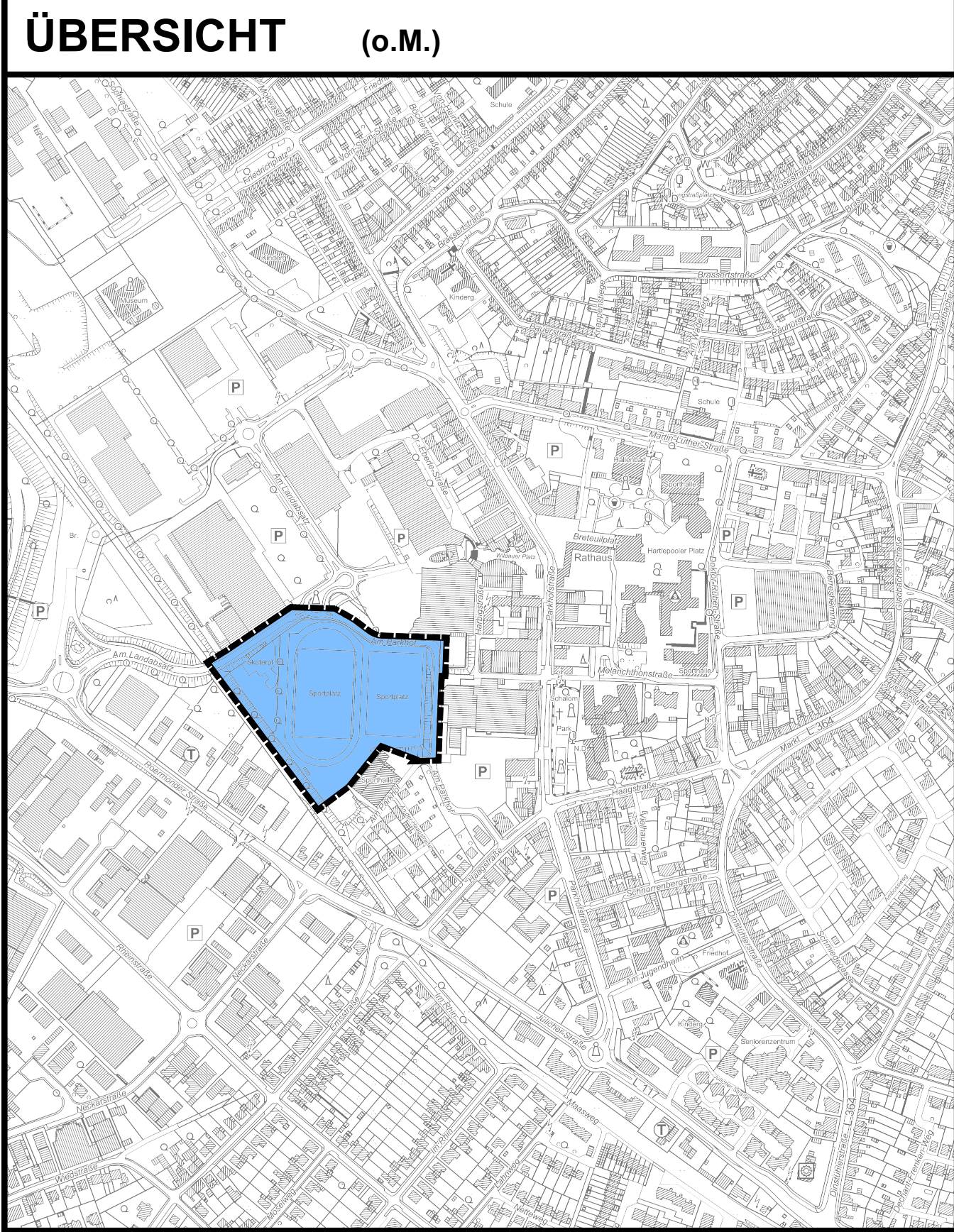
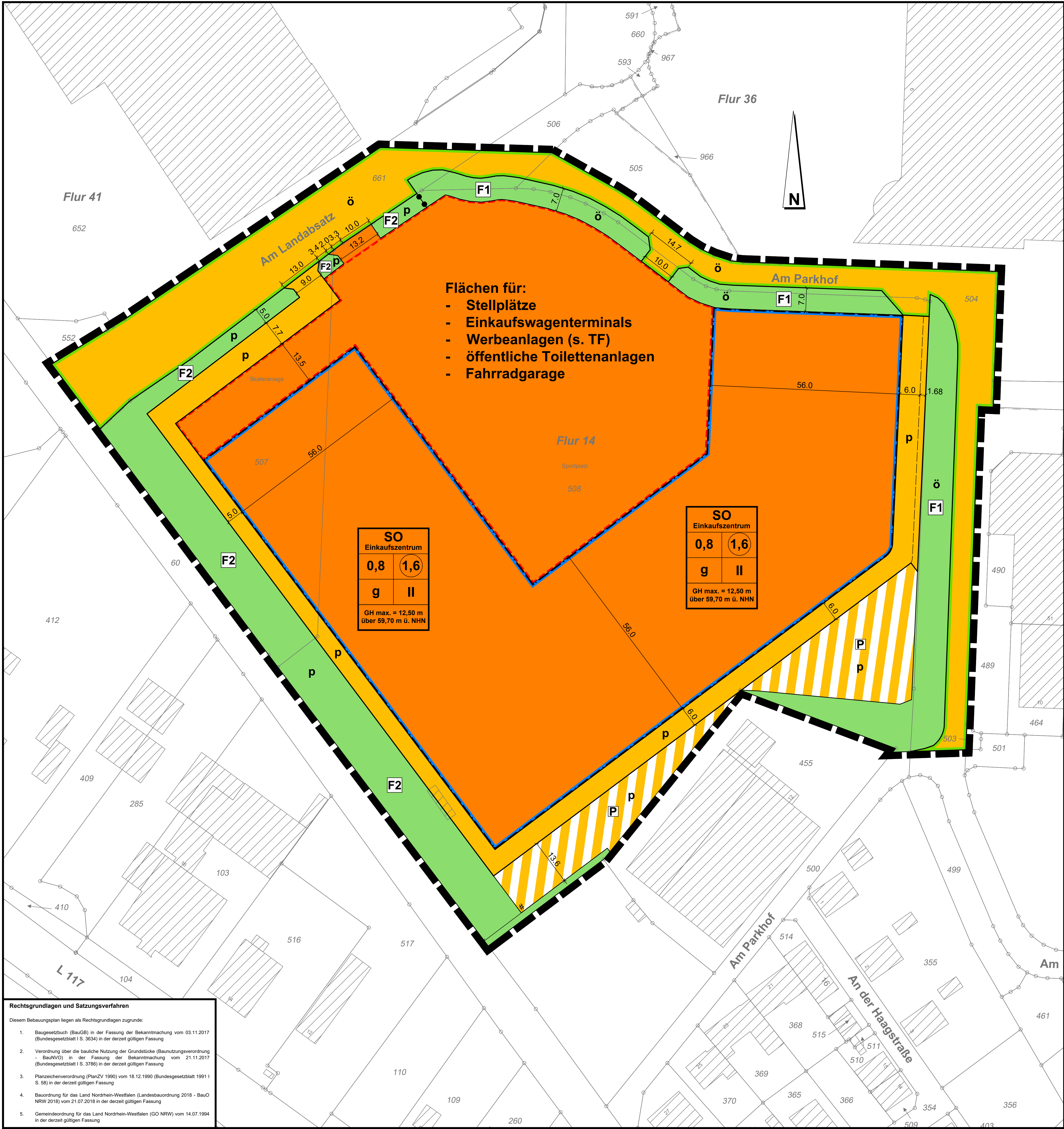


BEBAUUNGSPLAN 1-199-0, HÜCKELHOVEN, EINZELHANDEL AM PARKHOF



- Hückelhovener Liste**
- Folgende Sortimente gelten nach der Hückelhovener Liste als zentrenrelevant:
- Baby- und Kinderartikel, Kinderwagen
 - Bekleidung, Wäsche, Meterware, Handarbeitsartikel
 - Briefmarken und Münzen
 - Bücher
 - Büromaschinen, Computer und -zubehör
 - Geschenkartikel
 - Glas-, Porzellan, Kleinkeramik
 - Hausrat (ohne Möbel, Campingartikel), Haushaltswaren 1
 - Jagdbedarf, Waffen
 - Kunst, Kunstgegenstände
 - Papier-, Büro-, Schreibwaren
 - PC und Zubehör (Hardware, Software)
 - Photoartikel, Augenoptik, Akustik
 - Radio, TV, Elektroklein- und großgeräte
 - Sanitätsartikel
 - Schnittkuren
 - Schuhe, Lederwaren,
 - Spielwaren, Hobbybedarf, Musikinstrumente
 - Sportartikel (ohne Großgeräte)
 - Teppiche (ohne Teppichboden), Heimtextilien, Bettwaren (ohne Matratzen), Haus-, Tisch-, Bettwäsche
 - Uhren, Schmuck
 - Unterhaltungselektronik (Video-, DVD-Geräte, CDs, Tonträger etc.), Telefone
 - 1 z.B. Messer, Besteck, metallisches Geschir, Kerbfische, Flaschen- und Dosenöffner etc.
- Folgende Sortimente gelten nach der Hückelhovener Liste als nahversorgungsrelevant:
- Apothekeartikel, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel
 - Lebensmittel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reform- und Tabakwaren)
 - Zeitungen, Zeitschriften

2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

2.1 Für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ gilt:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Stellplätze und Einkaufswagen terminals, öffentliche Toilettenanlagen und Fahrradgaragen zulässig. Der Verkauf und die Ausstellung von Waren sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Werbeanlagen der Fremdwerbung sind unzulässig. Es sind nur Werbeanlagen an der Straße bzw. Attika angebracht sind.

Des Weiteren ist eine weitere, nicht am Gebäude angebrachte und maximal 15 m hohe, Werbeanlage zulässig, die sich im Sondergebiet, aber außerhalb der festgesetzten Baugrenze befindet.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO

1.1 Sondergebiet SO „Einkaufszentren, Fitnesscenter, Hotels“ gem. § 11 BauNVO

Das Sondergebiet SO dient der Unterbringung von Einkaufszentren, Fitnesscentern und Hotels.

1.1.1 Innerhalb SO sind zulässig:

Zulässig sind Einkaufszentren mit einer jeweiligen zulässigen Verkaufsfläche von mindestens 8.000 qm. Für alle Einkaufszentren zusammen ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 15.000 qm zulässig.

Innerhalb des jeweiligen Einkaufszentrums sind folgende Betriebe mit folgenden Sortimenten gemäß der unten abgedruckten Hückelhovener Sortimentsliste und diesen zugeordneten max. Verkaufsflächen zulässig:

Fachmärkte für Bekleidung/Textilien mit insgesamt max. 5.900 qm Verkaufsfläche:

Kernsortimente:	
- Bekleidung, Wäsche	5.310 qm
Randsortimente:	
- sonstige Sortimente	590 qm

Multi-Label-Stores mit insgesamt max. 1.850 qm Verkaufsfläche:

Kernsortimente:	
- Bekleidung, Wäsche	999 qm
sonstige Sortimente:	
- Schuhe, Lederwaren	175 qm
- Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel	74 qm
- Geschenkartikel, Glas, Porzellan	314 qm
- Keramik, Hausrat, Küchenzubehör, Schmuck	56 qm
- Möbel- und Einrichtungsgüter	56 qm
- Spielwaren und Babyartikel	103 qm
- sonstige Sortimente	
- Kassenzone	73 qm

Fachmärkte für Fahrräder und -zubehör mit insgesamt max. 5.200 qm Verkaufsfläche:

Kernsortimente:	
- Fahrräder (auch Elektrofahräder)	3.900 qm
- Fahrradzubehör und Ersatzteile	1.040 qm
Randsortimente:	
- Bekleidung	260 qm

Kleinkaufshäuser mit insgesamt max. 1.500 qm Verkaufsfläche:

Kernsortimente:	
- Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel	640 qm
Sonstige Sortimente:	
- Spielwaren	350 qm
- Papier-, Büro-, Schreibwaren	250 qm
- Unterhaltungselektronik	150 qm
- Nahrungsmittel	60 qm
- Bekleidung, Wäsche	30 qm
- Handarbeitsartikel	15 qm

Lebensmittelmärkte mit insgesamt max. 550 qm Verkaufsfläche:

Kernsortimente:	
- Lebensmittel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie, Parfümerie- und Kosmetikartikel	500 qm
Randsortimente:	
- Sonstige Sortimente	50 qm

1.1.2
Zulässig sind Fitnesscenter.

1.1.3
Zulässig sind Hotels.

Einweisung

Umgang mit Boden
Nicht überbaute Bereiche sind mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden zu überdecken.
Aufgrund der erhöhten Sulfat- und Chloridbelastung des Grundwassers, die durch großflächig aufgebracht Bergematerial hervorgerufen wird, ist das Grundwasser für eine Bewässerung von Grünflächen nicht zu verwenden.
Vor Errichtung von Bauwerken sind Einzelfallprüfungen auf Betonaggressivität durchzuführen, da durch erhöhte Sulfatanteile in den Anschläutungen betonangreifende Substanzen nicht ausgeschlossen werden können. Generell ist davon auszugehen, dass bei Bergematerial mit betonangreifenden Substanzen zu rechnen ist.
Die Oberfläche ist weitestgehend zu versiegeln, um einen Schadstoffeintrag durch eulierendes Niederschlagswasser ins Grundwasser zu vermeiden.
Das Niederschlagswasser ist in den Kanal abzuleiten. Versickerungen sind ausgeschlossen.
Eine Überprüfung bzw. Vergleich mit den Werten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete wurde nicht durchgeführt.
Betriebsleerwohnungen sind daher ausgeschlossen.
Das bei den Abbruch- bzw. Aushubarbeiten anfallende und mit Schadstoffen belastete Material, z. B. visuell auffälliger oder verdächtig riechender Boden, ist von anderem Boden / Bauschutz zu trennen und einer ordnungsgemäßen Verwertung / Entsorgung zuzuführen. Die Aushubmengen sind dabei zu dokumentieren. Auf die Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsrichtlinien (Nachweisverordnung BGBl. I S. 1488) vom 17. Juni 2002 in der zurzeit gültigen Fassung wird hingewiesen.
Der bei den Bodenarbeiten anfallende Aushub, der von dem Gelände entfernt werden muss, ist mindestens alle 500 Tonnen auf eine Deklarationsanalyse entsprechend den Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen „Techn. Regeln“, vom 6. November 2003 nach Tabelle II, 1.2.2 zu untersuchen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg zukommen zu lassen. Anhand der Ergebnisse bestimmt sich die Möglichkeit der Verwertung / Entsorgung der Materialien.
Aushub- und Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten, da das Antreffen von lokalen Belastungsbereichen bei Eingriffen in den Boden nicht ausgeschlossen werden kann.

Bodenbeschaffenheit
Der Untergrund von Teilen des Plangebietes besteht aus Bergematerial. Aufgrund des hohen Sulfatgehaltes des Untergrundes in diesen Bereichen ist mit einer Betonaggressivität des Grundwassers zu rechnen. Die Verwendung von entsprechend resistenten Baustoffen ist gegebenenfalls erforderlich.

Seismologie
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zur DIN 4149 (Fassung April 2005). Die sich aus der DIN 4149 (Geltung seit 2005) ergebenden bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bauausführung zu beachten.

Anwendungssätze von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauteile und geotechnische Aspekte“.
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeurteilung wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z.B. für große Wohnanlagen, kulturelle Einrichtungen, Kaufhäuser etc.

Baugrundverhältnisse:
Auf Grund unterschiedlicher Bodenaufschüttungen auf den Flächen ist für die Standsicherheit der jeweiligen zu errichtenden Gebäude, zur Festlegung von gründungstechnischen Maßnahmen, eine auf die Planung abzustimmende Baugrundbeurteilung erforderlich.
Für die Gebäudeteile, die sich in einem früheren Entwicklungsbereich des Steinkohlbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grundwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unterirdischen, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.
Der Planungsbereich ist von Sumpfungsmassnahmen des Braunkohlbergbaus bedingten Grundwassererhebungen betroffen. Der Planbereich liegt teilweise im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungsmassnahmen. Sowohl im Zuge der Grundwassererhebung für den Braunkohlbergbau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerkgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“ und der DIN 10196 „Erd- und Grundbau – Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstufen, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Geräuschimmissionen:
Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Lärmschutzes für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

Artenschutz:
Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§39(5) Nr.2 BNatSchG 2009).
Die Fällung von Höhenbäumen ist zum Schutz winterschlafender Fledermäuse in einer frostfreien Periode (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) durchzuführen.
Vor der Fällung sind alle betroffenen Bäume (u.U. im unbebauten Zustand) auf das Vorkommen von Baumhöhlen zu untersuchen. Sollte eine Beurteilung der Baumhöhlen vom Boden aus nicht möglich sein, wird der Einsatz eines Baumkletters oder eines Hubsteigers (ggf. unmittelbar vor der Fällung) notwendig. Die Verwendung eines Endoskops ist hierbei erforderlich. Grundsätzlich ist bei der Fällung von Höhenbäumen eine ökologische Begleitung der Arbeiten durch einen Fachachter empfehlenswert.
Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Falle sofort der Unteren Landschaftsbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet.
Gefundene Fledermäuse sind aus Gefahrengleichung zu bergen und unverzüglich an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.
Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der zuständigen Behörde durch das Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (möglichst mit räumlichem Bezug zum Eingriff) und in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskosters für Höhlenbrüter wie z.B. Meisen). Der Verlust von Nistplätzen etc. wird eine Sicherheitsdetektion „Merklatt für Baueingriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf- Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Rheinland empfohlen.

Kampfmittelbeseitigung:
Die Existenz von Kampfmitteln im Bereich des Plangebietes kann nicht ausgeschlossen werden, insoweit sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaummaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdrösch hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verformungen, Inhomogenitäten empfohlen. Die Arbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich einzuschalten. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion „Merklatt für Baueingriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf- Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Rheinland empfohlen.

Pflanzenqualität:
Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

Das verbleibende ökologische Defizit in Höhe von – 45.276 Biotopwertpunkten BW wird über das Ökokonto der Stadt Hückelhoven verrechnet.

STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 1-199-0

BEZ.: EINZELHANDEL AM PARKHOF

M.: 1:500
GERMÄRKUNG: HÜ.-RA.

STADTTEIL: HÜCKELHOVEN
FLUR: 14, 41

VERMERKE

DIE FLURKARTE BASIERT AUF EINEM AUSZUG AUS DER AUTOMATISIERTEN LIEGENSCHAFTSKARTE DES VERMESSUNGS- UND KATASTERAMTES DES KREISES HEINSBERG VOM APRIL 2023.

HEINSBERG, DEN 18.03.2024

gez. Giesen

(SIEGEL) KREISVERMESSUNGSDIREKTOR

HÜCKELHOVEN, DEN 07.03.2024

DER BÜRGERMEISTER

IM AUFRAG

gez. Breuer

CHRISTOPH BREUER M.A.

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 08.11.2023 DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE OFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 07.03.2024

DER BÜRGERMEISTER

IM AUFRAG

gez. Breuer

CHRISTOPH BREUER M.A.

DER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 (2) BAUGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH DEN BEKANNTMACHUNG VOM 01.03.2024 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 07.03.2024

DER BÜRGERMEISTER

IM AUFRAG

gez. Bernd Jansen

BERND JANSEN

PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

SO Sondergebiet Zweckbestimmung Einkaufszentrum (§ 11 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)

II Grundflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

GH max. maximale Gebäudehöhe (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

g Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Straßenbegrenzungslinie

o öffentlich

p privat

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

P Private Parkfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung: Flächen für Stellplätze, Einkaufswagen terminals, Werbeanlagen, öffentliche Toilettenanlagen und Fahrradgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

61 SPH

STAND: 01.03.2024 (RECHTSKRAFT)

STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 1-199-0

HÜCKELHOVEN, EINZELHANDEL AM PARKHOF

AMT FÜR STADTPLANUNG UND LIEGENSCHAFTEN

RECHTSGRUNDLAGEN UND SATZUNGSVERFAHREN

Dieser Bebauungsplan liegt als Rechtsgrundlage zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3785) in der derzeit gültigen Fassung
3. Planungsverordnung (PlanV) vom 15.12.1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I S. 56) in der derzeit gültigen Fassung
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 in der derzeit gültigen Fassung
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 in der derzeit gültigen Fassung