

**Textliche Festsetzungen**  
**zum BPL 323 c „Baumarkt Hermülheim“**  
**vom 15.10.2007**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 11 (1) Baunutzungsverordnung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO), festgesetzt.

a) Zweckbestimmung

Gemäß § 11 (3) Nr. 2 Bau NVO wird die Zweckbestimmung des SO 1 als „großflächiger Einzelhandel Baumarkt mit Gartencenter“ festgesetzt.

Als zugehörige bauliche Nebenanlage ist in dem als „SO 2 Werbeanlage“ festgesetzten Sondergebiet ausschließlich ein Werbemast zulässig mit einer max. Höhe von 90,00 m über NHN. Der Werbeschriftzug im obersten Mastbereich darf eine maximale Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.

b) Zulässige Nutzungsarten

Gemäß § 11 (3) Nr. 2 Bau NVO wird festgesetzt, dass innerhalb des SO 1 „großflächiger Einzelhandel“ folgende Nutzung zulässig ist:

1. Einzelhandel mit folgenden baumarktspezifischen Einzelsortimenten:

- Bäder/Wannen/Porzellan
- Bauchemie
- Bauelemente
- Baustoffe
- Eisenwaren
- Elektroinstallation
- Farben/Pinsel
- Fliesen
- Holz/Leisten/Paneele/Profilholz
- Kleber
- Maschinen und Zubehör
- Plastik/Isoliermaterial
- Sanitärinstallation
- Tapeten
- Werkzeuge

2. Einzelhandel mit folgenden gartencenterspezifischen Einzelsortimenten:

- Gartenbedarf
- Gartengeräte
- Pavillons und Sonnenschirme
- Pflanzen (keine Schnittblumen)

3. Zulässig sind Lager, Technik-, Büro-, Sozial- und Arbeitsräume im Zusammenhang mit dem zulässigen Einzelhandel Nr. 1 und Nr. 2

4. Zulässig ist ein Gastronomiebetrieb ausschließlich als Bistro/Imbiss auf einer Fläche von maximal 150 m<sup>2</sup>

c) Zulässige Verkaufsflächen

Es wird festgesetzt, dass innerhalb des „Baumarkts mit Gartencenter“ insgesamt eine Verkaufsfläche von maximal 19.000 m<sup>2</sup> zulässig ist.

Von der Gesamtverkaufsfläche müssen mindestens 16.820 m<sup>2</sup>, maximal 19.000 m<sup>2</sup> auf die unter 1. b) Nr. 1 und 2 aufgeführten baumarktspezifischen und gartencenter-spezifischen Kernsortimente entfallen.

Die Verkaufsfläche zulässiger zentrenrelevanter Randsortimente (siehe Tabelle Kernsortimente unter Randsortimente unter d) darf maximal 1.200 m<sup>2</sup> betragen.

Die Verkaufsfläche nicht zentrenrelevanter Randsortimente (siehe Tabelle Kernsortimente und Randsortimente unter d) darf maximal 1.085 m<sup>2</sup> betragen.

d) Kernsortimente und Randsortimente

Die nachfolgende Tabelle einschließlich folgender Fußnotenmerkungen setzt abschließend die zulässigen Sortimente sowie deren jeweils maximal zulässige Verkaufsfläche fest.

Sortiment	maximal
baumarktspezifische Sortimente <sup>1)</sup>	14.000
gartencenterspezifische Sortimente <sup>2)</sup>	5.000
<b>Kernsortiment</b>	<b>19.000</b>
Campingartikel <sup>3)</sup>	140
Haushaltswaren	140
Haus- und Heimtextilien <sup>4)</sup>	250
Bastelbedarf	40
Bilder/Rahmen	220
Leuchten	540
<b>zentrenrelevante Randsortimente</b>	<b>1.200<sup>5)</sup></b>
Bodenbeläge	365
Möbel <sup>6)</sup>	510
Auto- und Fahrradzubehör <sup>7)</sup>	210
<b>nicht zentrenrelevante Randsortimente</b>	<b>1.085</b>
<b>gesamter Baumarkt (Sollsumme)</b>	<b>19.000<sup>8)</sup></b>

1) Bäder/Wannen/Porzellan, Bauchemie, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Elektroinstallation, Farben/Pinsel, Fliesen, Holz/Paneel/Profilholz, Kleber, Maschinen und Zubehör, Plastik/Isoliermaterial, Sanitär-Installation, Tapeten, Werkzeuge

2) Pflanzen (Keine Schnittblumen), Gartenbedarf und -geräte, Pavillons und Sonnenschirme

3) Grillgeräte und Zubehör

4) Gardinen und Zubehör, Duschvorhänge, Badematten

5) Die maximal mögliche Verkaufsfläche wird durch die insgesamt für zentrenrelevante Sortimente zulässige Fläche vorgegeben und entspricht deshalb nicht der Summe der Teilflächen-Maximalwerte (diese ergibt 1.330 m<sup>2</sup>). Die Differenz von 130 m<sup>2</sup> zeigt zugleich das Ausmaß der zugrunde gelegten Flexibilisierung.

6) Regal, Gartenmöbel

7) Fahrradzubehör auf einer Verkaufsfläche von maximal 30 m<sup>2</sup>

8) Die maximal mögliche Verkaufsfläche wird durch die Gesamtfläche des Baumarktes vorgegeben und entspricht deshalb nicht der Summe der Teilflächen-Maximalwerte (diese ergibt 21.415 m<sup>2</sup>). Die Differenz von 2.415 m<sup>2</sup> zeigt zugleich das Ausmaß der zugrunde gelegten Flexibilisierung.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1 Gemäß § 17 (1) BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Eine weitere geringfügige Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,85 wird gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO zugelassen.
- 1.2.2 Gemäß § 18 (1) BauNVO wird für den Nordteil der überbaubaren Fläche des SO 1 eine max. Höhe der baulichen Anlagen von 71,00 m über NHN festgesetzt, für den Südteil von 73,50 m über NHN.

Für die baulichen Nebenanlagen des SO 2 (Werbemast) wird gemäß § 18 (1) BauNVO eine max. Höhe von 90,00 m über NHN festgesetzt.

## **2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

### Baugrenzen (§ 23 Bau NVO)

Gemäß § 23 (3) Bau NVO dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 1 m überschritten werden.

## **3. Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

- 3.1 Offene Stellplätze sind nur innerhalb der als Fläche für Stellplätze festgesetzten Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.2 Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze ist ausnahmsweise eine Ausstellungsfläche Gartenzubehör von max. 500 m<sup>2</sup> zulässig.

## **4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Fläche im Nordwesten des Plangebietes wird ein zweistreifiger Kreisverkehr mit fünf Kreiselanbindungen errichtet.

## **5. Flächen für die Führung unterirdischer Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB) und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

- 5.1 Am Südwest- und Südrand des Plangebietes wird eine 8 m breite Fläche mit Leitungsrecht (L 1) zugunsten der Thyssengas mit beidseitigem Schutzabstand von 4 m für eine unterirdische Gasleitung festgesetzt.
- 5.2 Am Nordwestrand der Flächen für Stellplätze entlang der Luxemburger Straße wird ein 4 m breiter Streifen mit Leitungsrecht (L 3) zugunsten der Stadtwerke Hürth für einen Mischwasserkanal festgesetzt.
- 5.3 Zwischen der östlichen Baugrenze und der östlichen Plangebietsgrenze wird bis zur öffentlichen Verkehrsfläche ein 7 m breiter Streifen festgesetzt mit Leitungsrechten (L 2, L3) zugunsten der Stadtwerke Hürth für eine Fernwärmeleitung und eine Wasserleitung.

