung im Landschaftspflegerischen Begleitplan⁴ weist die Plangebietsfläche für den Bestands-Zustand (Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19) einer Wertigkeit von 28.471 Punkten auf. Nach der Planänderung wird die Fläche eine Wertigkeit von 33.084 Punkten aufweisen. Damit wird der Eingriff vollständig im Plangebiet kompensiert; ein externer Ausgleich ist nicht erforderlich.

8. KOSTEN

Ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde wurde bereits abgeschlossen. In diesem wird die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger geregelt.

⁴ Beuster 2014: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

9. FLÄCHENBILANZ ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 19

Verfahrensgebiet	35.077 m ²
• Sondergebiet (SO)	4.421 m ²
• Gewerbegebiet (GE1)	1.887 m ²
• Gewerbegebiet (GE2)	15.573 m ²
• Straßenverkehrsfläche	1.104 m ²
○ Davon private Straßenverkehrsfläche	951 m ²
• Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	6.733 m ²
• Private Grünfläche	5.359 m ²
○ Davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	4.538 m ²

Erkelenz, den 08.01.2018
VDH Projektmanagement GmbH

i.A. Daniela Knoop, M.Sc. Raumplanung

10. QUELLENVERZEICHNIS

Rechtsquellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666). Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 1. März 2000 (GB. NRW. S. 256). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162).
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) in der Fassung vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516). Zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung vom 9. Juni 1989 (GV. NRW. S. 384). Neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559).

Weitere Quellen

- Eckardt, Michael 2013: Projekt-Nr. 13-12 Gewerbegebiet Menzelen. Gemarkung Menzelen, Flur 7, Flurstücke Nr. 451 und 453: Ergebnis der Baugrunderkundung. Aachen: 09.11.2013
- Ing.- und Planungsbüro Lange GbR 2017: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Durchführung bauvorbereitender Pflegemaßnahmen auf einer Brachfläche in Alpen-Menzelen Xantener Straße/Neue Straße. Moers: September 2017
- Junker und Kruse 2006: Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Alpen. Dortmund: Juni 2006
- Junker und Kruse 2014: Gutachterliche Stellungnahme zur Bewertung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Alpener Ortsteil Menzelen im Hinblick auf eine atypische Fallgestaltung. Dortmund: August 2014
- Peutz Consult GmbH 2014: Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Menzelen“ für die geplante Errichtung eines Nahversorgungszentrums an der Xantener Straße in Alpen; Dortmund: 09.01.2014
- Peutz Consult GmbH 2017: Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Menzelen“ für die geplante Errichtung eines Nahversorgungszentrums an der Xantener Straße in Alpen. Hier: Berücksichtigung der neuen Planung. Dortmund: 29.09.2017
- Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH 2016: Bewertung von Vorhaben in Alpen-Menzelen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (Fokus Satz 4, sog. Atypikbewertung). Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Menzelen West, Ansiedlung eines ergänzenden Drogeriefachmarktes, Ansiedlung eines Verkaufsladens für

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Menzelen“
Schnittblumen und einer Apotheke. Dortmund: 16.02.2016

