

# **Bebauungsplan (Bpl) 403 „Bonnstraße-Ost Fischenich“**

## **Textliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (gemäß § 4 BauNVO)
  - 1.1.1 Gemäß § 1 Abs.9 BauNVO ist Einzelhandel mit Sortimenten, die auf der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts Hürth als nahversorgungs- und zentrenrelevant aufgeführt sind, nicht zulässig. Zulässig ist der Einzelhandel in Läden gemäß § 4 Abs.2 Nr.2 BauNVO mit nicht nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Die Sortimentsliste ist den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.
  - 1.1.2 Gemäß § 1 Abs.9 BauNVO ist sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Mischgebiet MI (gemäß § 6 BauNVO)
  - 1.2.1 Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs.2 Nr.8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO nicht zulässig.
  - 1.2.2 Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO (ausnahmsweise zulässig gemäß § 6 Abs.3 BauNVO) nicht zulässig.
  - 1.2.3 Gemäß § 1 Abs.9 BauNVO ist Einzelhandel mit Sortimenten, die auf der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts Hürth als nahversorgungs- und zentrenrelevant aufgeführt sind, nicht zulässig. Zulässig ist der Einzelhandel mit nicht nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Die Sortimentsliste ist den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.
  - 1.2.4 Gemäß § 1 Abs.9 BauNVO ist sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO nicht zulässig.
- 2 Flächen für Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Für die Baugebiete sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen in Gebäuden gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB III - VI) zu treffen. Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind in den Lärmpegelbereichen demnach für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten - die in Tabelle 7 der DIN 4109 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Räume, die der Schlafnutzung dienen, müssen ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem aufweisen.

In den Baugebieten WA1, WA2 und MI müssen zum Schutz vor Verkehrslärm je Nutzungseinheit mindestens 50 % der Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 jeweils mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite aufweisen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist als Ausnahme zulässig, sofern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren gutachterlich der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereichs ausreichend ist.

(DIN-Normen sind publiziert vom Beuth Verlag Berlin, eine Einsicht in die den Bpl betreffenden Normen beim Amt für Planung, Vermessung und Umwelt der Stadt Hürth ist möglich)

### 3 Hinweise

#### 3.1 Kampfmittelbeseitigung

Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein auf Kampfmitteln. Gleichwohl gibt es keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit. Bei einem Kampfmittelfund sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

#### 3.2 Besondere bauliche Maßnahmen: Gebäudegründung

In dem in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs.5 BauGB gekennzeichneten Teil des Plangebiets enthalten die Böden humose Bodenschichten. Bei einer Bebauung sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen - insbesondere im Gründungsbereich - erforderlich. Die Inhalte der einschlägigen Regelwerke Eurocode und DIN sowie die Bestimmungen der Bauordnung NRW sind zu beachten.

#### 3.3 Grundwasserverhältnisse

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie weist darauf hin, dass das Plangebiet von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen ist. Die Grundwasserabsenkungen werden, verursacht durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben – hierbei ist eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung des Bergbaus ist wiederum ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Durch die Veränderung der Grundwasserstände sind Bodenbewegungen möglich.

#### 3.4 Bodendenkmalschutz

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine archäologische Verdachtsfläche, in der Bodendenkmäler zu vermuten sind. Innerhalb des Plangebiets werden eine Römische Straßen-trasse sowie eine Römische Wasserleitung vermutet. Der genaue Verlauf ist nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW - insbesondere die Anzeigepflicht gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW - bei Bodenbewegungen und Baumaßnahmen zu beachten sind.

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421).

Anlage 1

Hürther Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept Hürth: Übersicht mit Angabe der Nr. des Warenverzeichnisses des Statistischen Bundesamtes (WZ 2008)

**Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsspezifischen und nicht zentrenrelevanten Sortimente aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hürth**

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
<b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b>			
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>		<b>nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
		47.53	Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren	47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ton- und Bildträger		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
aus 47.76.1	Schnittblumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchsgüter
		45.32	Kraftwagenteile und -zubehör

Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008), blau unterlegt: zentrenrelevante Leitsortimente gemäß Anlage 1 zum LEP, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel