

## Begründung

# zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 404 „Aldi-Markt Fischenich“ in Hürth-Fischenich

vom 13.01.2020

Gemäß § 9 (8) BauGB (BGBl. I, S.2414) in der derzeit gültigen Fassung ist dem Bebauungsplan (Bpl) eine Begründung beizufügen. Demgemäß wird der vorhabenbezogene Bpl 404 wie folgt begründet:

### Inhaltsübersicht

#### Teil 1:

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	S. 2
2. Anlass der Planung	S. 3
3. Ziel und Zweck der Planung	S. 3
4. Begründung der Festsetzungen	S. 5
5. Erschließung	S. 8
6. Hinweise	S. 9
7. Natur, Landschaft und Artenschutz	S. 9
8. Planverfahren	S. 10
9. Planungsdaten	S. 11

#### Teil 2: Umweltbericht

Anlage

## 1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

### 1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Fischenich und wird östlich durch die Bonnstraße (L 183) sowie westlich und südlich durch Ackerflächen begrenzt. Nördlich grenzen unbebaute Grundstücke an. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa einem ha. Derzeit besteht das Plangebiet im Wesentlichen aus Ackerflächen sowie – parallel zur Bonnstraße und an diese angrenzend – einem schmalen Grünstreifen. In einem Abstand von ca. 30 Metern schließt sich nördlich des Plangebiets beidseits der Bonnstraße (L 183) Wohnbebauung an, die sich weiter nördlich entlang der Bonnstraße fortsetzt.

In Fischenich sind Einzelhandelsangebote zur Versorgung der Anwohner mit Gütern des täglichen Bedarfs fast nicht vorhanden. Entlang der Gennerstraße findet sich lediglich ein Streubesatz kleinteiliger Nahversorgungsstrukturen. Ein strukturprägender Lebensmittelmarkt fehlt. Die Stadt Hürth hat es sich daher zum Ziel gemacht, das Nahversorgungsangebot zur Beseitigung der bestehenden Unterversorgung zu verbessern.

### 1.2 Regionalplan

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln, liegt das Plangebiet innerhalb des als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellten Bereichs. Planungen außerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereichs sind mit dem Träger der Regionalplanung (Bezirksregierung Köln) abzustimmen und zu klären, ob die Änderung des Flächennutzungsplans den Zielen der Landesplanung und Raumordnung angepasst ist. In Abstimmungsgesprächen mit der Regionalplanungsbehörde wurde bereits grundsätzlich Zustimmung für die Planung am Standort signalisiert, sofern die Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegt, d.h. max. 800 m<sup>2</sup> aufweist, und fußläufig an den Siedlungsbereich angebunden wird. Diese Voraussetzungen werden mit der vorliegenden Planung erfüllt.

### 1.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Hürth

Ergebnis der gutachterlichen Einschätzung des Büros BBE Handelsberatung GmbH aus 2016 ist, dass die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in Fischenich aufgrund der geringen Einzelhandelsausstattung nicht mehr die Funktion eines Nahversorgungszentrums erfüllen. Der ausschließlich an der Gennerstraße vorhandene Einzelhandelsbesatz mit 8 Betrieben und insgesamt rund 315 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist nicht mehr als Nahversorgungszentrum einzuordnen. Zudem fehlt es im Bereich der Gennerstraße an geeigneten Potentialflächen zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums (vgl. S. 53 des Einzelhandelskonzepts). Im Ergebnis ist ein zentraler Versorgungsbereich in Fischenich nicht vorhanden. Der Siedlungsbereich Fischenich/Kendenich weist mit insgesamt mehr als 8.000 Einwohnern Potentiale für die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes auf. Für diese Stadtteile übernehmen derzeit insbesondere die Lebensmittelmärkte im dezentralen Agglomerationsbereich Eschweilerstraße/Kölustraße wichtige Versorgungsfunktionen. Erklärtes städtebauliches Ziel ist es, mit der vorliegenden Planung die Nahversorgung in Fischenich zu verbessern.

## 1.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes integriertes Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.12.2018 ist das Plangebiet als „Grünfläche“ dargestellt. Bebauungspläne sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln; dies folgt aus dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Parallel zum Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren 404 wird deshalb ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Ziel dieses Verfahrens ist es, die Darstellung „Grünfläche“ in die Darstellung „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Kleinflächiger Einzelhandel – max. 800 qm Verkaufsfläche“ zu ändern.

