

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/B18-7/Sc.

**Datum** 24.11.2017

## **Siebte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Süd“**

hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Alpen hat in seiner Sitzung am 05.07.2016 beschlossen, die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Süd“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen und das vereinfachte Verfahren i.S.d. § 13 BauGB zu führen.

Die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Süd“ liegt daher mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich aus.

Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung habe ich dieser Benachrichtigung beigelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht bis zum 02.02.2018 abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

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: WELADED1MOR  
Volksbank Niederrhein eG Alpen  
IBAN: DE07 3546 1106 0100 5860 10 BIC: GENODED1NRH  
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. Neupostolische 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, Endenicher 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

## **Bekanntmachung**

### **7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Süd“ der Gemeinde Alpen**

hier: Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 13 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Alpen hat in seiner Sitzung am 05.07.2016 beschlossen, die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Süd“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen und das vereinfachte Verfahren i.S.d. § 13 BauGB zu führen. Der Beschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Weiterhin wird bekannt gemacht, dass die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Süd“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausliegt.

Auslöser für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist die Absicht eines privaten Gewerbetreibenden, seine beiden durch einen planerischen Grünstreifen getrennten Betriebsgrundstücke zusammenzuführen. Gleichzeitig soll hierdurch eine durchgehende überbaubare gewerbliche Baufläche entwickelt werden.

Der räumliche Geltungsbereich der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Süd“ ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan und liegt mit der Begründung hierzu in der Zeit vom

08.12.2017 bis 02.02.2018 einschließlich

im Rathaus der Gemeinde Alpen, Rathausstr. 5, Zimmer 304, während der Öffnungszeiten

montags bis freitags	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
sowie zusätzlich dienstags	von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr und
donnerstags	von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr

öffentlich aus.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und liegen ebenfalls aus:

- Eine Bewertung der landschaftsökologischen Belange und der Umweltrelevanz, die im Fazit feststellt, dass sich durch die Planung keine Anhaltspunkte für nachteilige Umweltauswirkungen ergeben.
- Ein landschaftspflegerischer Begleitplan, aus dem sich ergibt, dass nach Umsetzung der Planung eine negative Gesamtbilanz von 5.313 Werteinheiten verbleibt, die jedoch durch externe Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen wird.
- Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, der in der Gesamtbewertung feststellt, dass in Anbetracht der vorliegenden Erkenntnisse nicht davon auszugehen ist, dass durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten verletzt oder getötet werden bzw. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden.

