

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet (SO)

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ dient der Unterbringung eines nicht großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes. Zulässig ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit max. 800 m² Verkaufsfläche. Auf mind. 80 % der Verkaufsfläche hat die Veräußerung der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente 47.2 (Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren), 47.73 (Apotheken), 47.75 (Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel) und „aus 47.78.9“ (Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel) gemäß der nachstehend abgedruckten Hürther Sortimentsliste (Einzelhandelskonzept der Stadt Hürth, BBE Juli 2016) zu erfolgen. Zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der Hürther Sortimentsliste sind auf max. 20 % der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarkts zulässig.

1.2 Hürther Sortimentsliste

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente			
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		
zentrenrelevante Sortimente		nicht-zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneiderebedarf, 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

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
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. Drechslereien, 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

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis 0,8 GRZ überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die zeichnerisch festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) darf ausnahmsweise überschritten werden durch

- nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (z.B. Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von max. 2,00 m,

- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m.

Diese technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

3. Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der mit „St“ ausgewiesenen Flächen zulässig.

Darüber hinaus sind untergeordnete, der Zweckbestimmung des SO-Gebietes dienende Nebenanlagen zulässig.

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

Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutperiode europäischer Vogelarten durchzuführen, d.h. im Zeitraum zwischen Ende August und Ende Februar. Ein Rückschnitt im Traufbereich von Gehölzen ist nur im Zeitraum von November bis Februar zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und unversiegelt zu erhalten. Innerhalb und außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß Grünordnungsplan folgende Bepflanzungen vorzusehen:

- Pflanzung von 10 kleinkronigen Laubbäumen heimischer und standortgerechter Arten (lebensraumtypisch, in der Qualität Hochstamm 16-18 cm) innerhalb der Stellplatzanlage (Ziff. 2 des Grünordnungsplans);
- Pflanzung eines kleinkronigen, drei mittelkronigen und vier großkronigen Laubbäumen heimischer und standortgerechter Arten (z.B. Hainbuche, Feldahorn; Eberesche in der Qualität Hochstamm 16-18) in den südlich bzw. südöstlich an die Stellplatzanlage anschließenden Pflanzflächen (Ziff. 3 bzw. 1 des Grünordnungsplans);
- Pflanzung eines mittelkronigen Laubbaums heimischer und standortgerechter Arten (z.B. Feldahorn, Eberesche) in der Pflanzfläche südlich des Baufeldes (Ziff. 5 des Grünordnungsplans);
- Pflanzung heimischer Straucharten (z.B. Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Gemeine Hasel, Rote Heckenkirche, Gewöhnlicher Schneeball, Pfaffenhütchen und Rotbuche) in den Pflanzflächen an der nördlichen, südlichen und westlichen Grenze des Vorhabengrundstücks (Ziff. 3 des Grünordnungsplans);
- Pflanzung von Stauden und Bodendeckern in den Pflanzflächen östlich der Stellplatzanlage sowie südlich an das Baufeld angrenzend (Ziff. 1 und 5 des Grünordnungsplans). In der östlichen Pflanzfläche sowie der Pflanzfläche südlich des Baufeldes ist zusätzlich jeweils eine Hecke zu pflanzen, die als Sicht- und Immissionsschutz zur öffentlichen Straße bzw. als Sichtschutz zur Mülleinhausung dient (Ziff. 1 und 5 des Grünordnungsplans);
- Einsaat einer Extensivwiese mit Bodendeckern östlich des Baufeldes (Ziff. 4 des Grünordnungsplans).

In den im Grünordnungsplan ausgewiesenen Bereichen sind Maßnahmen zum Schutz des Wurzelraums der betreffenden Bäume vorzunehmen. Die Einzelheiten werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

6. Bodendenkmäler

Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde im Rahmen der Erdeingriffe sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind gemäß § 29 Abs. 1 DSchG NRW im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen. Die Einzelheiten sind vor dem Erdeingriff mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Hürth und dem LRS – Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

Hinweise

1.1 Kampfmittel

Luftbilder und historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen Verdacht auf Kampfmittel. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

1.2 Bergbau

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Grundwasserabsenkungen werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Aus diesen Gründen sind Bodenbewegungen möglich, welche ggf. zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie mögliche Bodenbewegungen müssen bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

1.3 Baugrund

Die Bauvorschriften des Eurocodes 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie *der DIN 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und ** die Bestimmungen der Bauordnung NRW sind zu beachten.

** Hinweis: Ergänzungen nach der 1. öffentlichen Auslegung sind in fetter und kursiver Schrift in pink dargestellt.*