## 1.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 8 „Rheinterrassen“, der als Entwicklungsziel (2) die „Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ vorsieht. Die Planung widerspricht insoweit den Inhalten des Landschaftsplans. Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans treten die bestehenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen, gemäß § 20 Abs. 4 S. 1 LNatSchG NRW außer Kraft. Ein Widerspruch besteht mithin nicht mehr.

## 1.6 Bestehendes Planungsrecht

Ein Bebauungsplan existiert für das Plangebiet nicht.

## 2. Anlass der Planung

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes städtebaulich erforderlich. Die Bauleitplanung folgt dabei den Zielen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Hürth. Zur Sicherung des Vorhabens und aller erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

## 3. Ziel und Zweck der Planung

### 3.1 Ziel der Planung

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Nahversorgungssituation in Fischenich durch einen strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb aufzuwerten. Die ALDI-Filiale erfüllt mit einer max. Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> die Anforderung der Bezirksregierung an einen kleinflächigen Einzelhandel. Betont wird das Vorhaben durch eine zeitgemäße und ansprechende Architektur, die einem modernen Einzelhandelsstandort entspricht. Das Plangebiet liegt wohngebietsorientiert, da es südlich an die an der Bonnstraße vorhandene Wohnbebauung anschließt. Bestandteil der Planung ist außerdem die Realisierung einer neuen Bushaltestelle an der Bonnstraße, um die Erreichbarkeit der ALDI-Filiale für Kunden ohne Auto zu vereinfachen und auch weiter entfernt wohnenden Kunden die Möglichkeit zu geben, in der ALDI-Filiale einzukaufen. Die Lage am südlichen Ortseingang von Fischenich spricht dafür, dass zusätzlich Pendler auf der Bonnstraße die ALDI-Filiale zum Einkaufen anfahren werden. Die verkehrliche

Erschließung wird durch einen Ausbau der Bonnstraße zu einem dreistelligen Kreisverkehr gewährleistet. Durch diesen wird zugleich eine Wendemöglichkeit für den Busverkehr geschaffen.

Zu der ALDI-Filiale gehören 91 Kfz-Stellplätze auf der Stellplatzanlage. Fahrradabstellplätze werden gebäudenah angeordnet, westlich des (barrierefreien) Haupteingangs. Ein weiterer Zugang zum Haupteingang wird an der östlichen Seite des Gebäudes geschaffen, über den Kunden, die zu Fuß aus nördlicher Richtung oder mit dem ÖPNV zum Einkaufen kommen, auf kürzestem Weg in die ALDI-Filiale gelangen können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen unbebauten Bereich, der – am südlichen Ortsrand gelegen – im Flächennutzungsplan derzeit als Grünfläche dargestellt und als landwirtschaftliche Fläche im Sinne des § 201 BauGB aktuell genutzt wird. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Regelung normiert zwar keine strikte Rechtspflicht, aber eine Abwägungsdirektive (vgl. BVerwG ZfBR 2008, 689). Der Schutz von landwirtschaftlichen Nutzflächen kann im Rahmen der Abwägung im Interesse gewichtiger Planziele wie auch im Interesse anderer gewichtiger Belange zurückgesetzt werden (vgl. Krautzberger, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 11. Aufl. 2009, § 1a BauGB Rn. 10). Dies obliegt allerdings einer besonderen Abwägungs- und Begründungspflicht. Im Stadtteil Fischenich besteht eine Unterversorgung an Gütern des täglichen Bedarfs, da die nächsten Nahversorgungsangebote auf Hürther Stadtgebiet erst an der Eschweilerstraße/Kölnstraße in knapp zwei Kilometern Entfernung bzw. in der Lise-Meitner-Straße in Brühl erreichbar sind. Daher sind Alternativstandorte vor Ort geprüft worden. In der zentralen Ortslage von Fischenich sind keine ausreichend großen Brachflächen oder Baulücken für die Ansiedlung einer ALDI-Filiale mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorhanden. Die im Bereich Bonnstraße/Schmittenstraße und Bonnstraße/Marktweg vorhandenen Potentialflächen sind nicht verfügbar; dies haben die von der Vorhabenträgerin an die jeweiligen Grundstückseigentümer gerichteten Anfragen ergeben. Die im Bereich An der Fuhr/Marktweg vorhandenen Potentialflächen sind aufgrund der verkehrlichen Anbindungssituation für die Ansiedlung einer ALDI-Filiale mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht geeignet. Bei dem Marktweg handelt es sich um eine kleine Wohnstraße. Der Marktweg ist auf seinen ersten Metern durch eine schlechteinsichtige, starke Kurve an die Bonnstraße angebunden. Von Norden kommend ist der Marktweg als Linksabbieger schlecht zugänglich. Die umgekehrte Verkehrssituation, als Linksabbieger vom Marktweg wieder auf die stark befahrende Bonnstraße einzubiegen, erweist sich ebenfalls als verkehrstechnisch nachteilig. Aufgrund dieser Umstände könnte der voraussichtliche Ziel- und Quellverkehr einer ALDI-Filiale an diesem Standort nicht leistungsfähig abgewickelt werden. Dieser Potentialstandort scheidet daher im Ergebnis ebenfalls aus. Der gewählte Standort verfügt mit der neu geplanten Bushaltestelle über eine ideale Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr unmittelbar an der Bonnstraße und ist auch fußläufig für einen Teil der Bevölkerung Fischenichs gut erreichbar. Die in Anspruch genommene Fläche ist dem Umfang nach auch notwendig zur Verwirklichung des Vorhabens. Eine Reduzierung der Fläche wäre allenfalls im Bereich der Stellplatzanlage denkbar, indem eine Parkpalette/ein Parkhaus realisiert würde. Die Errichtung von Parkpaletten/Parkhäusern im Plangebiet ist allerdings – insbesondere in Hinblick auf die exponierte Lage am Ortseingang – städtebaulich nicht erwünscht. Überdies kann ein etwaiges Mehr an unversiegelter Freifläche zu landwirtschaftlichen Zwecken aufgrund der Lage zwischen der westlich verlaufenden Bahntrasse und der östlich anschließenden Bonnstraße sinnvoll nicht mehr genutzt werden.

