

# **Begründung und Umweltbericht**

zum Bebauungsplan 317c „Headquarters Hürth“ in Hürth-Efferen

Gemäß § 9 Abs.8 Baugesetzbuch in der derzeit gültigen Fassung, im folgenden BauGB genannt, ist dem Bebauungsplan (Bpl) eine Begründung beizufügen. Demgemäß wird der Bpl 317c wie folgt begründet:

## **Teil A: Begründung**

Inhaltsübersicht

1. Verfahrensstand
2. Gebietsbeschreibung
3. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung
- 4 Städtebauliches Konzept und Erschließung
5. Festsetzungen im Bebauungsplan
6. Umsetzung der Planung
7. Planungsdaten

## **Teil B: Umweltbericht**

Einleitung

Methodisches Vorgehen

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zusätzliche Angaben

Literatur

## **Anlagen**

- 1 Schalltechnisches Prognosegutachten Graner + Partner vom 16.03.2020
- 2 Fachbeitrag Verkehr, IGEPa Verkehrstechnik 26.03.2020
- 3 Artenschutzbericht, SMEETS Landschaftsarchitekten, 27.04.2020

## 1. Verfahrensstand

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 317c wurde vom Ausschuss für Planung, Vermessung und Umwelt der Stadt Hürth (PUV) in der Sitzung am 26.06.2019 gefasst (Vorlagennr.241/2019). Auf Basis der städtebaulichen Rahmenplanung des Planungsbüros ulrich hartung gmbh, Bonn, wurden der Vorentwurf für den Bebauungsplan und der dazugehörige Erläuterungsbericht erstellt, die Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs.1 BauGB waren. Der entsprechende Beschluss dafür wurde am 03.09.2019 vom PUV gefasst. Im Zeitraum vom 28.10.2019 bis einschließlich 28.11.2019 hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Darüber hinaus wurde am 20.11.2019 die Planung im Rahmen einer Bürgeranhörung im Bürgerhaus vorgestellt. Zugleich werden die Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Im weiteren Verfahren wurden der Entwurf des Bebauungsplans mit der städtebaulichen Begründung, Fachgutachten und die Grundlagen für die Erschließungs- und Entwässerungsplanung erarbeitet. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 23.06.2020 durch den Rat gefasst. Diese fand statt im Zeitraum vom 09.07.2020 bis 10.08.2020. Dabei gingen keine Anregungen oder Bedenken aus der Öffentlichkeit ein. Die Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 23.06.2020 bis 31.07.2020. Danach waren keine Veränderungen des Bebauungsplanentwurfs erforderlich, so dass die Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss gegeben sind.

## 2. Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich in Hürth-Efferen und umfasst eine Größe von ca. 74.500 m<sup>2</sup>. Im Nordosten / Norden wird das Plangebiet durch die Kalscheurener Straße, im Südosten / Osten durch die Robert-Bosch-Straße, im Südwesten / Süden durch die im Bau befindliche Ortsumgehung B 265n und im Westen / Nordwesten durch unbebaute Freiflächen sowie das Wasserwerk Hürth entlang der Luxemburger Straße begrenzt. Über die neu trassierte B265n ist für das Plangebiet eine sehr gute örtliche und überörtliche Anbindung insbesondere zur BAB 4 gewährleistet.

Das Gebiet ist zudem gut an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle ist in diesem Zusammenhang die Bushaltestelle Hürth, Efferen Robert-Bosch-Straße (Buslinie 712). Fußläufig (600 m) über die Wegeverbindung Leyboldstraße / Luxemburger Straße erreichbar sind außerdem die Haltepunkte Kiebitzweg (Linie 18) sowie Efferen (Linie 18, Buslinien 118 und 712) in rd. 600 m Entfernung. Mit der Linie 18 ist der Standort direkt an die Stadtzentren von Köln und Bonn angebunden. Der Fußweg Leyboldstraße zum Stadtbahn-Haltepunkt Kiebitzweg soll zukünftig weiter ausgebaut werden. Mit dem Bau der B265n wird auch eine Querungshilfe über die Luxemburger Straße entstehen. Zusätzlich besteht eine Fußwegeverbindung zwischen Leyboldstraße und Kalscheurener Straße über eine Verlängerung des Angers, welche eine schnelle Erreichbarkeit der Bushaltestelle Kalscheurener Straße (Buslinie 712) ermöglicht. Der Rhein-Erft-Kreises weist

darauf hin, dass eine weitere Optimierung des Buslinienkonzeptes vorgesehen werden soll, wenn das Plangebiet zunehmend realisiert und bezogen wurde. Das Plangebiet ist zudem gut in das Radwegenetz der Stadt Hürth eingebunden.

Heute wird das Plangebiet hauptsächlich durch Büro- und Lagergebäude geprägt, sowie entlang der Kalscheurener Straße durch Wohngebäude. An der Robert-Bosch-Straße befinden sich ein fünf- bis siebengeschossiger ca. 150 m langer Büroriegel, ein Bürogebäude an der Ecke Leyboldstraße / Robert-Bosch-Straße sowie fünf viergeschossige, kubusförmige Bürogebäude entlang der Leyboldstraße. Eine Lager- und Produktionshalle südlich der Leyboldstraße soll nach Auslaufen dieser Nutzung im Zuge der städtebaulichen Entwicklung des Gesamtareals abgebrochen werden. Im Norden entlang der Kalscheurener Straße befinden sich zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser, teils mit rückwärtigen Nebengebäuden. An der Robert-Bosch-Straße ist bereits ein neues fünfgeschossiges Bürogebäude für die Firma Wolters Kluwer mit einer angrenzenden ebenerdigen Parkplatzfläche fertiggestellt worden.