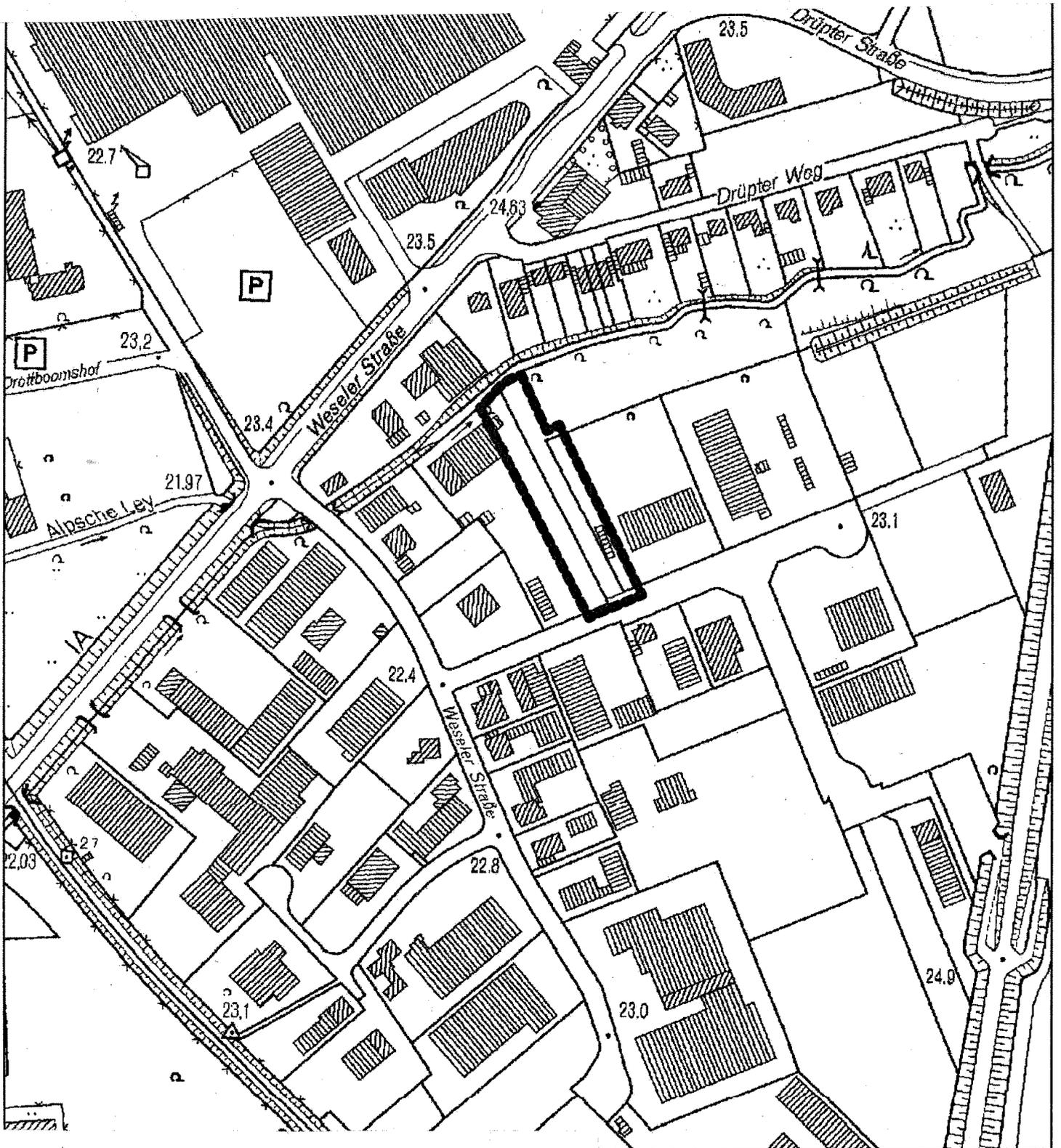
Den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern wird damit die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

46519 Alpen, 21.11.2017  
Gemeinde Alpen  
Der Bürgermeister

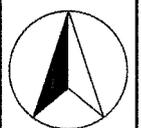
(Ahls)

# 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Süd“



--- Planbereichsgrenze

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte, unmaßstäblich



## **Begründung zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Süd“**

---

Der Rat der Gemeinde Alpen hat in seiner Sitzung am 05.07.2016 den Beschluss zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Süd“ gefasst.

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 7. vereinfachten Änderung ergibt sich aus dem vorliegenden Bebauungsplan. Er liegt in der Gemarkung Alpen, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 1877 tlw., 2529 tlw., 2530, Weseler Str. 84 und 86.

Insgesamt umfasst der Planbereich eine Fläche von ca. 1.800qm.

### **2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alpen wird der Bereich der 7. vereinfachten Änderung in Kontext zu den Vorgaben der Regionalplanung als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Weiterhin ist der Planbereich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Süd“, 2. Änderung und Erweiterung, als Gewerbegebiet, Grünfläche sowie nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Nach den Vorgaben dieses Bebauungsplanes sowie des Urplanes Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Süd“ haben sich umliegend gewerbliche Baustrukturen entwickelt. Neben den vorrangig gewerblichen Nutzungen haben sich auch Wohnnutzungen für Betriebsinhaber oder -leiter entwickelt.

### **3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Der Eigentümer des Grundstückes Weseler Str. 84 hat inzwischen ebenfalls das Grundstück Weseler Str. 86 erworben. Beide Grundstücke sind durch einen 10m breiten gemeindeeigenen Grundstücksstreifen und einen ebenfalls 10m breiten nichtüberbaubaren Bereich voneinander getrennt. Aus Gründen des internen Betriebsablaufes wurde dieser Teilbereich (Gemarkung Alpen, Flur 3, Flurstück 2530) durch den jetzigen Eigentümer von der Gemeinde Alpen erworben. Im Zuge einer vereinfachten Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes soll der Bereich nunmehr als durchgehende überbaubare gewerbliche Baufläche festgesetzt werden. Bisher besteht hier eine Nahtstelle aus dem bisherigen Urbebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Süd“ (für das Grundstück Weseler Str. 86) und aus der 2. Änderung und Erweiterung des v.g. Bebauungsplanes (für das vormals v.g. gemeindeeigene Grundstück sowie Weseler Str. 84).

Gleichzeitig wird die ursprünglich festgesetzte Grünfläche als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Dadurch wird den künftigen betrieblichen Erweiterungsabsichten planerisch entsprochen und eine einheitlich überbaubare Grundstücksfläche erreicht.

Alle übrigen, bisher geltenden Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Süd“ bleiben von der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes unberührt und daher vollständig erhalten.

#### **4. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Süd“ entwickelt sich nach den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Alpen als gewerbliche Baufläche im Sinne des § 8 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) zu einem Gewerbegebiet. Den Festsetzungen der Urbebauungspläne Nr. 18 und seiner 2. Änderung und Erweiterung folgend und ergänzend, wird örtlich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund der räumlichen Nähe des Planbereichs zu einem allgemeinen Wohngebiet am nördlich gelegenen Drüpter Weg sind alle Betriebsarten der Abstandsklassen I – VI unzulässig. Die Abstandsklasse VI wird dabei als Ausnahme festgesetzt, wenn die Standortverträglichkeit immissionsschutzrechtlich nachgewiesen wird.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,6 festgesetzt. Die GRZ gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche ein Gebäude pro Quadratmeter Grundstücksfläche haben darf. Mit der GFZ wird vorgeschrieben, wie viele Quadratmeter Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschossigkeit wird hier mit 2 Vollgeschossen vorgegeben.

Die örtlich festgelegten Baugrenzen sind ausreichend dimensioniert festgesetzt, um die für Gewerbegebiete typischen Baustrukturen zu ermöglichen.

Neben den gewerblich orientierten Nutzungen sollen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO auch untergeordnete Betriebsleiterwohnnutzungen zulässig sein. Sie entsprechen dem hier örtlich bestehenden Gewerbegebiet vorliegendem Nutzungscharakter und ermöglichen ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen für Betriebsinhaber und den jeweils vorliegenden betriebsgebundenen Abläufen. Auf die entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben wird verwiesen, die Festlegungen sind bei der Planung und Umsetzung zu berücksichtigen. Etwaige Schutzansprüche einer Wohnnutzung gegen vorrangige gewerbliche Nutzungen sollen dadurch nicht erwirkt werden. Weiterhin sind Betriebsleiterwohnnutzungen dem gewerblichen Flächennutzungsbedarf deutlich unterzuordnen. Hier ist ein Maßstab von max. 1/3 Wohnnutzung zu 2/3 Gewerbenutzung als Mindestmaß anzuwenden. Durch diese Festlegung soll zwar das Wohnen für Betriebsinhaber ermöglicht werden; gleichzeitig dient die Festlegung aber auch der vorrangigen Entwicklung gewerblicher Baustrukturen.

Bei dem Planbereich handelt es sich um einen nicht integrierten Standort. Zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern Alpen sind im Plangebiet daher alle Einzelhandelsbetriebe mit ortskernbedeutsamen Sortimenten (Alpener Sortimentsliste – Anlage zur Begründung) ausgeschlossen. Ausnahmsweise können jedoch Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- und Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit dabei deutlich überwiegt. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs darf die Verkaufsfläche maximal 1/3 der Betriebsfläche aufweisen; die Verkaufsflächenobergrenze liegt bei maximal 100 m<sup>2</sup>. Diese ausnahmsweise zulässigen Verkaufsstätten müssen zudem in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.