### 3.2 Städtebau und Gestaltung

Die Gestaltung der ALDI-Filiale trägt dem Anspruch an eine hochwertige Gestaltung der Bebauung am Ortseingang von Fischenich Rechnung. Der Baukörper ist individuell geplant und gestaltet worden. So wird die moderne Dachform des versetzten Pultdachs ausgeführt.

### 3.3 Freiraumkonzept

Das Gebäude wird unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände errichtet, so dass rundherum genug Platz für Freiflächen entsteht. Ein Großteil dieser Fläche nimmt die Stellplatzanlage an. Die Freiflächen sind intensiv begrünt und dienen teilweise dem Ausgleich. Einzelheiten sind im Grünordnungsplan festgelegt.

### 3.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Gebäude wird nach den Erfordernissen gemäß der Energieeinsparverordnung (ENEV) errichtet. Welche sekundäre Formen der Energie- und Wärmegewinnung zum Einsatz kommen können, wird bis zum Bauantrag entschieden. Der Umweltbericht stellt im Abschnitt 4.2.4 Schutzgüter Luft, Klima, Mensch dar, dass Auswirkungen auf das Meso- und Mikroklima weitgehend auf das Plangebiet beschränkt bleiben, da keine Gehölzbestände entfallen. Daneben ist eine Milderung der Auswirkungen auf das Schutzgut durch Baumpflanzungen gegeben. Hervorzuheben ist, dass der südlich angrenzende Freiraum mit Landschaftsschutzfestsetzung, Biotopverbundfunktion und Funktion als regionaler Grünzug erhalten bleibt; dies ist durch die vorliegende Planung gewährleistet.

## 4. Begründung der Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Vorhaben wird ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt, nicht großflächiger Einzelhandel, max. 800 m<sup>2</sup> VK“ festgesetzt. Zulässig ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>. Auf mind. 80 % der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarktes sind nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß der Hürther Sortimentsliste (Einzelhandelskonzept der Stadt Hürth, BBE Juli 2016) anzubieten [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)]. Durch diese Festsetzung ist die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs für Waren des täglichen Bedarfs als Nahversorger gewährleistet. Zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Hürther Sortimentsliste dürfen auf insgesamt bis zu 20 % der Verkaufsfläche angeboten werden. Durch diese Festsetzung werden die ALDI-typischen, ständig wechselnden Aktionswaren, die nach Art und Umfang über ein typisches Randsortiment von max. 10 % der Verkaufsfläche hinausgehen, mitumfasst.

Abwägungsrelevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Hürth oder in Nachbargemeinden gehen von dem Vorhaben nicht aus. Hinsichtlich der Aldi-Filiale am Standort Lise-Meitner-Straße im perspektivischen zentralen Versorgungsbereich Brühl-Ost ist von einer zukünftig geringeren Umsatzerwartung auszugehen, wenn eine Aldi-Filiale an der Bonnstraße in Hürth-Fischenich angesiedelt wird. Dieser Effekt wird daraus resultieren, dass die Wohnbevölkerung des nördlichen Bereichs von Brühl-Vochem im Falle der Realisierung des Vorhabens (auch) die neue Aldi-Filiale in Fischenich aufsuchen wird. Hieraus resultieren Umsatzumlenkungen zu Ungunsten der Aldi-Filiale an der Lise-Meitner-Str. in Höhe von ca. 0,84 Mio. EUR p.a. (vgl. die ergänzende gutachterliche Stellungnahme des Büros FUTURA CONSULT Dr. Kummer vom 23.04.2019). Städtebauliche Auswirkungen zulasten des perspektivischen zentralen Versorgungsbereichs Brühl-Ost folgen daraus nicht.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird vorliegend durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl an Vollgeschossen sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Die GRZ wird auf 0,4 festgesetzt. Zwar beträgt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze in SO-Gebieten 0,8 GRZ. Der geplante Baukörper nimmt nach seiner Grundfläche aber max. 40 % der Grundstücksfläche ein. Dies soll mit der Festsetzung von 0,4 GRZ verdeutlicht werden. Da bei der Ermittlung der GRZ die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnen sind, wird die GRZ für die vorgenannten Anlagen gesondert geregelt. Danach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 0,8 GRZ überschritten werden (sog. GRZ 2).

Die GFZ wird auf 0,4 festgesetzt. Die Obergrenze für die GFZ in SO-Gebieten liegt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei 2,4 GFZ und wird durch die Planung folglich ebenfalls deutlich unterschritten.

Zur Regelung der Höhe der Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 80,00 über NHN festgesetzt. Diese Höhe darf ausnahmsweise durch nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (z.B. Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,00 m sowie Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m überschritten werden. Von diesen Anlagen gehen gebäudegleiche Wirkungen nicht aus. Dies wird insbesondere dadurch gewährleistet, dass die vorgenannten technischen Aufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken müssen. Es ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

## 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Baukörper wird im nördlichen Bereich des Plangebiets angeordnet. Er stellt im Bereich der Bonnstraße den städtebaulichen Abschluss Fischenichs dar und markiert zusammen mit dem neuen Kreisverkehr den Ortseingang.

## 4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen des Artenschutzes ist die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutperiode europäischer Vogelarten zulässig, 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. Durch die Einhaltung der vorgenannten „Ruhezeiten“ wird gewährleistet, dass geschützte Arten bei der Baufeldfreimachung und eventuellen Baum- und Strauchschnittarbeiten nicht zu Schaden kommen.

## 4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb und außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß Grünordnungsplan entsprechende Anpflanzungen vorgesehen.

Im Plangebiet sind insgesamt 19 (klein-, mittel- und großkronige) Laubbäume heimischer und standortgerechter Arten zu pflanzen. Davon sind 10 kleinkronige Laubbäume (z.B. Feldahorn, Begründung zum Bpl 404 „Aldi-Markt Fischenich“

Sommerlinde, Gewöhnliche Esche in der Qualität Hochstamm 16-18 cm) innerhalb der Stellplatzanlage vorgesehen. Durch diese Pflanzungen wird die versiegelte Fläche der Stellplatzanlage optisch aufgewertet. Weitere 4 großkronige bzw. drei mittelkronige Laubbäume (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Eberesche in der Qualität Hochstamm 16-18 cm) und ein kleinkroniger Laubbaum sind am südlichen Rand des Plangebiets sowie in der südöstlichen Pflanzfläche, zur Bonnstraße hin, festgesetzt. Dadurch wird das Plangebiet – im Übergang zum südlich anschließenden Landschaftsschutzgebiet – sowie zur öffentlichen Straße hin grünordnerisch eingeraht. Bei der Auswahl der zu pflanzenden Baumarten sind die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NRW) zu beachten. Gemäß § 41 Abs. 1 Nr. 1 NachbG NRW sind mit Bäumen außerhalb des Waldes, Sträuchern und Rebstöcken von den Nachbargrundstücken – vorbehaltlich des § 43 NachbG NRW – folgende Abstände einzuhalten: mit Bäumen außer den Obstgehölzen, und zwar a) stark wachsenden Bäumen, insbesondere der Rotbuche und sämtliche Arten der Linde, der Platane, der Roßkastanie, der Eiche und der Pappel ein Abstand von 4,00 m, b) mit allen übrigen Bäumen (außer Obstgehölzen) 2,00 m. Zu berücksichtigen ist dabei, dass vorliegend gemäß § 43 lit. a) NachbG NRW an der südlichen Plangebietsgrenze derzeit die doppelten Abstände (höchstens jedoch 6 m) einzuhalten sind, da aktuell landwirtschaftlich genutzte Grundstücke angrenzen, die im Außenbereich liegen. Für die im VEP mit einem Abstand von 4,00 m zur südlichen Plangebietsgrenze eingetragenen Baumstandorte kommen daher Baumarten im Sinne des § 41 Abs. 1 Nr. 1 a) NachbG NRW nicht in Betracht.