### 3. Planungsanlass, städtebauliche Zielsetzung und vorhandenes Planungsrecht

Anlass für die Planung sind insbesondere der große Bedarf an hochwertigen Gewerbeflächen in Hürth und der Region, die Realisierung der Ortsumgehung Luxemburger Straße / B265n sowie der Neubau der Wolters Kluwer Deutschland GmbH an der Robert-Bosch-Straße. Gerade die neue Straßenführung bringt eine höhere städtebauliche Bedeutung des Plangebietes mit sich und verbessert seine Repräsentanz und Lagequalität. Vor diesem Hintergrund soll eine Aufwertung und Neustrukturierung der mindergenutzten Gewerbeflächen mit dem Ziel erfolgen, dort insbesondere Büro- und Verwaltungen, Dienstleistungen, Hotel, Forschung und Entwicklung sowie Gastronomie anzusiedeln. Die bereits bestehenden Bürogebäude sollen in die Planung integriert und aufgewertet werden.

Die vorhandene Straßenrandbebauung an der Kalscheurener Straße soll erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Außerdem soll eine Baulücke durch einen Geschossbau geschlossen werden.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne 310 „Am Wasserwerk“ und 317 „Gewerbegebiet Robert-Bosch-Straße West“ stammen aus den Jahren 1999 bzw. 1974. Sie entsprechen nicht den zukünftigen Planungszielen. Dies betrifft insbesondere die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, die Bauweise sowie Lage und Abgrenzung der Bauflächen. Daher soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne aufhebt und ersetzt. Angrenzend besteht Planungsrecht durch die Bebauungspläne 317a und 317b. Der Bebauungsplan 317a führt die Festsetzungen für die vorhandene Bebauung an der Robert-Bosch-Straße aus dem Bebauungsplan 317 in einem schmalen Streifen bis an die Verkehrsfläche fort. Dieser Streifen wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 317c überplant und in den neuen Bebauungsplan integriert. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hürth ist das Plangebiet größtenteils als Gewerbefläche und entlang der Kalscheurener

Straße als gemischte Baufläche dargestellt. Die zukünftige Planung entspricht diesen Darstellungen. Der Bebauungsplan Nr. 317 c „Headquarters Hürth“ ist somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Waltner Immobilien GmbH & Co KG hat als Eigentümerin der potenziellen Bauflächen im Plangebiet, das Planungsbüro ulrich hartung gmbh, Bonn, mit der Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans beauftragt. Das diesem Bebauungsplanverfahren zugrunde liegende Konzept wurde in enger Abstimmung mit der Stadt Hürth entwickelt. Der als Angebotsplan aufzustellende Bebauungsplan soll hinreichend Flexibilität für die zukünftigen Unternehmen und die Architektur im Rahmen der späteren Hochbauplanung bieten.

#### 4. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Zentrales Element des Entwurfes ist der adressbildende Anger als städtebauliches Rückgrat des Quartiers. Er bietet einen gestalteten Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität, der insbesondere der Verbesserung der Qualität des Arbeitsumfeldes der am Standort Beschäftigten dient und ist zugleich Bewegungs- und Kommunikationsraum. Er soll beidseits durch mehrgeschossige Gebäude gefasst werden, die eine Raumkante am Anger ausbilden sollen und im Bebauungsplan deshalb durch die Festsetzung von Mindestgeschossigkeiten gesichert werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen bieten hinreichend Flexibilität für den späteren Zuschnitt von Baufeldern unterschiedlicher Größe. Durch Rücksprünge im Verlauf der Baugrenze zum Anger ist eine Strukturierung der Raumkante am Anger und eine eindeutige Ablesbarkeit von Baukörpern gewährleistet. Ein mindestens sechsgeschossiger Hochpunkt bildet den südlichen Abschluss des Angers. Die maximal zulässige Höhe ermöglicht die Realisierung einer Landmarke, die bereits von der weiter westlich verlaufenden Luxemburger Straße aus erkennbar ist. Alle übrigen Neubauten hingegen werden weitgehend von der dichten Baumkulisse des Wasserwerks verdeckt. Im Erdgeschoss des Hochpunktes ergibt sich die Möglichkeit der Unterbringung eines Cafés oder Bistros mit attraktiver Außenterrasse am Anger. Denkbar ist hier auch ein Hotel. Ziel ist es außerdem, zur Attraktivierung des Büro- und Dienstleistungsstandortes weitere Einrichtungen zur Versorgung der Beschäftigten (Convenience Shop, Kiosk, Friseur, Bäcker o.ä.) anzusiedeln.

Im Norden wird der Anger ebenfalls durch ein Solitärgebäude abgeschlossen, das die umgebende Bebauung um I-II Geschosse übersteigt und sich dadurch von der übrigen Gebietsbebauung abhebt. Für das Erdgeschoss dieses Gebäudes ist eine Gastronomie vorgesehen, deren Außenterrasse den Auftakt zum Anger ausbilden wird.

Die geplante Neubebauung nördlich der Leyboldstraße soll in aufgelockerter Struktur einen maßstäblichen Übergang zur bestehenden Straßenrandbebauung der Kalscheurener Straße bilden. Die Baulücke an der Kalscheurener Straße wird mit einem Geschossbau geschlossen.

Das Plangebiet wird vorrangig von der Robert-Bosch-Straße über die Zufahrt an der Leyboldstraße erreicht. Hier können die Beschäftigten und Besucher des Quartiers

unmittelbar in ein Mobilitätsparkhaus (Gemeinschaftsgarage) einfahren, um den Individualverkehr im Plangebiet gering zu halten. Vorgesehen ist hier auch die ebenerdige Unterbringung von sicheren Fahrradstellplätzen, Fahrrad-/Rollerverleih, Carsharing-Angeboten und E-Mobilität. Weitere Pkw- und Fahrradstellplätze können bedarfsabhängig in dezentralen Tiefgaragen nachgewiesen werden. Auf der Robert-Bosch-Straße sind zwei neue Linksabbiegespuren aus südlicher Richtung in die Leyboldstraße und Wolters-Kluwer-Straße vorgesehen.