## **5. Erschließung**

Auf alle im Plangebiet bereits vorhandenen Erschließungsanlagen kann problemlos zurückgegriffen werden. Die vereinfachte Änderung der Planung löst daher keinen weiteren Erschließungsaufwand aus.

## **6. Maßnahmen zur Eingriffskompensierung / Artenschutz**

Für den entfallenden Pflanzstreifen, der in der Örtlichkeit bisher noch nicht angelegt wurde, ist entsprechender Ersatz zu leisten. Hierzu liegt ein landschaftspflegerischer Begleitplan des Ingenieurbüros StadtUmBau GmbH, Kevelaer, vom 17.11.2016 vor. Die für den erforderlichen Ausgleich beizubringenden Maßnahmen werden dort dokumentiert, bewertet und vollzogen. Der Bericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ebenfalls wurde im Mai 2016 durch das Ingenieurbüro StadtUmBau GmbH, Kevelaer, eine artenschutzrechtliche Bewertung vorgenommen. Auch dieser Bericht ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

## **7. Denkmalschutz**

Im Planbereich liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler bzw. -bereiche vor. Vorsorglich wird auf die Bestimmungen der §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetz NW 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.

## **8. Kosten**

Durch die Realisierung der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Süd“ entstehen der Gemeinde Alpen keine Kosten. Sie werden von dem örtlichen Grundstückseigentümer übernommen.

Im Auftrag:

(Schlicht)

Gemeinde Alpen  
 Der Bürgermeister  
FB3

### *Alpener Sortimentsliste*

---

#### **Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente**

---

- Backwaren, Fleischwaren
  - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren), Getränke (inkl. Wein, Sekt, Spirituosen)
  - Kosmetikartikel, Drogerie- u. 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
  - Schuhe, Sportschuhe, Lederwaren, Taschen
  - Sportartikel und –geräte, Sportbekleidung, Fahrräder und Zubehör, Waffen und Jagdbedarf
  - Babyartikel, Spielwaren, Bastelbedarf im weitesten Sinne, Musikinstrumente, Sammlerbriefmarken, Pokale
  - Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren, Glas, Feinkeramik, Geschenkartikel, Antiquitäten, Bilderrahmen, Haus- und Tischwäsche, Heimtextilien, Dekostoffe, Wohneinrichtungsbedarf (Holz, Korb- und Korkwaren), Leuchten, Kunstgewerbe, Bilder, Gardinen, Matratzen, Bettwaren
  - Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Videokameras und –rekorder, Telefone und Zubehör, Audio / CD / DVD, Zubehör zur Unterhaltungselektronik, PC und Zubehör, Software, Bild- und Tonträger, Foto
  - Elektrogroßgeräte, Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.)
  - Uhren, Schmuck
  - Optik
- 

#### **Nicht-zentrenrelevante Sortimente**

---

- Campingartikel und 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 und –zubehör, lebende Tiere)

Quelle: Stadtforschung – Planung Junker und Kruse, Dortmund, Fortschreibung des Einzelhandelsstrukturkonzeptes der Gemeinde Alpen, Juni 2006



### Zeichenerklärung der Festsetzungen und Darstellungen

<b>Art der baulichen Nutzung</b> § 9 (1) Nr. 1 BauGB <b>GE</b> Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) 1 siehe textl. Festsetzung Nr. 1.3	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 (1) Nr. 1 BauGB II = Zahl der Vollgeschosse 0.8 = Grundflächenzahl 1.6 = Geschosflächenzahl	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> § 9 (1) Nr. 2 BauGB Baugrenze Planungen und Nutzungsregelungen § 9 (1) Nr. 25a u. (6) BauGB Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
<b>Grünflächen</b> § 9 (1) Nr. 15 BauGB öffentliche Grünfläche (siehe textl. Festst. Nr. 6.2 Nr. 5.2 u. Nr. 5.3) private Grünfläche (siehe textl. Festst. Nr. 6.2)	<b>Verkehrsflächen</b> § 9 (1) Nr. 11 BauGB Straßenbegrenzungslinie	<b>Sonstige Darstellungen</b> Flurstücksgrenze Flurgrenze Gemarkungsgrenze Elektrizitätsleitung Vorhandene Bebauung Sonstige Festsetzungen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Nutzungsgrenze

### Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB des Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Süd" 2. Erweiterung (auch 7. vereinfachte Änderung)

- 1 § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 Das Gewerbe- und Industriegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt. Die unzulässigen Betriebsarten sind in den jeweiligen Bereichen gemäß der Abstandsklasse I bis VIII mit den laufenden Nummern der Betriebsarten 1 bis 82/39 festgesetzt.
- 1.2 Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad der nächstniedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstands-erfordernis) zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemeinen zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.
- 1.3 In den GE I-Gebieten sind sowohl Betriebe der Abstandsklasse VII als auch Betriebe mit ähnlichem Störgrad zulässig. In diesem Zusammenhang wird aufgrund einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung durch ein Ingenieurbüro für Schallschutz ein Lärmschutzmaß zwischen dem v.g. I-Gebiet und der benachbarten Bebauung erreicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.4 Im Gewerbe- und Industriegebiet sind alle Einzelhandelsbetriebe mit ortsnaher Bedarfsversorgung ausgeschlossen. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstellen von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit muß dabei deutlich überwiegen (siehe Begründung Ziff. 6).
2. § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 16 BauGB / § 23 BauNVO
- 2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenverkehrsflächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig. Nebenanlagen können ausnahmsweise im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO auf den vorgenannten nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden.
- 2.2 Auf den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen keine Güter umgeschlagen werden.
3. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51 a Abs. 3 LWG NW
- 3.1 Die im Plangebiet auf den Betriebsflächen anfallenden Niederschlagswassermengen sind - soweit diese hinsichtlich ihrer Verschmutzung einem Wohngebiet vergleichbar sind - örtlich zu versickern (z.B. Dachflächen, PKW-Stellplätze, nicht versiegelte Grundstücksbereiche). Die Versickerung auf den vorgenannten Grundstücken soll in dezentralen Versickerungsanlagen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Abwassertechnik (z.B. AT 1 Arbeitshilfe A 138) erfolgen. Hierzu sind zur Befeuchtung der Oberflächen- und Grundwasserhaushalts Versickerungsanlagen in Form von begrünten Mulden mit einer ca. 30 cm starken Vegetationsschicht zu erstellen, in welchen die weitgehende Reinigung von gelösten Stoffen erfolgt. Hierfür sind von den überbaubaren Betriebsflächen mindestens 1,5 % unversiegelt zu belassen. Die anzulegende Muldenfläche kann in mehrere Kleinflächen aufgeteilt werden, sollte aber eine Mindestgröße von 75 qm je Teilfläche nicht unterschreiten.