## 6. Private und öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) i. V. m. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB)

6.1 Auf den als „Private Grünfläche“ festgesetzten Flächen mit Zweckbestimmung „Grünanlage“ sind Pflanzmaßnahmen gemäß folgender Liste durchzuführen:

Im Bereich der Fläche für Stellplätze sind 41, im Bereich der privaten Grünfläche entlang der Luxemburger Straße/KBE-Trasse sind 16 mittelgroße Laubbäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 20 m) folgender Arten als Hochstämme zu pflanzen:

- |                                    |                              |
|------------------------------------|------------------------------|
| - Acer platanoides „Emerald Queen“ | = Spitz-Ahorn                |
| - Acer campestre „Elsrijk“         | = Feld-Ahorn                 |
| - Tilia cordata „Grennspire“       | = Winter-Linde (Stadt-Linde) |

Im Bereich der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Grünanlage“ entlang der südlichen und süd-östlichen Plangebietsgrenze (Gewerbegebiet Daimlerstraße) sind 12 Laubbäume I. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 40 m) folgender Arten als Hochstämme zu pflanzen:

- |                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| - Ailanthus altissima    | = Götterbaum    |
| - Quercus Cerris         | = Zerr-Eiche    |
| - Quercus petraea        | = Trauben-Eiche |
| - Tilia cordata „europa“ | = Kaiser-Linde  |

Pflanzqualität jeweils: H.3 x v. STU 18 – 20 cm

6.2 Die nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstücks, die nicht für andere Nutzungen festgesetzt sind (im Süden und Osten des Baukörpers) sind als Schotterrasen anzulegen und dienen gleichzeitig als Feuerwehrumfahrt.

## 7. Nachrichtliche Übernahme

### 7.1 Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft (§§ 1a(3);9 (1)Nr.20;9(1a) BauGB)

Die gemäß Umweltbericht zum BPL 323 c (Punkt 6 der Begründung zum BPL) erforderlichen Ausgleichmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft werden der Parzellennummer 3201, Flur 4, Gemarkung Berrenrath, südwestlich des Kloster Burbach auf einer Fläche von 4,249 ha zugeordnet und durchgeführt:

7.1.1 Dem Eingriff durch das SO 1/SO 2 (Baugrundstück Baumarkt) wird auf einer Flächengröße von 3,135 ha (31.355 m<sup>2</sup>) die Aufforstung von Ackerfläche und Anlage eines bodenständigen Laubmischwaldes zugeordnet:

Dominante Baumart:

- |                   |            |
|-------------------|------------|
| - Fagus sylvatica | = Rotbuche |
|-------------------|------------|

Je nach Standortgegebenheit Beimischung von:

- |                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| - Acer campestre     | = Feld-Ahorn        |
| - Carpinus betulus   | = Gemeine Hainbuche |
| - Prunus avium       | = Vogelkirsche      |
| - Quercus petraea    | = Trauben-Eiche     |
| - Quercus Robur      | = Stiel-Eiche       |
| - Fraxinus excelsior | = Gemeine Esche     |

Die Laubbäume II. Ordnung sind in den Randbereichen der Aufforstung zu pflanzen. Die Aufforstung und die dauerhafte Pflege sind zwischen der Stadt Hürth, dem Grundstückseigentümer und der Unteren Forstbehörde abzustimmen.

7.1.2 Dem Eingriff durch das SO 1/SO 2 (Baugrundstück Baumarkt) wird auf einer Flächengröße von 0,9 ha (9000 m<sup>2</sup>) die Aufforstung und Anlage eines Waldmantels mit Krautsaum auf einer Ackerfläche zugeordnet:

Stufiger Aufbau des Waldmantels aus Sträuchern und einzelnen Bäumen, die Randbereiche zum Grünland sind lückig zu erstellen.

Pro 1,5 – 2 m<sup>2</sup> Fläche ist eine der nachfolgenden Pflanzen zu setzen:

- Cornus sanguinea	= Gewöhnlicher Hartriegel	
- Corylus avellana	= Gewöhnlicher Haselnuss	
- Crataegus monogyna	= Eingrifflicher Weißdorn	
- Crataegus laevigata	= Zweigrifflicher Weißdorn	
- Euonymus europaeus	= Gemeines Pfaffenhütchen	
- Lonicera xylosteum	= Rote Heckenkirsche	
- Ligustrum vulgare	= Gewöhnlicher Liguster	
- Prunus spinosa	= Gemeine Schlehe	
- Rosa arvensis	= Feld-Rose	
- Rosa canina	= Hunds-Rose	
- Sambucus nigra	= Schwarzer Holunder	
- Viburnum lantana	= Gemeiner Schneeball	
- Acer campestre	= Feld-Ahorn	- Hei. 2xv. 175/200
- Carpinus betulus	= Gewöhnliche Hainbuche	- Hei. 2xv. 175/200
- Prunus avium	= Vogelkirsche	- Hei. 2xv. 175/200
- Quercus robur	= Stiel-Eiche	- Hei. 2xv. 175/200

Die genaue Artenverteilung obliegt der Objektplanung.