Von der Leyboldstraße aus führt die innere Erschließung zum Anger, welcher im Einbahnverkehr umfahren wird und der Andienung und repräsentativen Vorfahrt der angrenzenden Bürobauten dient. Eine weitere Ein- und Ausfahrtsmöglichkeit des Quartiers besteht über die Wolters-Kluwer-Str. (ehem. Sigurd-Greven-Straße), die im Süden an den Anger angebunden ist.

## 5. Festsetzungen im Bebauungsplan

### 5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### **Mischgebiet – MI (§ 6 BauNVO)**

Entsprechend des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 310 wird der nördliche Teil des Plangebiets auch zukünftig als Mischgebiet festgesetzt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Hürth ist dieser Bereich ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt. Zwar befinden sich hier vorrangig Wohnnutzungen, die in ihrem Bestand gesichert werden müssen. Diese sind jedoch Teil eines größeren städtebaulichen Nutzungsgefüges, das sich nordöstlich der Kalscheurener Straße fortsetzt und dort mit gewerblichen Nutzungen durchsetzt ist. Der Bebauungsplan nimmt die vorhandenen Strukturen einer Nutzungsmischung auf und sieht sie als Chance, vorrangig von Wohnen geprägte Bereiche mit nicht störenden Gewerbenutzungen zu verzahnen. In einem gewachsenen Umfeld soll nicht planungsrechtlich eine Funktionstrennung herbeigeführt werden, sondern ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten gefördert werden.

Die benachbart zulässigen Betriebe werden durch die Festsetzung des MI in ihrer Tätigkeit planungsrechtlich nicht eingeschränkt. Das Mischgebiet weist lediglich durch die Verkehrsgeräusche der Kalscheurener Straße eine Immissionsvorbelastung auf. Durch das schalltechnische Prognosegutachten wird aber nachgewiesen, dass grundsätzlich keine unzulässige Lärmbelastung besteht und dass die Belange an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausreichend berücksichtigt sind. Dabei wurden gleichermaßen die Immissionen im Plangebiet vorhandener sowie potentiell hinzukommender Betriebe und des Straßenverkehrs berücksichtigt.

Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Waren gemäß Sortimentsliste des Hürther Einzelhandelskonzepts ist nicht zulässig. Damit sollen das Stadtzentrum und die Stadtteilzentren in ihren Funktionen gestützt und eine ungesteuerte Ansiedlung weiterer Nahversorgungsangebote verhindert werden. Zur täglichen Versorgung der Beschäftigten und

Besucher des neuen Quartiers mit Lebensmitteln sind als Ausnahme ausschließlich Convenience-Stores oder Nachbarschaftsläden mit einer Verkaufsfläche bis 400 m<sup>2</sup> zulässig. Mit der expliziten Beschreibung eines solchen Nutzungs- und Anlagentyps wird dem Bestimmtheitserfordernis und Typisierungszwang der Baunutzungsverordnung Rechnung getragen. Der in textlichen Festsetzungen implizit enthaltene Ausschluss aller übrigen Arten von Einzelhandel bis zur Großflächigkeit findet seine Rechtsgrundlage in § 1 Abs. 5 BauNVO. Die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m<sup>2</sup>, soweit sie als sog. Nachbarschaftsladen oder Convenience-Store betrieben werden, ist demgegenüber gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO zulässig. Eine Beeinträchtigung umliegender Nahversorgungszentren oder des Stadtzentrums ist nicht zu erwarten.

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da die baulichen Begleiterscheinungen dieser Nutzungsart eine städtebauliche Aufwertung des Gebiets erschweren würden. Diese Einrichtungen lassen sich nur schwer in das Straßenbild und in das Umfeld integrieren. Eine städtebauliche Beeinträchtigung des Standorts wäre zu erwarten. Zudem würden Konflikte mit der vorhandenen Wohnnutzung innerhalb des MI entstehen - u.a. da die Besucherfrequenz solcher Vergnügungsstätten auch in ruhebedürftigen Zeiten ungebrochen vorhanden ist.

Im Spielhallenkonzept für die Stadt Hürth vom Januar 2012 wird empfohlen, in Mischgebieten zur Sicherung der städtebaulichen Struktur sowie zum Schutz sozialer Einrichtungen und traditioneller Nutzungsarten generell alle Arten von Spielhallen auszuschließen. Insbesondere wird dies auf die beplanten und unbeplanten Bereiche der vorhandenen Mischgebiete bezogen. Auch in Mischgebieten, die überwiegend gewerblich genutzt sind, sollen Spielhallen jeglicher Art und Größe zur Vermeidung städtebaulich negativer Effekte unzulässig sein.

Da andere Arten von Vergnügungsstätten wie z.B. Discotheken, Nachtlokale, Betriebe mit Sex-Darbietungen u.ä. die gleichen städtebaulichen Auswirkungen haben wie Spielhallen, beziehen sich die Festsetzungen nicht nur auf Spielhallen sondern auf Vergnügungsstätten im Allgemeinen.

Darüber hinaus wird der Nutzungskatalog des § 6 BauNVO hinsichtlich des Ausschlusses von Tankstellen (ausgenommen E-Tankstellen) und Gartenbaubetrieben eingeschränkt, deren erhöhtem Flächenbedarf im Plangebiet nicht entsprochen werden kann. Sie fügen sich auch gestalterisch nicht in den gewünschten städtebaulichen Charakter des Gebietes mit mehrgeschossigen Gebäuden ein. Zudem verursachen Tankstellen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, dass in den verkehrlichen Spitzenstunden morgens und nachmittags im Baugebiet und auf den Linksabbiegern Robert-Bosch-Straße zu einer Überlastung der Straßen führen würde.