ANHANGAlpener Sortimentsliste

Zentrenrelevanz	Sortimente
Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	Backwaren, Fleischwaren, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren) Getränke (inkl. Wein, Sekt, Spirituosen) Kosmetikartikel, Drogerie- und Körperpflegeartikel
Zentrenrelevante Sortimente	Medizinische und orthopädische Artikel
	Schreib-, Papierwaren, Schul-, Büroartikel, Sortimentsbuchhandel, Zeitschriften
	Schnittblumen
	Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinderbekleidung, Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Bekleidung allgemein., Dessous/Nachtwäsche, Berufsbekleidung
	Sportartikel und –geräte, Sportbekleidung, Fahrräder & Zubehör, Waffen & Jagdbedarf
	Babyartikel, Spielwaren, Bastelbedarf im weitesten Sinne, Musikinstrumente, Sammlerbedarf, Pokale
	Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren, Glas, Feinkeramik, Geschenkartikel, Antiquitäten, Bilderrahmen, Haus und Tischwäsche, Heimtextilien, Dekostoffe, Wohneinrichtungsbedarf (Holz, Korb-, Korkwaren), Leuchten, Kunstgewerbe, Bilder, Gardinen, Matratzen, Bettwaren
	Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Videokameras, -rekorder, Telefone und Zubehör, Audio/CD, DVD, Zubehör zur Unterhaltungselektronik, PC und Zubehör, Software, Bild- und Tonträger, Foto
	Elektro Großgeräte, Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixergeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.)
	Uhren, Schmuck
	Optik
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Campingartikel & -zubehör, Zelte
	Rollläden, Markisen
	Möbel, Büromöbel, Küchenmöbel, Gartenmöbel
	Baumarktspezifische Waren, Bodenbeläge, Teppiche, Eisenwaren, und – beschläge, Elektroinstallationsbedarf, Tapeten, Lacke, Farben, Fliesen, Baustoffe, Bauelemente, Schrauben, Kleineisen, Installationsbedarf, Gartengeräte, Gartenbedarf, Werkzeuge und Maschinen, Elektrozubehör, Kfz- und Motorradzubehör, Holz, Kamine, Sanitärbedarf, Pflanzen, Sämereien
	Zoologischer Bedarf (Tierfutter, -zubehör, lebende Tiere)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Menzelen“

Gemeinde Alpen – Ortslage Menzelen



Frühzeitige Beteiligung

FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandel für die Nahversorgung.

Im Sondergebiet ist ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung (Vollsortimenter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m² zulässig.

Zulässig ist der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Kernsortiment). Gemäß „Alpener Sortimentsliste“ des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Alpen sind folgende Sortimente nahversorgungsrelevant:

- Backwaren, Fleischwaren, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren),
- Getränke (inkl. Wein, Sekt, Spirituosen),
- Kosmetikartikel, Drogerie- und Körperpflegeartikel.

Ausnahmsweise sind zusätzlich auch zentrenrelevante oder nicht-zentrenrelevante Rand- und Nebensortimenten gemäß „Alpener Sortimentsliste“ auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

1.2 Gewerbegebiet GE1 (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Baubetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Wassergefährdende Betriebe einschließlich der Autoverwertung sind unzulässig.

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem oder nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Alpener Liste zulässig. Weiterhin sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Flächen für ergänzende automatisierte Dienstleistungen wie beispielsweise Packstationen oder Geldautomaten bis zu einer Fläche von jeweils maximal 10 m² oder einem Brutto-Rauminhalt von jeweils maximal 30 m³ zulässig.

Die übrigen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Wassergefährdende Betriebe einschließlich der Autoverwertung sind nicht zulässig.

Die in der Regel als Ausnahmen zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.3 Gewerbegebiet GE2 (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Baubetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Die in der Regel als Ausnahmen zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, jedoch auf baulich untergeordnete Bauten begrenzt.

Die übrigen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe jeglicher Art und wassergefährdende Betriebe einschließlich der Autoverwertung sind unzulässig.

2 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 BAUNVO)

Die dem Vorhaben zugeordneten Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind außerhalb der Anbauverbotszone nachzuweisen.

Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist weiterhin auch die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Innerhalb der Stellplatzflächen ist die Errichtung eines bis zu 20 m hohen Werbepylons außerhalb der Anbauverbotszone zulässig.

3 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREI ZU HALTEN SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)

Die Anbauverbotszone zur Bundesstraße 57 (B 57) ist zu beachten. Die B 57 ist dabei in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftverkehr bestimmten Fahrbahn von Werbeanlagen, baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen freizuhalten.

Ebenerdige Stellplätze, die über den bauordnungsrechtlich erforderlichen Bedarf hinausgehen sind zulässig.

Eine dauerhafte und lückenlose Einfriedung zur B 57 ist erforderlich. Grundstückszufahrten und -zugänge sind zulässig. Diese werden in der Planzeichnung gesondert festgesetzt.