- 3.2 Der Einsatz von Sickerschächten ist unzulässig.
- 3.3 Das Niederschlagswasser soll in strikter Trennung von öffentlichen und privaten Entwässerungsflächen vollständig dezentral versickert werden. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen soll ein Mulden-Rigolen-System angelegt werden. Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen soll oberflächlich in 3,0 m breite, muldenartig ausgeformte Seitenstreifen über eine belebte Bodenschicht in darunter angeordnete Rigolen zwischen-speichern und versickern. Die Rigolen sind mit einem Ableitungssystem zu verbinden, das eine Notentlastung in Richtung "Alp'sche Ley" gewährleistet.
- 3.4 Alle übrigen Abwässer sind in den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal "Weseler Straße" einzuleiten. Bestandteile des Bebauungsplans sind ein von einem Ingenieurbüro erstellter Entwässerungskurvenplan.
4. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
- 4.1 Die gewerblich genutzten Grundstücke der anbaufernen Strecke B 58 sind lückentot und dauerhaft einzufrieden (siehe textl. Festsetzung 5.4). Die im Bereich der vorhandenen, asphaltierten Ackerzufahrt festgesetzte Einfahrt (Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge) ist mit einem verschließbaren Sperrenposten zu sichern. Eine weitere Notzufahrt für den Rettungsdienst ist von der Drüper Straße über die vorhandene Feldzufahrt vorgesehen.
5. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 5.1 Die gesamtheitliche Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft ist durch Anlage zusammenhängender Grüngürtelschnitte gewährleistet. Der Grüngürtel A ist in Form eines Entwalles mit dichter Bepflanzung zu erstellen. Der besonders gikentrichtete, ca. 315 m lange Grüngürtel ist öffentlich mit standortgerechten Gehölzen auszustatten (siehe auch Gutachten zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Variante II, Seite 28). Folgende Gehölzarten sind vorgesehen:
- Hainbuche (Carpinus betulus)
  - Haselnuß (Corylus avellana)
  - Weißdorn (Crataegus monogyna)
  - Traubenkirsche (Prunus pauciflora)
  - Holunder (Sambucus nigra)
- 5.2 Der Grüngürtel B1 trennt optisch das GE-Gebiet vom GI-Gebiet. Dieser 10 m breite und insgesamt 105 m lange Grüngürtel ist siebenreihig anzulegen. Mittig dieser Grünfläche sind im Abstand von 20 m Stieleichen und Eschen abwechselnd anzupflanzen. Der Reihenabstand beträgt für die mittlere Pflanzreihe 1,5 m, sonstige Reihenabstände 1,0 m (siehe auch Gutachten zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Variante II, Seite 28). Die Pflanzung setzt sich aus folgenden Gehölzarten zusammen:
- Feldahorn (Acer campestre)
  - Hainbuche (Carpinus betulus)
  - Haselnuß (Corylus avellana)
  - Weißdorn (Crataegus monogyna)
  - Traubenkirsche (Prunus pauciflora)
  - Schlehe (Prunus spinosa)
  - Zaunrose (Rosa rubiginosa)
  - Holunder (Sambucus nigra)
  - Eberesche (Sorbus aucuparia)
  - Schneeball (Viburnum opulus)
- 5.3 Der Grüngürtel C verbindet die vorhandene Ackerzufahrt an der B 58 mit der Planstraße. Dieser Grüngürtel ist auf einer Fläche von ca. 1.200 qm anzulegen. Gemäß Plan sind 5 Stieleichen zu gruppieren. Der äußere Rand ist mit Wildrosen, Schlehe und Weißdorn abzupflanzen. Zur Unterpflanzung sind folgende Gehölzarten zu verwenden:
- Hainbuche (Carpinus betulus)
  - Haselnuß (Corylus avellana)
  - Faulbaum (Rhamnus frangula)
  - Traubenkirsche (Prunus pauciflora)
  - Holunder (Sambucus nigra)
- 5.4 Die im Bebauungsplan in der Abstandsklasse zur B 58 festgesetzten, 13,0 m breiten Gehölzstreifen der einzelnen Grundstücke sind gemäß der im Anhang des vorliegenden Gutachtens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Variante III, Seite 28) beigefügten Pflanzvorgabe (Pflanzschema B) zu bepflanzen. Dies Gehölzstreifen der GE- und GI-Flächen sind siebenreihig im Plan festgesetzt, wobei jeweils in der Mittelreihe im Abstand von ca. 20 m Stieleichen und Eschen anzupflanzen sind.