### **Gewerbegebiete – GE (§ 8 BauNVO)**

Entsprechend der vorhandenen und der geplanten Nutzung wird im gesamten Plangebiet südlich des Mischgebietes als Art der baulichen Nutzung auch weiterhin Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die Festsetzung GE entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche. Die Abgrenzung GE/MI orientiert sich an den Grundstücksflächen bzw. am bestehenden Planungsrecht. Wohnnutzungen sind im GE nur als betriebliches Wohnen im

Rahmen des § 8 (3) Nr.1 BauNVO oder als Beherbergungsgewerbe (Hotel, Boardinghouse zulässig.

Das GE ist in mehrere Teilgebiete – GE1 bis GE9- gegliedert. Die Teilgebiete unterscheiden sich jedoch ausschließlich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Entsprechend der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht erheblich stören. Damit soll dem Schutzanspruch der bestehenden Wohnbebauung innerhalb des benachbarten Mischgebietes Rechnung getragen werden. Möglich sind sind Gewerbenutzungen mit Arbeitsplatzpotentialen vorrangig im Bereich Verwaltung, Dienstleistung sowie Forschung- und Entwicklung. Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Veranstaltungshallen und Versammlungsstätten sind im GE zulässig und sollen den Nutzungsmix im Gebiet qualitativ erweitern.

Lagerplätze und unbebaute Verkaufsplätze sind ausgeschlossen, um die beabsichtigte städtebauliche Qualität des Quartiers nicht zu gefährden.

Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist ebenso wie im MI nicht zulässig. Begründet ist dies durch den im Einzelhandelskonzept postulierten Schutz der Nahversorgungszentren. Auch im GE sollen sich vorrangig klassische Gewerbebetriebe mit Arbeitsplatzpotential ansiedeln können. Ebenso soll eine Verdrängung der vorhandenen Betriebe durch umsatzstarken, zentrenrelevanten Einzelhandel verhindert werden. Im Einzelnen ausgeführt ist die Begründung zum Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel bzw. der Ausnahme für Convenience-Stores oder Nachbarschaftsläden mit einer Verkaufsfläche bis 400 m<sup>2</sup> im gesamten Plangebiet im vorangegangenen Kapitel.

Vergnügungsstätten sind im Baugebiet GE nicht zulässig. Wie im MI sollen mit dieser Festsetzung negative Änderungen des städtebaulichen Erscheinungsbilds verhindert werden:

- unzureichende Integration ins Straßenbild und Umfeld
- Verdrängung „klassischer“ Gewerbebetriebe
- Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnfunktionen im MI, gerade auch in ruhebedürftigen Zeiten

Das Spielhallenkonzept für die Stadt Hürth konstatiert für alle Gewerbegebiete in Hürth eine hohe Nachfrage an Flächen für Spielhallen. Gründe sind u.a. die gute Verkehrsanbindung, die im Vergleich zu zentraleren Standorten in den Versorgungszentren günstigere Bodenpreise und die Verfügbarkeit von Flächengrößen, die in den Versorgungszentren i.d.R. nicht mehr zu realisieren sind. Das Spielhallenkonzept empfiehlt eine strenge Reglementierung der Zulässigkeit von Spielhallen in Gewerbegebieten, insbesondere um eine Verdrängung anderer Gewerbebetriebe zu verhindern.

Da auch andere Vergnügungsstätten vergleichbare Auswirkungen haben wie die Spielhallen, erfolgt auch im GE ein vollständiger Ausschluss dieser Nutzungsart.

Darüber hinaus wird der Nutzungskatalog des § 8 BauNVO hinsichtlich des Ausschlusses von Tankstellen (ausgenommen E-Tankstellen) und Gartenbaubetrieben eingeschränkt, deren erhöhtem Flächenbedarf im Plangebiet nicht entsprochen werden kann. Sie fügen sich auch

gestalterisch nicht in den gewünschten städtebaulichen Charakter des Gebietes mit mehrgeschossigen Gebäuden ein. Zudem verursachen Tankstellen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, dass in den verkehrlichen Spitzenstunden morgens und nachmittags im Baugebiet und auf den Linksabbiegern Robert-Bosch-Straße zu einer Überlastung der Straßen führen würde.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

### **Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr.3 BauNVO) und Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr.4 BauNVO)**

Die Höhenentwicklung des geplanten Quartiers wird durch die Festsetzung einer differenzierten Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit maximalen Gebäudehöhen gesteuert. Als Orientierungsmaßstab für die Planung wurden einerseits die bereits bestehende Bebauung im nördlichen Teil des Plangebietes (MI, GE 9) und andererseits die beabsichtigte Raumwirkung und städtebauliche Qualität des neuen Quartiers in Anlehnung an den Bpl-Vorentwurf herangezogen.

Im südlichen Teil des Plangebietes soll ein Hochhaus als Landmarke das neue Quartiers bereits von der Luxemburger Straße aus sichtbar machen und zugleich einen Abschluss des Angers bilden. Für die erforderliche architektonische Prägnanz einer solchen städtebaulichen Dominante wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich ein Baukörper mit bis zu 13 Vollgeschossen ermöglicht (GE 5). Die Festsetzungen für die Entwicklungsflächen beidseits des Angers (GE 2, GE 3, GE 7) orientieren sich hinsichtlich ihrer Höhe an dem bereits realisierten Büroneubau. Durch die Festsetzung von Mindestgeschossigkeiten soll gewährleistet werden, dass die städtebaulich beabsichtigte Raumwirkung am grünen Anger erzeugt wird. Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen im Bereich der Entwicklungsflächen unterschreiten die Gebäudehöhen der Bestandsgebäude an der Robert-Bosch-Straße (GE1). Diese werden entsprechend ihrer bestehenden Höhe und Geschossigkeit planungsrechtlich gesichert.

Für das zentral im Plangebiet vorgesehene Parkhaus wird auf die Festsetzung der Geschosshöhe verzichtet, da es sich um ein Bauwerk handelt, deren Geschosshöhen nicht den umgebenden Bürogebäuden entsprechen. Außerdem sind für Parkhäuser Zwischenebenen (Split-Level) möglich. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe korrespondiert mit den benachbarten Baugebietsflächen.

Der nördliche Abschluss des Angers soll durch einen markanten solitären Baukörper betont werden. Aus diesem Grund wird im GE9 eine Teilfläche mit einer um bis zu zwei Vollgeschossen höheren Bebaubarkeit festgesetzt. Die Bestandsbebauung im Bereich Leyboldstraße/Robert-Bosch-Straße (GE 10) wird entsprechend des bestehenden Planungsrechts gesichert.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird für die neuen Baugebietsflächen (GE 8) entsprechend der bereits bestehenden Bürobauten eine maximal viergeschossige Bebaubarkeit festgesetzt.

Diese vermittelt höhenmäßig im Übergang zwischen den Entwicklungsflächen beidseits des Angers zur angrenzenden Wohnbebauung innerhalb des MI.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch technische Anlagen auf den obersten Geschossen in den Gewerbegebieten um bis zu 4,0 m ist zulässig, sofern diese durch geeignete bauliche Maßnahmen optisch abgeschirmt werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen, müssen diese entsprechend ihrer Überschreitung der Gebäudehöhe in gleichem Maße von der Attika zurückspringen. Auf diese Weise sollen visuelle Beeinträchtigungen des architektonischen Erscheinungsbildes vermieden werden.

### **Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Im MI sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Diese sichern die bestehende Wohnbebauung planungsrechtlich und ermöglichen eine Nutzung der Baulücke an der Kalscheurener Straße. Die Festsetzung der GFZ stellt zwar gegenüber der derzeit rechtskräftigen Festsetzung (GFZ 1,0) eine Erhöhung dar, diese bewegt sich jedoch in einem städtebaulichen Orientierungsrahmen, der sich beidseits der Kalscheurener Straße ableiten lässt und so zukünftig auch die Realisierung von Mehrfamilienhäusern in einem urbanen Kontext ermöglichen würde. Dementsprechend wird bei der GFZ die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für ein MI von 1,2 ausgeschöpft. Die Erhöhung der GFZ begründet sich auch in dem dringenden Wohnbedarf in Hürth und dem Mangel an Neubauf Flächen in urbanen Lagen.

Im GE wird durchweg eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Durch die Festsetzung ist in Zusammenhang mit § 19 (4) BauNVO gewährleistet, dass mindestens 20% der Fläche innerhalb der Baugebiete unversiegelt und begrünt bleiben und somit die Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion begrenzt werden.

Die GFZ wird im GE mit wenigen Ausnahmen vorwiegend mit 2,4 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 BauNVO eingehalten und eine dem Standort angemessene städtebauliche Dichte ermöglicht. Die Festsetzung der GFZ ermöglicht die Umsetzung des zugrunde liegenden städtebaulichen Rahmenplans. Es handelt sich um die Verdichtung einer bereits heute gewerblich genutzten und weitgehend versiegelten Fläche mit einer sehr guten Erreichbarkeit.

Im Bereich der Bestandsbebauung an der Robert-Bosch-Straße (GE 1) wird die GFZ im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht auf 2,4 erhöht, da durch den notwendigen Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen zusätzliche private Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden müssen und die für die GFZ anrechenbaren Bauflächen entsprechend reduziert werden. Durch die Festsetzung von Baugrenzen und Geschossigkeit entsprechend der tatsächlichen Bestandsituation, ist eine städtebaulich wirksame Veränderung an dieser Stelle jedoch nicht möglich. Die Bestandsbebauung im Bereich Leyboldstraße/Robert-Bosch-Straße (GE 10) wird entsprechend des bestehenden Planungsrechts gesichert.

Für das Baugebiet GE 5/6 wird die GFZ mit 5,0 festgesetzt. Ein solche Überschreitung der Obergrenze der Baunutzungsverordnung gem. § 17 (2) BauNVO ist aus städtebaulichen

Gründen möglich, soweit diese durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden, die eine Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Städtebauliches Ziel ist an dieser Stelle die Realisierung eines Hochpunktes, der als Landmarke des Quartiers dient. Der hier realisierbare Baukörper ist weitgehend freigestellt, sodass eine ausreichende Belichtung und Belüftung auch der benachbarten Baukörper sichergestellt und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Für die Nutzer eines möglichen Hochhauses steht insbesondere der unmittelbar angrenzende Grünanger als qualitätsvoller Freiraum zur Verfügung. Durch die hohe vertikale Grundstücksausnutzung wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

### 5.3 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Das Plangebiet gliedert sich entsprechend des Bpl-Vorentwurfs in mehrere Baufelder, die sich am vorhandenen und dem geplanten Erschließungssystem und den Bestandsgebäuden orientieren. Hinsichtlich der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen ist zwischen Bestandsgebäuden und Planung zu differenzieren. Bei den Bestandsgebäuden orientieren sich die Baugrenzen überwiegend an den Gebäudekubaturen. Damit sind städtebaulich wirksame Veränderungen ausgeschlossen. Im Bereich der bestehenden Bürogebäude (GE 8) werden die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass langfristig auch Ersatzneubauten in veränderter Kubatur möglich sind. In Verbindung mit der Festsetzung zur Bauweise und einer Mindestgeschossigkeit werden jedoch städtebaulich unmaßstäbliche, großformatige Flachbaukörper ausgeschlossen. Im übrigen Plangebiet sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass die städtebauliche Grundstruktur gesichert wird, für die spätere architektonische Planung jedoch noch ausreichend Gestaltungsspielraum entsprechend den jeweiligen Anforderungen der anzusiedelnden Unternehmen bleibt. Städtebaulich ergibt sich keine Notwendigkeit zur Festsetzung kleinerer Einheiten von überbaubaren Flächen. Durch mehrere deutliche Rücksprünge im Verlauf der Baugrenzen zum Anger ist jedoch eine eindeutige Ablesbarkeit von Baukörpern entsprechend der städtebaulichen Planung gewährleistet. Im nördlichen Teil des Plangebietes im Übergang zur Wohnbebauung werden die Gebäudelängen durch die Festsetzungen zur Bauweise begrenzt.

Die Baugrenzen können durch das Vortreten von Balkonen und Vordächern bis max. 2,50 m auf bis zu 50% der Gesamtlänge aller Fassaden des jeweiligen Gebäudes überschritten werden. Die Baugrenzen können durch das Vortreten von Dachüberständen und Gesimsen bis max. 2,00 m überschritten werden. Auch durch diese Festsetzung sind städtebauliche wirksame Veränderungen ausgeschlossen, es besteht jedoch die Möglichkeit für zusätzliche Akzente in der Architektur.

Da Tiefgaragen, Kellerräume und andere Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche, sowie Zuwegungen und Vorfahrten und sonstige Nebenanlagen auch außerhalb der oberirdischen Hochbauten vorgesehen sind, wird in den textlichen Festsetzungen deren generelle

Zulässigkeit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Um eine repräsentative Vorzone zu den Bürogebäuden zu schaffen, sind Kfz-Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig (Vorgärten). Davon aufgenommen sind die Bestandsgebäude mit entsprechender Anordnung der Stellplätze.

Innerhalb der überbaubaren Flächen ist die Einhaltung bauordnungsrechtlich notwendiger Abstandsflächen zu berücksichtigen, die die Bebauungsmöglichkeiten ggf. einschränken können. Nicht überbaubar bleiben die Ränder des Plangebietes und insbesondere der als private Grünfläche gesicherte, zentrale Grünanger.

#### 5.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für die Bestandsbebauung im MI und in den Baugebieten GE 1/4/10 wird die Festsetzung der Bauweise entsprechend dem bestehenden Planungsrecht übernommen. Für den nördlichen Teil des Plangebietes wird in den Baugebieten GE 8/9 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Entsprechend der textlichen Festsetzungen darf die Länge der Gebäude hier maximal 35,0 m betragen. Damit wird gewährleistet, dass im Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung keine großformatigen Baukörper realisiert werden. Eine Begrenzung über kleinteiliger gegliederte überbaubare Grundstücksflächen ist aufgrund der erforderlichen Flexibilität in der späteren Hochbauplanung nicht sinnvoll.

Für das übrige Plangebiet wird auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet. Damit besteht die Möglichkeit neben Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand grundsätzlich auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zu errichten. Unabhängig davon sind im späteren Baugenehmigungsverfahren die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zu beachten.

#### 5.5 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Robert-Bosch-Straße mit Anschluss an den Knoten Leyboldstraße und Wolters-Kluwer-Straße (ehem. Sigurd-Greven-Straße). Die innere Erschließung soll zukünftig über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen, die teilweise bereits als Privatstraßen bestehen und zukünftig öffentlich gewidmet werden sollen. Für den erforderlichen Aus- und Umbau im Straßenraum der Robert-Bosch-Straße (zusätzliche Aufstellfläche für Linksabbieger), sind teilweise Eingriffe in private Grundstücksflächen erforderlich. Die Grundstücksverfügbarkeit wird vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durch Verträge mit den Eigentümern sichergestellt. Die Erschließung im Bereich des Angers ist erstmalig herzustellen und soll anschließend an die Stadt Hürth übertragen werden. Weiterhin sind im Bebauungsplan Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt (Geh- und Radweg). In Verlängerung der Leyboldstraße soll damit ein Anschluss an die bestehende Geh- und Radwegverbindung in Richtung Luxemburger Straße hergestellt werden. Für die Anlieger wird eine Befahrbarkeit der mit G+R 1 bezeichneten Fläche auch mit Kfz zugelassen, um die bestehenden Stellplätze auch weiterhin anfahren zu können.

Zur Anbindung an die Kalscheurener Straße soll ebenfalls eine öffentliche Geh- und Radwegverbindung ermöglicht werden. Auf diese Weise wird das Plangebiet für Fußgänger- und Radfahrer aus allen Richtung geöffnet.

Es erfolgen keine Festsetzungen zu Grundstückszufahrten, da die zukünftige Nutzung, die verkehrliche Anforderungen der Hochbauten (Tiefgaragen, Vorfahrten, Rettungswege, Lieferverkehre) und die Grundstücksaufteilung in den Baugebieten derzeit nicht absehbar sind. Der Bebauungsplan muss lediglich eine gesicherte Erschließung der Baugrundstücke gewährleisten.

Es werden keine Einzelheiten der Verkehrsanlagen dargestellt. Die Planung und Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages zum Bebauungsplan geregelt.

### 5.6 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Der zentral im Plangebiet gelegene Grünanger wird durch die Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dauerhaft gesichert. Mit der Festsetzung steht der Neubebauung beidseits des Angers ein großzügiger zusammenhängender Freiraum gegenüber, dem eine wichtige Funktion als Aufenthalts- und Bewegungsfläche sowie zur Verbesserung des Mikroklimas zukommt.

Zusätzlich wird die Fläche mit der Festsetzung eines Geh- und Leitungsrechts (GL 1) zugunsten der Allgemeinheit belastet. Damit soll sichergestellt werden, dass der Grünanger unabhängig von den langfristigen Eigentumsverhältnissen allen Beschäftigten und Besucher des Quartiers zur Verfügung steht. Durch das Leitungsrecht wird gewährleistet, dass die Grundstücksentwässerung von den privaten Baugrundstücken durch Anschluss an die geplante Versickerungsanlage (Rigole) unterhalb der Grünfläche erfolgen kann, deren Verortung gegenwärtig noch nicht festgelegt werden kann. Es werden jedoch nur partiell Grünflächen durch die Versickerungsanlage unterbaut, sodass der überwiegende Teil auch für die Anpflanzung von Gehölzen genutzt werden kann. Es wird deshalb weiterhin festgesetzt, dass innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Fläche, die Errichtung unterirdischer Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig ist.

### 5.7 Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechte (GFL) (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im Bebauungsplan sind differenzierte Festsetzungen für mit Geh- und Leitungsrechten belastete Flächen getroffen.

#### GL 1

Im Bereich der privaten Grünfläche wird eine Fläche mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass der Grünanger unabhängig von den langfristigen Eigentumsverhältnissen allen Beschäftigten und Besucher

des Quartiers zur Verfügung steht. Durch die Fläche für das Leitungsrecht wird gewährleistet, dass die Grundstücksentwässerung von den privaten Baugrundstücken durch Anschluss an die geplante Versickerungsanlage unterhalb der Grünfläche erfolgen kann.

#### L 1

Im Bereich der mit dem Leitungsrecht belasteten Fläche verläuft eine Versorgungsleitung (Fernwärme) der Stadtwerke Hürth. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist noch unklar, ob die Leitung in ihrer derzeitigen Lage verbleibt oder in die benachbarte öffentliche Verkehrsfläche verlegt wird. Bei allen Baumaßnahmen ist eine Abstimmung mit den Stadtwerken Hürth als Leitungsträger vorzunehmen.

#### L 2

Die mit dem Leitungsrecht L 2 belasteten Flächen sollen einer möglichen temporären Führung von Versorgungs- und Entwässerungsleitungen dienen, um ggf. einen temporären Anschluss im südlichen Teil des Plangebietes zu ermöglichen, bevor das Versorgungs- und Entwässerungssystem für das gesamte Plangebiet komplett hergestellt wird.

#### L 3

Die mit Leitungsrecht L 3 belastete Fläche soll der Sicherung bestehender Leitungen (Kanalisation) dienen.

### 5.8 Stellplätze und Gemeinschaftsgarage (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll vorrangig in einem Gemeinschaftsparkhaus (GGa) an der Leyboldstraße erfolgen. In diesem können auch Flächen für weitere Mobilitätsangebote (Carsharing, Leihfahrräder, E-Roller, E-Mobilität) zur Verfügung gestellt werden. Im Süden des Plangebietes ein Parkplatz (St), der den Mietern des bereits realisierten Büroneubaus (GE4) zugeordnet ist. Darüber hinaus befinden sich jeweils in direkter Zuordnung zu den Bestandsgebäuden im Plangebiet weitere Stellplätze, die auch zukünftig zulässig bleiben sollen. Im Bereich der Entwicklungsflächen ist bedarfsabhängig die Realisierung von Tiefgaragen möglich. Oberirdisch sind Stellplätze außerhalb der Vorgärten/Vorzonen (ausgenommen Bestand) rückwärtig oder seitlich auch auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

### 5.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Grundlage für alle Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist das schalltechnische Prognosegutachten des Ingenieurbüros Graner+Partner (Anlage 1). Das Plangebiet stellt sich durch den Schalleintrag der umgebenden Straßen und insbesondere geräuschmäßig vorbelastet dar. Deswegen wurde eine schalltechnische Untersuchung

durchgeführt, bei der die auf das Plangebiet einwirkenden vorhandenen und die aus den Zusatzverkehren zu erwartenden Geräuschimmissionen der angrenzenden Verkehrswege (Straße und Schienenverkehr) sowie die schalltechnischen Auswirkungen des Parkhauses ermittelt und bewertet wurden (s. Anlage 1). Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm stellen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dar. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass in Bezug auf die einwirkenden Schienenverkehrsgeräuschimmissionen die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sowohl für die Gebietseinstufung Mischgebiet als auch für die Gebietseinstufung Gewerbegebiet tagsüber und nachts deutlich unterschritten, also eingehalten werden. In Bezug auf die einwirkenden Straßenverkehrsgeräuschimmissionen ist festzustellen, dass innerhalb des Plangebietes mit der Gebietseinstufung Gewerbegebiet in den meisten Bereichen die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 tagsüber und nachts erfüllt werden. Lediglich im südlichen Bereich des Plangebietes ergeben sich teilweise an den unmittelbar straßenzugewandten Fassadenbereichen geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte in einer Größenordnung von  $\Delta \leq 2$  dB tags / nachts. Im Teilbereich des Bebauungsplangebietes mit der Gebietseinstufung Mischgebiet sind zur Kalscheurener Straße orientiert teilweise Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 in einer Größenordnung von  $\Delta L \leq 3$  dB tags und nachts zu erwarten, an den straßenabgewandten Fassadenbereichen werden die Orientierungswerte tags und nachts jedoch eingehalten.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes setzt der Bebauungsplan passive, d.h. an den Gebäuden selbst vorzunehmende, Lärmschutzmaßnahmen fest. Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmmaße stellt der Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche III-V dar. Auf der Grundlage dieser maßgeblichen Außenlärmpegel wird das jeweils erforderliche resultierende Schalldämmmaß für die Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Türen und Dächer) gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) der Gebäude festgelegt. Aufgrund der Stellung und Lage der geplanten Gebäude im Plangebiet und der sich hieraus ergebenden Schallabschirmung werden sich voraussichtlich in Teilbereichen in der Realisierung niedrigere Lärmpegelbereiche ergeben. Daher sehen die Festsetzungen Ausnahmemöglichkeiten vor, wonach im Baugenehmigungsverfahren bei Nachweis, dass die Geräuschbelastung geringer ausfällt, als dies der Lärmpegelbereich angibt, vom vorgegebenen Schalldämmmaß abgewichen und ein entsprechend niedrigeres Maß zugelassen werden kann.