Anlagen zur Versickerung des auf der öffentlichen Verkehrsfläche der B 57 anfallenden Niederschlagswassers sind zulässig.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO)

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Vordächer, Treppen, Rampen oder sonstige, untergeordnete Bauteile ist um bis zu 3 m zulässig.

5 MAßNAHMEN FÜR DEN IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 werden folgende Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume ¹⁾ u.ä.
		Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
I	< 55	35	30	25
II	55 bis 60	35	30	25
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	2)	50	45
VII	> 80	2)	2)	50

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Schalldämmwerte der Außenbauteile für Aufenthalts- und Übernachtungsräume nach DIN 4109 mit max. 40% Fensterfläche (gültig für Verhältnis 0,8):

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$	$R'_{w,Wand}$	$R'_{w,Fenster}$	Schallschutzklasse der Fenster
I	30 dB	35 dB	25 dB	1
II	30 dB	35 dB	25 dB	1
III	35 dB	40 dB	30 dB	2
IV	40 dB	45 dB	35 dB	3
V	45 dB	50 dB	40 dB	4
VI	50 dB	55 dB	45 dB	5

Schalldämmwerte der Außenbauteile für Büroräume nach DIN 4109 mit max. 40% Fensterfläche (gültig für Verhältnis 0,5):

Lärmpegel-	erf. $R'_{w,res}$	$R'_{w,Wand}$	$R'_{w,Fenster}$	Schallschutzklasse der Fenster
------------	-------------------	---------------	------------------	--------------------------------

bereich				
II	30 dB	35 dB	25 dB	2
III	30 dB	35 dB	25 dB	2
IV	35 dB	40 dB	30 dB	2
V	40 dB	45 dB	35 dB	3
VI	45 dB	50 dB	40 dB	4

Für Schlafräume sind bei einem Beurteilungspegel (Außenpegel) von mehr als 45 dB(A) zum Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfüllt werden.

6 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

„A“ Flächen

In den mit „A“ gekennzeichneten Flächen werden je 10 m² mindestens 5 lebensraumtypische Sträucher der Artenliste 1 gepflanzt und dauerhaft erhalten. Der vorhandene lebensraumtypische Gehölzbestand wird in die Pflanzung integriert.

„B“ Flächen

In den mit „B“ gekennzeichneten Flächen werden je 10 m² mindestens 7 lebensraumtypische Sträucher der Artenliste 1 und je 20 m² mindestens 1 lebensraumtypischer Baum der Artenliste 2 gepflanzt und dauerhaft erhalten. Es sollen nicht mehr als jeweils 20 gleichartige Sträucher auf einer zusammenhängenden Fläche von 100 m² gepflanzt werden. Der vorhandene lebensraumtypische Gehölzbestand wird in die Pflanzung integriert.

„B1“ Flächen

In den mit „B1“ gekennzeichneten Flächen werden je 10 m² mindestens 2 lebensraumtypische Sträucher der Artenliste 1 und je 60 m² mindestens 1 lebensraumtypischer Baum der Artenliste 2 gepflanzt und dauerhaft erhalten. Es sollen nicht mehr als jeweils 20 gleichartige Sträucher auf einer zusammenhängenden Fläche von 100 m² gepflanzt werden. Der vorhandene lebensraumtypische Gehölzbestand wird in die Pflanzung integriert.

„C“ Flächen

In den mit „C“ gekennzeichneten Flächen werden je 10 m² mindestens 9 lebensraumtypische Sträucher der Artenliste 1 gepflanzt und dauerhaft erhalten. Der vorhandene lebensraumtypische Gehölzbestand wird in die Pflanzung integriert.

Einsaat der Versickerungsbecken

Die Versickerungsanlagen (Sohle und Böschungen) werden mit einer Saatgutmischung für Versickerungsflächen eingesät. Die Mahd erfolgt max. 2 x pro Jahr ab dem 15. Juni.

Vegetationsflächen im Bereich der Stellplätze

Die Vegetationsflächen im Bereich der Stellplätze werden mit einer Gebrauchsrasenmischung eingesät oder mit Bodendeckern bepflanzt.