In der südöstlichen Pflanzfläche, an die öffentliche Straße angrenzend, ist eine Sichtschutzhecke vorgesehen. Durch diese soll gewährleistet werden, dass der Verkehr auf der Bonnstraße nicht durch Scheinwerfer der Kfz auf der Stellplatzanlage geblendet wird. Außerdem ist die Pflanzung von Stauden und Bodendeckern gemäß Grünordnungsplan vorgesehen. Durch die festgesetzte Eingrünung der Müllanlage (Sichtschutzhecke) und die vorgesehene Pflanzung von Sträuchern und Bodendeckern wird die Vorderseite des Gebäudekörpers optisch aufgewertet. In diesem Bereich ist zudem die Pflanzung eines mittelkronigen Laubbaums festgesetzt. Im Bereich östlich des Baukörpers wird aus entwässerungstechnischen Gründe eine Versickerungsmulde hergestellt. In diesem Bereich ist eine für die Nutzung als Versickerungsmulde geeignete, feuchteverträgliche Wiesenmischung regionaler Herkunft anzusäen. Die nördlich des Baukörpers festgesetzte Pflanzfläche dient als Pufferzone zur angrenzenden Nachbarschaft. In diesem Bereich werden Strauchanlagen gepflanzt.

In den im Grünordnungsplan ausgewiesenen Bereichen sind Maßnahmen zum Schutz des Wurzelraums der betreffenden Bäume vorzunehmen. Die Einzelheiten werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt (vgl. § 4 Abs. 4 des Durchführungsvertrages).

#### 4.6 Bodendenkmäler

Im Bereich des Plangebiets wird nach Grewe, „Atlas der römischen Wasserleitungen nach Köln“ (Kartenblatt 53), die sog. Eifelwasserleitung vermutet. Die von der Vorhabenträgerin in Auftrag gegebene archäologische Sachverhaltsermittlung hat ergeben, dass diese jedenfalls im Bereich der Vorhabengrundstücke nicht vorhanden ist. Es wird vermutet, dass sie im Bereich der L 183 liegt. Bei der Herstellung des Kreisverkehrs sind daher baubegleitende archäologische Untersuchungen erforderlich. Im Bereich der Vorhabengrundstücke weisen die Befunde auf eine römische Abwasserleitung hin, die zu einer mutmaßlich weiter im Westen liegenden römerzeitlichen Siedlungsstelle gehört haben muss, wahrscheinlich einer *villa rustica* (vgl. S. 16 des Berichts der Archbau GmbH, Anlage 7). Da eine Sicherung und Erhaltung des ermittelten Bodenarchivs durch eine Aufschüttung mit dem geplanten Vorhaben nicht vereinbar ist, ist die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde im Rahmen des geplanten Erdeingriffs sicherzustellen. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die bauliche Nutzung im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig ist, dass die vorherige

wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde im Rahmen der Eingriffe sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind gemäß § 29 DSchG NRW im Rahmen des Zumutbaren von der Vorhabenträgerin zu übernehmen. Die Einzelheiten sind vor dem Erdingriff mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Hürth und dem LRS – Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