Die Untersuchung der schalltechnischen Auswirkungen des Parkhauses (GGa) kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte und Maximalpegel gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten (insbesondere im MI) eingehalten werden.

## 5.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen der geplanten Gebäude auf das Klima und den Wasserhaushalt wird festgesetzt, dass mindestens 20 % des GE-Gebietes (nicht überbaubare

Fläche gem. GRZ 0,8) als Vegetationsflächen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen sind. Tiefgaragen bzw. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind zu begrünen, soweit sie nicht überbaut oder als Terrassen bzw. Zuwegungen genutzt werden. Hierzu ist eine Bodensubstratschicht von mindestens 40 cm Mächtigkeit zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht einzubauen. Vorgärten und Vorzonen sind zu begrünen, soweit diese nicht durch Zuwegungen, Vorfahrten oder Feuerwehraufstellflächen in Anspruch genommen werden.

Flachdächer (0 - 15 Grad Dachneigung) von Neubauten sind auf einem Anteil von mindestens 40% der Dachflächen mit Gräsern, Sedum-Arten und Wildkräutern extensiv zu bepflanzen. Die Bodensubstratschicht ist dabei mit einer Mindestmächtigkeit von 10 cm anzulegen. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können ebenfalls zugelassen werden.

Weiterhin wurden Maßnahmenfestsetzungen (M1 und M2) zur Eingrünung des Plangebietes an den Rändern und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. Auf eine präzise Verortung von Gehölzen wurde dabei verzichtet, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Festlegungen über private Grundstücksvorfahrten, Haltebereiche für Anlieferung u. ä. getroffen werden können. Innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten Maßnahmenflächen ist eine Eingrünung der Gebäudefronten mit Hochstämmen mindestens in der Qualität der Gehölzliste A vorzunehmen. Die Bäume sind dabei als Baumreihen anzulegen. Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche der Gewerbegebiete GE3 und GE7 ist innerhalb der Maßnahmenfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Der Bereich zwischen den Hochstämmen ist zusätzlich durch Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung) gemäß DIN 18917 zu begrünen. Innerhalb der mit M 2 gekennzeichneten Maßnahmenflächen ist eine dauerhafte Eingrünung mit Strauchhecken mindestens in der Qualität der Gehölzliste B anzulegen.

Für den Bereich des Angers (private Grünfläche, M 3) wird festgesetzt, dass neben den befestigten Flächen für Plätze und Wege, Grünflächen mit einem Mindestanteil von 40% der Gesamtfläche herzustellen sind. Sie sind gärtnerisch gestaltet als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszuführen. Zudem sind mindestens 20 Hochstämmen oder mehrstämmige Solitärbäume der Gehölzliste C in der angegebenen Mindestqualität und mit einer Mindesthöhe von 4 m anzupflanzen. Zusätzlich ist sicherzustellen, dass innerhalb der Grünfläche eine Versickerung über unterirdische Rigolen möglich ist.

Damit soll neben der Funktion des Angers als Aufenthalts- und Bewegungsfläche auch eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung zur Aufwertung des Quartiers gesichert werden.

## 5.10 Hinweise

Aufgrund der Stellungnahmen der Fachbehörden enthält der Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen einige Hinweise, die bei der Realisierung der Planung von Bedeutung sein können:

- Kampfmittelverdacht
- Grundwasserverhältnisse
- Geplante Wasserschutzzone III A
- Werbeanlagen: Berücksichtigung Fernstraßengesetz an der B 265n
- Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 BNatSchG
- Einsicht in technische Regelwerke
- Boden
- Wasser

## 6. Umsetzung der Planung

Der Bebauungsplan 317c stellte eine klassische Angebotsplanung dar, d.h. die Realisierung der einzelnen Baumaßnahmen wird sich über einen langen Zeitraum erstrecken. Über die Herstellung der festgesetzten öffentlichen Erschließungsflächen wird ein Erschließungsvertrag zwischen dem derzeitigen Eigentümer und der Stadt Hürth geschlossen. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen werden durch Eintrag im Grundbuch gesichert werden. Zum Bebauungsplan soll zum Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit dem derzeitigen Eigentümer und etwaigen Rechtsnachfolgern mit festsetzungsergänzenden Vereinbarungen zu folgenden Themen abgeschlossen werden:

- Förderung von Mobilitätsmaßnahmen (z.B. Bereitstellung von Flächen für Leihfahrräder, Carsharing und E-Lademöglichkeiten)
- Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz (gem. Hinweisen im Bebauungsplan)
- Qualifizierung und Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen/Freiraumgestaltung

## 7. Planungsdaten

Geltungsbereich	ca. 74.813 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	ca. 9.362 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	ca. 53.562 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 9238 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca. 2.651 m <sup>2</sup>

Hürth, 11.08.2020

Im Auftrage

Dipl.-Ing. Siry  
Ltd. Stadtbaudirektor