Artenliste 1

Lateinischer Name	Deutscher Name	Mindestqualität
Acer campestre	Feldahorn	Strauch/Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm alternativ 60-100 cm
Cornus mas	Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Haselnuss	
Crataegus monogyna	Weißdorn	Die Pflanzung ist vor Verbiss zu schützen. Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 3 - 4 mal pro Jahr zu mähen.
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	

Prunus spinosa	Schlehe	
Rosa canina	Hunds-Rose	
Salix viminalis	Korbweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus	Schneeball	

Artenliste 2

Lateinischer Name	Deutscher Name	Mindestqualität
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Verpflanzte Heister, ohne Ballen, Höhe: 150 - 200 cm Die Pflanzung ist vor Verbiss zu schützen. Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 3 - 4 mal pro Jahr zu mähen.
Carpinus betulus	Hainbuche	
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Fraxinus excelsior	Esche	
Quercus robur	Stieleiche	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Prunus padus	Traubenkirsche	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Tilia cordata	Winterlinde	

Die Anlage von Fußwegen ist in den A-B-C-Flächen zulässig.

Der vorhandene lebensraumtypische Gehölzbestand innerhalb der A, B und C-Flächen ist in der Regel zu erhalten und während der Bautätigkeiten vor Beschädigungen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten und anzuwenden. Soweit sie standortgerecht sind, können sie als Ausnahme auf die Neupflanzungen angerechnet werden.

7 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 86 BAU O NRW)

Einfriedungen sind im Rahmen der Regelungen des § 65 Abs. 1 Nr. 13 BauO NRW zulässig.

8 HINWEISE

Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist es gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Bodendenkmäler

Gemäß § 15 DSchG NW (Denkmalschutzgesetz) wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sind die ausführenden Baufirmen bzw. die Maßnahmenträger auf ihre Anzeigepflicht bei der Gemeinde Alpen als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933 hinzuweisen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Grundwasserverhältnisse und Sumpfungmaßnahmen

Der natürliche Grundwasserspiegel entspricht der Grundwasserstufe 0 und steht damit sehr nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann die LINEG geben (www.lineg.de).

Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

8.1 Sonstige Erschließung und Hinweise

- In die zu erstellenden Erschließungsanlagen sind Überflurhydranten nach DIN 3221 in Abständen von 80 m bis 100 m untereinander einzubauen und mit Hinweisschildern nach DIN 4066 als solche zu kennzeichnen. Dabei muss die Förderleistung der Hydranten mindestens 2.400 l/min betragen.
- Es dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der im Bebauungsplanbereich verlaufenden Versorgungsleitungen (z.B. Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) gefährden. Vor Beginn von Baumaßnahmen in Leitungsnähe, auch außerhalb der Schutzstreifen, ist in jedem Fall der Leitungsträger zu benachrichtigen, damit falls erforderlich die Lage der Leitung und des Kabels sowie die mit der Leitung verbundenen oberirdischen Armaturen durch ihn in der Örtlichkeit angezeigt werden können.
- Vor Ausführung von Bauvorhaben ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.
- Baugenehmigungen können nur erteilt werden, wenn die Erschließung gesichert ist.
- Vor Umsetzung von Baumaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren die Belange des Kampfmittelräumdienstes entsprechend zu berücksichtigen. Vor der Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 – max. 120mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach hat eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu erfolgen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.
- Für den Planbereich gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Alpen in der jeweils gültigen Fassung.
- Es wird empfohlen, den Baugrund, insbesondere im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten zu untersuchen und zu bewerten.
- Die einschlägigen Bestimmungen der BauO NRW zum Brandschutz und zur öffentlichen Sicherheit sind zu beachten.
- Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, für den der Flächennutzungsplan der Gemeinde Alpen die Darstellung „potentieller Überflutungsbereich“ enthält.
- Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des untertägigen Abbaus der esco GmbH & Co. KG. Auskünfte bezüglich eventuell zu berücksichtigender bergbaulicher Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen sind deshalb bei der esco GmbH & Co. KG, Verwaltungssitz Rheinberg, Xantener Str. 237, 47495 Rheinberg, einzuholen.
- Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Deichverbandes Poll.
- Sollten bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 20 m über Grund überschreiten, ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) vor Erteilung einer Baugenehmigung zu beteiligen.