#### 4.7 Öffentliche Verkehrsfläche

Östlich an die Vorhabengrundstücke angrenzend verläuft die Bonnstraße (L 183), die der verkehrlichen Erschließung des Vorhabens dient. Für eine gesicherte verkehrliche Erschließung ist die Anbindung in Form eines Kreisverkehrs vorgesehen. Dafür wird die öffentliche Straße aufgeweitet und entsprechend ausgebaut. Der vorhandene, kombinierte Geh-/Radweg an der westlichen Seite der Straße ist in der Planung berücksichtigt und wird – über den neu zu schaffenden Ast des Kreisverkehrs – nach Norden fortgeführt. Zusätzlich wird die öffentliche Straßenfläche nördlich der Vorhabengrundstücke zur Herstellung einer Bushaltestelle aufgeweitet. Der für die vorgenannten Maßnahmen in Anspruch zu nehmende Abschnitt der Bonnstraße wird als öffentliche Straßenfläche festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke 2670, 2671 und 2490 wird durch die Herstellung einer Bushaltestelle im Grundstückszufahrtsbereich nicht eingeschränkt. Denn in den im Rechtsplan zeichnerisch ausgewiesenen Bereichen werden überfahrbare Bordsteine ausgebildet, sodass eine Überfahrt gewährleistet bleibt. Das Flurstück 2490 ist über die Zufahrt zum Flurstück 2671 erreichbar. Die vorgenannten Flurstücke werden im Grundbuch unter einer laufenden Nummer geführt, sodass sie bürgerlich-rechtlich als ein Grundstück einzuordnen sind. Eine Grundstückszufahrt ist folglich berücksichtigt. Im Übrigen sind Ein- und Ausfahrten zur Bonnstraße vor dem Hintergrund der Bushaltestelle in diesem Bereich gemäß zeichnerischer Festsetzung ausgeschlossen.

### 5. Erschließung

Für die gesicherte Erschließung des Vorhabens sind die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen, die im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesen sind. Detailregelungen dazu werden in einem zwischen der Stadt Hürth und der Vorhabenträgerin noch abzuschließenden Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB vereinbart. Der Erschließungsbegriff umfasst alles an Erschließung, was zu einer funktionsgerechten Nutzung des Vorhabens auf dem Grundstück erforderlich ist, also auch Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen, Gas-, Strom- und Wärmeversorgungsanlagen.

#### 5.1 Äußere Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Bonnstraße. Die Anbindung der Vorhabengrundstücke erfolgt mittels eines Kreisverkehrs. Der auf das Vorhabengrundstück führende Ast des Kreisverkehrs wird durch Einbauten in eine Ein- und eine Ausfahrspur unterteilt. Der westlich der Bonnstraße vorhandene kombinierte Geh-/Radweg wird straßenbegleitend nach Norden fortgeführt. Die Geh-/Radwegquerung ist unmittelbar vor der Grenze des Vorhabengrundstücks auf öffentlichem Grund vorgesehen. Zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung ist die Anordnung einer neuen Bushaltestelle (Endstelle mit Wartebereich) vorgesehen. Zu diesem Zweck ist die Herstellung einer Bushaltestelle Bestandteil der Planung. Busse können den geplanten Kreisverkehr zum Wenden nutzen. Querungshilfen sind im Umbaubereich der Bonnstraße nicht vorgesehen, da der Geh-/Radweg und die geplante Bushaltestelle sich sämtlich auf der westlichen Straßenseite befinden. Um die aus Norden zu Fuß kommenden Kunden sowie mit dem Bus anreisenden Kunden auf kürzestem Weg in die ALDI-Filiale zu führen, wird



ein zweiter Zugang an der Ostseite des Gebäudes geplant, der – aufgrund des Höhenunterschieds – allerdings nicht barrierefrei ausgebildet werden kann. Als barrierefreier Eingang besteht der Haupteingang nördlich der Stellplatzanlage.

Zur Regelung der Einzelheiten des Um- und Ausbaus der Bonnstraße (L 183) zu einem Kreisverkehr wurde zwischen dem Landesbetrieb Straßenbau NRW als Träger der Straßenbaulast für die Bonnstraße und der Stadt Hürth eine Verwaltungsvereinbarung abgeschlossen.

## 5.2 Innere Erschließung

Auf dem Grundstück werden 91 Stellplätze hergestellt. Fahrradabstellplätze werden im nördlichen Bereich der Stellplatzanlage, im Nahbereich des Haupteingangs angeordnet.

