

**Der Bürgermeister**



## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan 306 „Studentendorf Efferen“**

Gemäß § 9 Abs.8 Baugesetzbuch (BGBI. I, S.3634) in der derzeit gültigen Fassung, im folgenden BauGB genannt, ist dem Bebauungsplan (Bpl) eine Begründung beizufügen. Demgemäß wird der Bpl 306 wie folgt begründet:

Inhaltsübersicht:	Seite
1. Planungsanlass, Verfahrensstand und städtebauliche Zielsetzung	2
2. Gebietsbeschreibung	3
3. Festsetzungen im Bpl	4
4. Umweltbelange, Artenschutzprüfung	11

## 1. Planungsanlass, Verfahrensstand und städtebauliche Zielsetzung

Im Frühjahr 2015 trat das Studierendenwerk Köln an die Stadtverwaltung Hürth mit der Absicht heran, ca. 800 zusätzliche Studentenwohnheimplätze durch bauliche Nachverdichtung im Studentendorf Efferen zu schaffen. Aufgrund der akuten Wohnraumnot, insbesondere für Studenten im Raum Köln, hat das Studierendenwerk Köln den Auftrag der Landesregierung NRW auf den eigenen Grundstücken des Studierendenwerks vom Land geförderte zusätzliche Wohnraumplätze zu schaffen.

Eine Machbarkeitsstudie des beauftragten Architekturbüros Prof. Gernot Schulz wurde dem Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr (PUV) in seiner Sitzung am 18.08.2015 vorgestellt. Die hohe bauliche Verdichtung sowie die daraus resultierende zusätzliche Belastung der Stadtbahnlinie 18 wurden vom Ausschuss kritisch bewertet. Vor baulichen Maßnahmen sollte eine Taktverdichtung der Linie 18 gemeinsam mit der Stadt Köln, der KVB und dem Studierendenwerk erreicht werden.

In der PUV-Sitzung am 29.09.2015 wurde die Verwaltung mit diesen Gesprächen beauftragt und sollte einen Bebauungsplan auf Grundlage der Machbarkeitsstudie vorbereiten. Problematische Punkte wie die bauliche Dichte oder die Stellplatzsituation sollten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit diskutiert werden.

In seiner Sitzung am 03.11.2015 beschloss der PUV die Aufstellung des Bebauungsplans 306 „Studentendorf Efferen“ und den Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für dessen Geltungsbereich. Die Veränderungssperre wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 08.12.2015 für zwei Jahre rechtskräftig.

Anfang 2016 wurde ein Bauantrag für eine Kindertagesstätte und ein Wohnheim (37 Plätze und 147 neue Wohnheimplätze) vom Studierendenwerk Köln eingereicht. Aufgrund der intensiven Abstimmungen zum Gesamtkonzept ruht dieser Antrag derzeit. Aus dem gleichen Grunde wurde die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs.1 BauGB um ein Jahr bis zum 08.12.2018 verlängert.

Im April/Mai 2018 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden auf Grundlage eines 250 zusätzliche Wohnheimplätze umfassenden Konzeptes des Architekturbüros Gernot Schulz durchgeführt. Die Anregungen seitens der Bürger und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind durch die Abwägung des PUV am 04.07.2018 in die Erarbeitung des Bpl-Entwurfs eingeflossen.

Folgende Zielsetzungen bilden die Grundlage für den Entwurf des Bpl 306:

- Ersatz der sogenannten „Norwegerhäuser“ in Holzbauweise (zwei Vollgeschosse und Dach) durch insgesamt zehn Gebäude auf drei Baufeldern.

- Ersatz des vorhandenen Verwaltungsbaus mit einem bzw. zwei Vollgeschossen durch einen neuen Zentralbau für Verwaltung, Seminarräume, Arbeitsplätze und Café mit vier Vollgeschossen
- Entwicklung als Sondergebiet „Hochschulgebiet Studentenwohnheime“
- Planungsrechtliche Sicherung des übrigen Gebäudebestands
- Errichtung einer sechstruppigen Kindertagesstätte mit zwei Vollgeschossen am Rand des Plangebiets als Fläche für den Gemeinbedarf
- Anlage eines öffentlichen Kinderspielplatzes an der Hahnenstraße
- Sicherung vorhandener Bäume und Gehölzbestände

Eine erste öffentliche Auslegung fand statt in der Zeit vom 24.10. – 26.11.2018. Aufgrund von Anregungen und der weiteren Abstimmung mit dem Studierendenwerk wurde der Bpl-Entwurf geändert, was eine zweite öffentliche Auslegung erfordert. Folgende Festsetzungen waren von Änderungen betroffen: Grund- und Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen und Fortfall der Festsetzung von Fitnessbereichen. Für Schallschutz und Bodenverunreinigungen wurden Gutachten beauftragt. Für eine entfallende Waldfläche muss eine entsprechende Ersatzfläche gemäß Landesforstgesetz festgelegt werden.

Da das Aufstellungsverfahren deshalb noch nicht abgeschlossen werden konnte, wurde die Veränderungssperre mit Bekanntmachung am 27.11.2018 um ein weiteres Jahr verlängert.

Mit einem geänderten, neuen Bpl-Entwurf wurde vom 25.11.2020 – 05.01.2021 eine zweite öffentliche Auslegung durchgeführt. Danach waren keine Änderungen der Festsetzungen mehr erforderlich und es konnte der Satzungsbeschluss vorbereitet werden.

Während des Aufstellungsverfahrens wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit dem Studierendenwerk Köln mit der Zielsetzung abgeschlossen, maximal 250 zusätzliche neue Wohnheimplätze in den nächsten 10 Jahren, ein neues Mehrzweckverwaltungsgebäude, eine 6-gruppige Kindertagesstätte sowie einen öffentlichen Kinderspielplatz innerhalb des Studentendorfs Efferen zu errichten. Gleichzeitig wurde in dem Vertrag die Erbringung der Planungsarbeiten und Fachgutachten sowie die Durchführung der Maßnahmen für den Artenschutz gesichert. Der städtebauliche Vertrag wurde mit seiner Unterschrift am 30.09.2019 rechtswirksam.

## **2. Gebietsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand Efferens. Die Umgebung ist vorrangig durch eine kleinteilige Wohnnutzung geprägt. Die Bundesautobahn A 4 verläuft ca. 250 m nördlich des Plangebiets. Die Verkehrsanbindung an die Luxemburger Straße verläuft über den Höniger Weg bzw. die Rondorfer Straße. An der Luxemburger Straße befindet sich auch die ca. 500 m vom Plangebiet entfernte Stadtbahnhaltestelle Efferen. Östlich des Plangebiets liegt der Baggersee auf

dem dicht bewaldeten Gelände der ehemaligen Kiesgrube als Landschaftsgebiet. Dahinter befindet sich auf Kölner Stadtgebiet der Containerbahnhof Eifeltor (Entfernung zum Plangebiet ca. 500 m)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Gebiet zwischen Höninger Weg im Norden, Hahnenstraße im Westen, den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Anlieger Rondorfer Straße 37 – 55 im Südwesten, dem Gelände der ehemaligen Kiesgrube im Südosten und Osten sowie den Waldbereich südlich der BAB 4 im Nordosten. Ein kleiner nordöstlicher Teilbereich entlang des Höninger Wegs liegt im seit 20.10.1969 rechtskräftigen Bpl 302 „Höninger Weg Ost“, welcher hier „Privatparkplatz, ca. 100 PKW“, festsetzt. Diese Fläche wird heute als privater Wohnmobilabstellplatz genutzt. Der betroffene Teilbereich des Bpl 302 wird mit der Aufstellung des neuen Bpl 306 aufgehoben. Das Plangebiet ist mit ca. 40 Gebäuden des „Studentendorfs“ bebaut (zz. 1.086 Bettenplätze), deren Höhe zwischen zwei und 14 Vollgeschossen variiert. Die innere Erschließung erfolgt über private Verkehrsflächen vorwiegend in den Randbereichen des Studentendorfs zur Anfahrt einiger weniger Stellplatzanlagen. Das Innere des Studentendorfs ist überwiegend für die fußläufige Erreichbarkeit konzipiert. Dort sind die grünen Freiflächen durch teils große, erhaltenswerte Einzelbäume und kleinere Baumgruppen aufgegliedert. In den Randbereichen, insbesondere im Norden und Osten des Plangebietes haben sich waldähnliche Strukturen entwickelt.

Mit Ausnahme des Grundstücks Hahnenstraße 13 ist der gesamte Geltungsbereich des Bpl 306 im Eigentum des Studierendenwerks Köln.

Planungsrechtlich ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hürth entwickelt, der hier Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Studentenwohnheime darstellt.

Da im Plangebiet eine schutzbedürftige Nutzung vorgesehen ist, müssen die Sicherheitsabstände zu Störfallbetrieben (Betriebsbereiche gemäß § 3a Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) beachtet werden. Damit wird der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG berücksichtigt. Für das Stadtgebiet Hürth liegt das „Gesamtstädtische Gutachten zur Verträglichkeit von Störfallbetrieben“ vom 10.12.2018 vor. Demnach befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb von angemessenen Sicherheitsabständen gemäß § 3 Abs. 5c BImSchG bzw. Achtungsabständen ohne Detailkenntnisse nach Leitfaden KAS-18 bezogen auf Störfallbetriebe außerhalb des Stadtgebiets.

### **3. Festsetzungen im Bpl**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung: Sonstige Sondergebiete SO „Hochschulgebiet-Studentenwohnheime“ (§ 9 Abs.1 Nr 1 BauGB)**

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP) „Sonderbaufläche: Studentenwohnheime“ sowie der tatsächlichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich „Sonstige Sondergebiete: „Hochschulgebiet-Studen-

tenwohnheime“ gemäß § 11 Abs.2 BauGB festgesetzt. Die Nutzung mit Wohnheimplätzen für Studenten erfordert die Festsetzung eines Sondergebiets, weil die Besonderheiten der Nutzung – Beschränkung der Nutzergruppe, temporäre Vermietung, gemeinschaftliche Wohnformen usw. – nicht vollständig durch die sonstigen Gebietsarten der Baunutzungsverordnung wie z.B. Wohngebiete erfasst werden.

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

#### 3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ - § 19 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bpl wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen lockeren Bebauung mit den beiden Dominanten der Hochhäuser sowie dem hohen Grünanteil. Innerhalb der zulässigen GRZ können die Abriss- und Neubaupläne des Studierendenwerks umgesetzt werden. Die festgesetzte GRZ erlaubt nur eine geringe zusätzliche Verdichtung über das derzeitige Maß hinaus. Durch die verhältnismäßig niedrige GRZ soll der parkartige städtebauliche Charakter des Studentendorfs erhalten bleiben. Die Bodenversiegelung bleibt gering, was auch einen positiven Einfluss auf Umweltbelange hat (Boden, Grundwasser, Kleinklima, Fauna und Flora).

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige GRZ durch Stellplätze sowie Nebenanlagen grundsätzlich um bis zu 50 v.H. überschritten werden. Da die innere Erschließung der zahlreichen Gebäude vollständig auf dem eigenen Grundstück liegt und zudem alle Stellplätze ebenerdig angeordnet sind, wird abweichend von der BauNVO für den Bpl 306 festgesetzt, dass die niedrige GRZ von 0,25 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,5 überschritten werden kann. Damit bleibt die Gesamtversiegelung immer noch auf ein moderates Maß beschränkt. Die niedrige GRZ von 0,25 wird mit den Anforderungen an die Erschließung und an eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen übereingebbracht.

Die vorhandenen Stellplätze verteilen sich dezentral im Plangebiet. Deshalb erfolgt keine Festsetzung von Stellplatzflächen. Die Anzahl der Stellplätze beträgt derzeit 372, was bei heute 1.086 Wohnheimplätzen einem Stellplatzschlüssel von 0,34 entspricht. In der - nicht mehr geltenden und noch nicht ersetzten - Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VV BauO NRW) ist ein Stellplatzschlüssel von 0,2 angegeben, d.h. es genügt ein Stellplatz für fünf Bewohner, da die Mehrzahl der Studenten über kein Fahrzeug verfügt. Durch die geplante Erhöhung um weitere 250 Wohnheimplätze wird demnach rechnerisch kein weiterer Bedarf an Stellplätzen hervorgerufen, so dass die vorhandenen Stellplatzflächen für die Deckung des Stellplatzbedarfs ausreichend sind.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf wird keine GRZ oder GFZ festgesetzt. Aufgrund der Randlage der größtenteils von Wald umgebenen Kindertagesstätte ist das Maß der baulichen Nutzung hier ausreichend durch die überbaubare Fläche und die maximale Zahl der Vollgeschosse definiert.

### 3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ - § 20 Abs. 2 BauNVO)

Korrespondierend zur festgesetzten GRZ und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Innerhalb dieser GFZ können die Abriss- und Neubaupläne des Studierendenwerks umgesetzt werden. In Anbetracht der beiden vorhandenen 14-geschossigen Wohnheimtürme stellt auch die GFZ ein eher moderates Maß dar. In Zusammenhang mit der Anordnung der überbaubaren Flächen leistet die GFZ einen Beitrag dazu, dass die umgebende kleinteilige Wohnbebauung nicht von der Bebauung im Studentendorf durch eine zu hohe bauliche Dichte bzw. Höhe in städtebaulicher Hinsicht „erdrückt“ wird.

### 3.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)

Entsprechend der vorhandenen Gebäude schwankt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Plangebiet zwischen maximal zwei bis zu 14 Vollgeschossen. Im Großteil des Plangebiets steht bei der Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse die Sicherung der vorhandenen Gebäude im Vordergrund.

Auf mehreren Baufeldern werden anstelle der vorhandenen kleinteiligen Bebauung der „Norwegerhäuser“ mit zwei Vollgeschossen und Satteldach mehrere kompakte Baufenster mit maximal vier zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Angrenzend zur Wohnbebauung im Bereich Höninger Weg/Hahnenstraße wird die Anzahl der Vollgeschosse auf drei reduziert, um eine übermäßige Störung der Nachbargrundstücke zu vermeiden. Damit konnte eine Anregung der Anwohner aus der ersten öffentlichen Auslegung z.T. berücksichtigt werden. Im Bereich des vorhandenen zweigeschossigen Verwaltungsbaus ist zukünftig eine Bebauung mit sechs Vollgeschossen zulässig. Dadurch kann die zentrale Lage der Verwaltungsfunktion betont werden, ohne dass davon Störwirkungen für die Nachbarn ausgehen. Die Bebauung kann sich durch diese Festsetzungen harmonisch in den Charakter des Umfelds einfügen. Es wird ein Ausgleich zwischen dem Bedarf an zusätzlichen Wohnheimplätzen und städtebaulichen Ansprüchen nach einem Einfügen in die Umgebung bewirkt. Die Abstände zur umliegenden Wohnbebauung sind so groß, dass keine städtebaulichen Störungen auf die Nachbarn ausgehen werden. Die gemäß Bauordnung NRW erforderlichen Abstandsflächen können eingehalten werden.

Für die Kindertagesstätte auf der Fläche für den Gemeinbedarf werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Dies entspricht der Randlage in Nähe des östlich anschließenden Landschaftsschutzgebiets der ehemaligen Kiesgrube und erlaubt eine flächensparende Grundstücksnutzung.

### 3.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)

Ergänzend zur der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Bebauung abschließend und eindeutig zu definieren. Dadurch wird verhindert, dass die unter 3.2.3 beschriebenen Planungsziele durch zusätzliche Nichtvollgeschosse konterkariert werden. Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich dabei an

den vorhandenen Gebäudeoberkanten, lassen aber auch einen Spielraum für unterschiedliche Geschosshöhen.

Die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen gilt unabhängig von der Dachform. Geplant sind nach derzeitigem Stand Flachdächer.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudeoberkanten ist die Höhe über Normalnull (NHN-Höhen). Dadurch wird eine größtmögliche Eindeutigkeit erreicht, zumal sich im Plangebiet keine öffentlichen Verkehrsflächen mit eindeutig definierter Höhenlage befinden.

Um Anforderungen an die Haustechnik gerecht zu werden, ist eine begrenzte Überschreitung der zulässigen Höhen um maximal 1,50 m zulässig, damit technisch bedingte Aufbauten, wie Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie und andere haustechnische Anlagen auf den Dächern angeordnet werden können. Es wird angestrebt, dass diese Anlagen nur wenig sichtbar bleiben und die maximal festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse in ihrer städtebaulichen Wirkung nicht beeinträchtigen. Deshalb wird festgesetzt, dass sie einen Abstand von mindestens 1,50 m zu den Gebäudeseiten (Außenwände) einhalten müssen.

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

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs.3 BauNVO). Dadurch verbleibt ein ausreichender Spielraum für die architektonische Gestaltung Gebäude.

In einem Großteil des Plangebiets werden lediglich die vorhandenen Gebäude durch im Abstand von 0,5 m entlang den Fassaden gelegte Baugrenzen gesichert.

Im Bereich des heutigen zentralen Verwaltungsgebäudes werden diese Baugrenzen als eine überbaubare Fläche von 25 m x 30 m festgesetzt, wo ein neuer Verwaltungsbau entstehen kann. Die kleinteilig angeordneten „Norwegerhäuser“ werden nicht gesichert. Stattdessen werden insgesamt zehn überbaubare Flächen von jeweils 27 m x 21 m Größe in drei räumlichen Teilbereichen hofartig zueinander angeordnet. Innerhalb dieser überbaubaren Flächen können neue, zeitgemäße Studentenwohnungen in Gebäuden mit maximal drei bzw. vier Vollgeschossen errichtet werden.

Eine weitere überbaubare Fläche wird auf der Fläche für den Gemeinbedarf zum Zwecke der Errichtung einer Kindertagesstätte festgesetzt. Die Größe der überbaubaren Fläche ist auf ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen ausgelegt, damit die erforderliche Grundstücksfläche und die Bodenversiegelung in Nachbarschaft des Landschaftsschutzgebiets möglichst gering ausfallen.

Durch die räumliche Anordnung der einzeln über das gesamte Plangebiet verteilten überbaubaren Flächen bleibt der vorhandene und typische städtebauliche

che Charakter – gekennzeichnet durch eine lockere Bebauung mit einer parkartigen Durchgrünung und durchzogen von Fußwegen – erhalten. Die Abstände der überbaubaren Flächen zur nördlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung an Höninger Weg und Hahnenstraße sind dabei im Vergleich zu den derzeit vorhandenen Gebäuden des Studentendorfs erheblich größer.

#### 3.4 Flächen für den Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Am östlichen Rand des Plangebiets ist eine ca. 2.290 m<sup>2</sup> große Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, auf der eine Kindertagesstätte (Kita) errichtet werden soll. Ihre Erschließung innerhalb des Studentendorfs wird über eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert (siehe 3.6). Die Größe des Grundstücks ergibt sich aus den Anforderungen an die erforderliche Geschossfläche und den erforderlichen Flächenumfang der Außenbereiche. Die Kita ist erforderlich, um den Bedarf an Kita-Plätzen im Stadtteil Efferen zu decken, der insbesondere für den Bereich östlich der Luxemburger Straße vorhanden ist. Da bei einer langfristig vorgesehenen Nutzung auch der Bedarf aus anderen, entfernter liegenden Gebieten zu berücksichtigen ist, ist eine gute Erreichbarkeit auch mit dem Pkw erforderlich. Die Lage am Rand des Plangebiets – umgeben von Grün und unmittelbar am Landschaftsschutzgebiet – schafft ein positives Umfeld für eine Nutzung als Kita. Der Baukörper orientiert sich in Richtung des Erschließungswegs und ist auf der Nordseite des Grundstücks platziert, was eine Südausrichtung der Außenflächen ermöglicht.

#### 3.5 Flächen für private und öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Im Westen des Plangebiets an der Hahnenstraße wird eine ca. 800 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünanlage mit Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Diese deckt – falls vorhanden - einen Bedarf aus dem Studentendorf Efferen sowie insbesondere auch den Bedarf aus den benachbarten Wohngebieten. Die Lage unmittelbar an der Hahnenstraße gewährleistet eine gute fußläufige Erreichbarkeit. Der Flächenumfang der Grünfläche ergibt sich aus den Anforderungen des Jugendamts. Die Errichtung des Spielplatzes ist über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

#### 3.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Ausgehend vom Höninger Weg wird zur Erschließung der Kindertagesstätte auf der vorhandenen Privatstraße eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dadurch werden die Ver- und Entsorgung der Kita sowie die öffentliche Erreichbarkeit der zugeordneten Stellplätze gewährleistet.

Die Fläche für diese Zuwegung befindet sich im Eigentum des Studierendenwerks und dient auch der Erschließung der angrenzenden Wohnheimgebäude. Entsprechend der vorhandenen privaten Erschließung auf dem Gelände des Studentendorfs soll auch diese Zuwegung nicht als öffentliche Verkehrsfläche

festgesetzt werden. Eine Festsetzung als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist ausreichend und bewirkt, dass das Grundstück im Eigentum des Studierendenwerks verbleiben kann.

### 3.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur Autobahn A4 und zur Bahnstracke mit dem Güterverteilzentrum Eifeltor wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um ggf. schädliche Auswirkungen von Immissionen im Plangebiet beurteilen zu können (TAC Technische Akustik vom 05.09.2019, Anlage 4 zur Bpl-Begründung). Im Ergebnis war der Straßenverkehrslärm der A4 der bestimmende Faktor für eine Überschreitung der Orientierungswerte aus der DIN 18005. Betroffen sind dabei die Tag- wie auch die Nachtwerte. Aus diesem Grunde sind Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen erforderlich. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist ein aktiver Schallschutz z.B. durch eine Lärmschutzwand nicht praktikabel. Stattdessen werden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (2018) festgesetzt. Abhängig von den jeweiligen Außenlärmpegeln

Hierunter versteht man bauliche Maßnahmen an Gebäuden, mit denen - abhängig von den jeweiligen Außenlärmpegeln - die anzustrebenden Innenpegel zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse in schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden können.