- 5.5 Darüber hinaus ist vorgesehen, Abstandstreifen mit Pflanzgebot unter 5 m Breite nur einreihig zu bepflanzen, da hier Grenzabstände einzuhalten sind. Die Pflanzung stellt ausschließlich die Vorpflanzung zu den vorgenannten Gehölzstreifen dar, wobei niedrig wachsende Gehölze verwendet werden. Für die Pflanzflächen gemäß Ziffer 5.4 und 5.5 sind folgende Gehölzarten vorgesehen:
- Feldahorn (Acer campestre)
  - Hainbuche (Carpinus betulus)
  - Traubenkirsche (Prunus pauciflora)
  - Holunder (Sambucus nigra)
  - Eberesche (Sorbus aucuparia)
  - Hartnagel (Cornus sanguinea)
  - Zitterpappel (Populus tremula)
- sowie Haselnuß, Pfaffenhütchen, Schlehe, Bibernel-Rose, Zaunrose und Schneeball als Vorpflanzung in den Abstandsklassen.
- 5.6 Entlang des Straßenraumes sind 15 nicht fruchtende Traubenkirschen (Prunus padus "Watereri") zu pflanzen, wobei die einzelnen Baumstandorte im Plan festgesetzt sind. Eine jeweils geringfügige Verschiebung eines geplanten Baumstandortes ist dann zulässig, wenn an gleicher Stelle eine Grundstücks-einfahrt angelegt werden muß.
6. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 6.1 Der Niederungsbereich zwischen der "Alp'schen Ley" und dem GE I-Gebiet ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Fläche ist der natürlichen Landschaftsentwicklung (Sukszession) zu überlassen. Der nordöstliche Eckbereich der Entwicklungsfläche ist für eine Biotoplage vorgesehen, wobei die "Alp'sche Ley" mit einem neuen Gewässerstrang und mit einer Auskolkungsfläche ausgestattet werden soll. Der vorhandene Gewässerlauf der "Alp'schen Ley" ist zur Erweiterung der Retentionskapazität in ihrem alten Zustand zu belassen.
- 6.2 Zu den festgesetzten öffentlichen Entwässerungstreifen (Muldenbreite 3,0 m) entlang der Erschließungsstraßen ist eine private Grünfläche von gleichfalls 3,0 m für Pflegearbeiten und für eine naturnahe Ausgestaltung des Straßenraumes festgesetzt. Die gesamte Oberfläche des Straßenraumes ist mit einer Samenmischung heimischer Gräser und Kräuter einzusäen. Zur Instandhaltung der v.g. Fläche, insbesondere der Straßenmulden, ist lediglich eine Mahd pro Jahr durchzuführen. Im Abstand von 3,0 m zur Straße sind die Gehölzgruppen in einem Mindest-anstand von 35 m untereinander anzupflanzen. Folgende Pflanzgehölze werden in abwechselnder Kombination gruppiert:
- Feldahorn (Acer campestre)
  - Faulbaum (Rhamnus frangula)
  - Bibernel-Rose (Rosa pimpinellifolia)
  - Ohnweide (Salix aurita)
  - Salweide (Salix caprea)
  - Holunder (Sambucus nigra)

### Vermerke zum Plangenehmigungsverfahren

Angefertigt nach Katasterunterlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB und Ergänzungsbestimmungen. Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt. Moers, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Entwurfsbearbeitung Gemeinde Alpen - Fachbereich 3 - Der Bürgermeister Alpen, den Fachbereichsleiter
Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am beschlossenen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Alpen, den (Bürgermeister)	Dieser Bebauungsplan und seine Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Alpen, den (Bürgermeister)
Diesen Bebauungsplan hat der Gemeinderat gemäß § 10 (1) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen. Alpen, den (Bürgermeister)	Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten und wird im Rathaus in Alpen, Rathausstraße 5, während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten. Alpen, den (Bürgermeister)

## 7. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Süd"

Gemarkung Alpen Flur 3

Zu diesem Plan gehören:		
Entwurf	Maßstab 1 : 500	Ausfertigung 1
Gez. Verm.Büro Müller	Zeichn.-Nr.	