8.2 Immissionsschutzrechtliche Hinweise:

Zur Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm (vgl. 7.2) müssen nachstehend genannte Maßnahmen durch die Einzelhandelsbetriebe eingehalten werden. Die Maßnahmen müssen im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung als Auflage umgesetzt werden.

- Die LKW-Anlieferung muss ausschließlich über die hintere Zufahrt von der Neuen Straße aus erfolgen.
- Die Anlieferung muss dem Gewerbegebiet zugewandt liegen (eine Einhausung der Anlieferung ist nicht erforderlich).
- Die Lkw sind mit Rückfahrkameras ausgestattet, so dass kein Piepton beim Zurücksetzen auftritt.
- Die Anlieferung darf ausschließlich in der Zeit von 06.00 bis 22.00 erfolgen.
- Die Zufahrt für PKW und LKW zum Parkplatz ist im Nachtzeitraum (22.00 Uhr 06.00 Uhr) mit einer Schranke zu unterbinden.
- Die Öffnungszeiten sind auf den Zeitraum zwischen 7.00 Uhr und 21.30 Uhr begrenzt.
- Sonntagsöffnungszeiten für den Bäcker sind zulässig.
- Fahrgassen müssen aus Asphalt bestehen oder mit fassenlosem Pflaster verlegt werden.
- Es sind maximal drei haustechnische Anlagen im Bereich des Lagers des Vollsortimenters mit je einer Schalleistung von LWA = 85 dB(A) zum Tageszeitraum und 75 dB(A) zum Nachtzeitraum mit durchgehendem 24 h Betrieb zulässig.
- Einkaufswagensammelboxen auf dem Parkplatz sind einzuhausen.

ANHANGAlpener Sortimentsliste

Zentrenrelevanz	Sortimente
Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	Backwaren, Fleischwaren, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren) Getränke (inkl. Wein, Sekt, Spirituosen) Kosmetikartikel, Drogerie- und Körperpflegeartikel
Zentrenrelevante Sortimente	Medizinische und orthopädische Artikel
	Schreib-, Papierwaren, Schul-, Büroartikel, Sortimentsbuchhandel, Zeitschriften
	Schnittblumen
	Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinderbekleidung, Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Bekleidung allgemein., Dessous/Nachtwäsche, Berufsbekleidung
	Sportartikel und –geräte, Sportbekleidung, Fahrräder & Zubehör, Waffen & Jagdbedarf
	Babyartikel, Spielwaren, Bastelbedarf im weitesten Sinne, Musikinstrumente, Sammlerbedarf, Pokale
	Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren, Glas, Feinkeramik, Geschenkartikel, Antiquitäten, Bilderrahmen, Haus und Tischwäsche, Heimtextilien, Dekostoffe, Wohneinrichtungsbedarf (Holz, Korb-, Korkwaren), Leuchten, Kunstgewerbe, Bilder, Gardinen, Matratzen, Bettwaren
	Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Videokameras, -rekorder, Telefone und Zubehör, Audio/CD, DVD, Zubehör zur Unterhaltungselektronik, PC und Zubehör, Software, Bild- und Tonträger, Foto
	Elektro Großgeräte, Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixergeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.)
	Uhren, Schmuck
	Optik
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Campingartikel & -zubehör, Zelte
	Rollläden, Markisen
	Möbel, Büromöbel, Küchenmöbel, Gartenmöbel
	Baumarktspezifische Waren, Bodenbeläge, Teppiche, Eisenwaren, und – beschläge, Elektroinstallationsbedarf, Tapeten, Lacke, Farben, Fliesen, Baustoffe, Bauelemente, Schrauben, Kleineisen, Installationsbedarf, Gartengeräte, Gartenbedarf, Werkzeuge und Maschinen, Elektrozubehör, Kfz- und Motorradzubehör, Holz, Kamine, Sanitärbedarf, Pflanzen, Sämereien
	Zoologischer Bedarf (Tierfutter, -zubehör, lebende Tiere)