## 5.3 Entwässerungskonzept

Nach dem Entwässerungskonzept der GE HA Ingenieurbüro Dipl.-Ing. G. Geßenich GmbH (Aachen, 15.08.2019) wird das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser (Dachflächen) versickert. Das auf den Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser ist als gering verschmutzt einzuordnen und kann nach geeigneter Vorbehandlung ebenfalls versickert werden. Zur Vorbehandlung des gering verschmutzten Niederschlagswassers ist eine Mulden-Rigolen-Versickerung möglich. Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine Regenrückhaltung erforderlich. Die Lage der Versickerungsmulde, die überbaute Rigole sowie die Rückhaltung (überbauter Wasserspeicher) sind im Vorhaben- und Erschließungsplan kenntlich gemacht.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann in den auf der Westseite der Bonnstraße verlaufenden Mischwasserkanal DN 300 gemäß den Vorgaben der Stadtwerke Hürth ohne Drosselung eingeleitet werden. Hierfür ist zwischen der ALDI-Filiale und dem Anschlusspunkt ein Schmutzwasserkanal herzustellen.

Einzelheiten, wie die Dimensionierung der Versickerungsanlagen, sind Teil des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

## 6. Hinweise

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

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen 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 Sumpfungsmaßnahmen 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.

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.

## 7. Natur, Landschaft und Artenschutz

Die Belange Natur, Landschaft und Artenschutz werden im Rahmen eines Umweltberichtes des Büros raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR behandelt (Teil B der Begründung). In diesem werden die Ergebnisse der Umweltprüfung (Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen) gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zusammengefasst.

Der planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft sowie der erforderliche Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt und bewertet. Das danach ermittelte Defizit kann mittels der festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit wird durch sog. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kompensiert, d.h. auf Kosten der Vorhabenträgerin werden Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Hürth ausgebucht. Das Ökokonto ist vom Rhein-Erft-Kreis anerkannt und wird von der Stadt Hürth geführt und verwaltet. Die Zuordnung erfolgt zu den Maßnahmen *a 53 – Pflanzungen entlang „Horbeller Straße“* und *a 60 – „Lerchenfeld“ in Efferen*.

Die rechtliche und finanzielle Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen, die Frist zur Durchführung derselben sowie die Kosten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Belange des Artenschutzes sind in einem Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (Stufe I) der raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR untersucht und bewertet worden. Danach ist eine Betroffenheit planungsrelevanter Tierarten nach § 44 BNatSchG durch das Bauvorhaben auszuschließen.

## 8. Planverfahren

In seiner Sitzung am 14.03.2017 fasste der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr sowohl den Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens als auch den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 404 „Aldi-Markt Fischenich“.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr am 05.09.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und 4 (1) BauGB beschlossen. Aufgrund einer Planüberarbeitung (u.a. Anbindung Kreisverkehr) wurde dieser Beschluss am 13.03.2018 erneut gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 23.04.2018 bis zum 23.05.2018 stattgefunden. In einer Bürgerinformationsveranstaltung am 07.05.2018 wurde die Planung in ihren wesentlichen Grundzügen der Öffentlichkeit vorgestellt und dieser Gelegenheit gegeben, Fragen zu stellen und zur Planung Stellung zu nehmen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.04.2018 beteiligt. Im Rahmen der Trägerbeteiligung gingen insgesamt 24 Stellungnahmen mit z.T. relevanten Belangen ein. Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen bzw. im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr hat in seiner Sitzung am 03.09.2019 die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 (2) i.V.m. 4 (2) BauGB beschlossen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 24.10.2019 bis 25.11.2019 sind insgesamt 23 Stellungnahmen eingegangen. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken erforderten jedoch keine erneute Änderung des Bpl-Entwurfes, so dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr am 04.02.2020 bzw. in der Ratssitzung am 18.02.2020 gefasst werden kann.

Zu dem vorhabenbezogenen Bpl 404 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Hürth abzuschließen, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Der Durchführungsvertrag wird derzeit noch final abgestimmt. Er ist zwingende Voraussetzung und vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bpl 404 von der Vorhabenträgerin zu unterzeichnen.

## **9. Planungsdaten**

Plangebietsgröße: ca. 9.995 m<sup>2</sup>

Größe Baugebiet (SO): ca. 6.835 m<sup>2</sup>

Größe der überbaubaren Grundstücksfläche: ca. 1.840,00 m<sup>2</sup>

Straßenverkehrsfläche: ca. 3.160 m<sup>2</sup>

## **Teil 2: Umweltbericht (Anlage)**

Hürth, den

Im Auftrag

Dipl.-Ing. Siry

Ltd. Stadtbaudirektor