7.1.3 Dem Eingriff durch die als öffentliche Verkehrs- und Grünflächen festgesetzten Flächen des BPL 323 c wird auf einer Flächengröße von 0,213 ha (2.135 m<sup>2</sup>) die Aufforstung und Anlage eines Waldmantels mit Krautsaum auf einer Ackerfläche zugeordnet:

Aufbau und anzupflanzende Arten sind identisch mit den Festsetzungen unter Punkt 7.1.2.

## 7.2 Stellplatzzufahrt Luxemburger Strasse

In der im Plan dargestellten privaten Stellplatzzufahrt zur Luxemburger Straße ist ausschließlich ein Rechtseinbiegen aus Süden kommend zulässig sowie bei der Ausfahrt ein Rechtsabbiegen in Richtung Norden zulässig.

7.3 Der Geltungsbereich liegt im Bereich der geplanten Wasserschutz III A.

## 8. Hinweise:

### 8.1 Kampfmittel

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

### 8.2 Bodendenkmäler

Gemäß § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder –befunde, die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### 8.3 Fernwärme

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird voraussichtlich eine Satzung zum Fernwärmeanschlusszwang an das örtliche Fernwärmenetz erlassen.

#### 8.4 Niederschlagswasserversickerung

Die gemäß § 51 Landeswassergesetz (LWG) vorgeschriebenen Niederschlagswasserversickerung der Straßen- und Gebäudeflächen ist gemäß hydrogeologischen Gutachten vom 03.05.2007 und Entwässerungskonzept vom Juni 2007 nur bedingt möglich. Die Niederschlagswasserversickerung einiger Stellplätze erfolgt innerhalb drei kleinerer Niederschlagswasserversickerungsanlagen über belebter Bodenschicht, der Großteil muss der Kanalisation zugeleitet werden.

#### 8.5 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Der Eingriff durch den Bebauungsplan in Natur und Landschaft kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Die als nachrichtliche Übernahme, Punkte 7.1.1, 7.1.2 und 7.1.3 geregelten Ausgleichsmaßnahmen werden auf einer Fläche von insgesamt 4,249 ha innerhalb der Parzelle 3201, Flur 4, Gemarkung Berrenrath, durchgeführt. Diese Fläche verbleibt im Eigentum der RWE-Power. Eine entsprechende Dienstbarkeit wird ins Grundbuch eingetragen. Die Umsetzung wird vertraglich (Grundstückskaufvertrag) mit dem Baumarktbetreiber und dem Grundstückseigentümer gesichert.

#### 8.6 Gasleitung der GVG Rhein-Erft

In westlicher Verlängerung der öffentlichen Verkehrsfläche „Horchstraße“ verläuft eine Erdgasleitung der GVG Rhein-Erft, die ca. 60 m westlich der Baugrundstücksgrenze des Baumarktes endet. Dieser Leitungsabzweig zur Vorhaltung von der östlich gelegenen Daimlerstraße wird aufgrund der zukünftigen Fernwärmeversorgung des Baumarktes nicht mehr benötigt und liegt auf 20 m Länge innerhalb der überbaubaren Fläche des Baumarkts. Vor Beginn der Bauarbeiten ist diese Leitung ab Ende der öffentlichen Verkehrsfläche „Horchstraße“ auf dem Baugrundstück um 60 m zu kürzen und zu entfernen. Die Maßnahme ist zwischen den Stadtwerken Hürth und der GVG Rhein-Erft vorab abzustimmen.

### **Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGB I. IS 133)

Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGB I. IS 58)

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2004 (GV BI 2000, S 256)