Im Plangebiet bestehen zur Nachtzeit Beurteilungspegel von über 45 dB(A). Um eine ausreichende Belüftung von Räumen auch in der Nachtzeit zu gewährleisten, wird zusätzlich festgesetzt, dass Räume, die der Schlafnutzung dienen, ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem aufweisen müssen.

Mit der Festsetzung dieser Schallschutzmaßnahmen wird gesichert, dass der städtebaulich angestrebte Fortbestand und die Weiterentwicklung der Baugebiete mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen einhergehen. Eine Beeinträchtigung durch Immissionen bei einem Aufenthalt außerhalb der Gebäude wird im Rahmen der Abwägung als hinnehmbar eingestuft.

Der Mehraufwand für die Vornahme der Schallschutzmaßnahmen wird in der Abwägung in Anbetracht der erforderlichen Schaffung gesunder Wohnverhältnisse als vertretbar angesehen. Zu berücksichtigen ist, dass die vorhandene Bebauung einem Bestandsschutz unterliegt. Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen kommt nur im Falle einer Neubebauung oder beim Gebäudeausbau zur Anwendung.

Ausnahmsweise ist es möglich, auch weniger umfangreiche Maßnahmen zur Schalldämmung gemäß DIN 4109 umzusetzen, wenn – z.B. bedingt durch die Gebäudestellung an rückwärtigen Fassaden – ein niedrigerer Lärmpegelbereich erwartet werden kann. Voraussetzung ist ein gutachterlicher Nachweis dieser niedrigeren Schalleinwirkung. Dadurch wird für Bauherren eine flexiblere

Handhabung der Festsetzung erreicht und ein Übermaß an Schalldämmmaßnahmen vermieden.

### 3.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

In den Randbereichen des Geltungsbereichs haben sich im Laufe der Jahre umfangreiche erhaltenswerte Vegetationsstrukturen entwickelt, die durch die Festsetzung im Bpl gesichert werden. Zusätzlich werden auch in anderen Bereichen des Plangebiets zahlreiche Einzelbäume für einen Erhalt festgesetzt. Der erforderliche Abstand zu den überbaubaren Flächen wurde dabei beachtet. Durch die Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB wird ein Beitrag geleistet, das vorhandene städtebauliche Erscheinungsbild mit einem hohen Grünanteil zu bewahren. Gleichzeitig werden kleinräumige positive Effekte auf die Umweltsituation erreicht: Lebensraum für die Tierwelt, Verbesserung des Kleinklimas, Begrenzung der Bodenversiegelung, Steigerung der Grundwasserbildung.

### 3.9 Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder sein können (§ 9 Abs.5 Nr. 6 BauGB)

Am Westrand des Plangebiets (entlang der Hahnenstraße), im zentralen Bereich des Plangebiets und eine kleine Fläche im Norden des Plangebiets sind laut Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises Flächen mit Altablagerung. Aus bisherigen Untersuchungen sind für die Flächen im Westen an der Hahnenstraße sowie die kleinen Flächen im Norden Ablagerungen und Belastungen mit teerstämmigen polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt worden. Auf der zentralen Verdachtsfläche befindet sich eine Verfüllung mit Bodenaushub, Bau- und Trümmerschutt und Ziegeleiabfällen.

Aus diesem Grunde ist zur Eingrenzung der Altablagerung und ggf. deren Sanierung vor jeglichen baulichen Eingriffen in das Gelände eine bodenschutzrechtliche Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Dies trifft insbesondere auf den öffentlichen Kinderspielplatz an der Hahnenstraße zu. Die Vorgehensweise der Gefährdungsabschätzung ist im Voraus mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.

Ergänzend wurde im Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde eine weitere Gefährdungsabschätzung für Teilbereiche des Bpl beauftragt. Im Ergebnis wurden keine weiteren Sachverhalte ermittelt, die sich auf die Festsetzungen des Bpl auswirken. Dieses Gutachten der GFM Umwelttechnik GmbH vom 06.12.2019 gehört als Anlage 4 zur Bpl-Begründung.

### 3.10 Hinweise

Der Bpl in den textlichen Festsetzungen Hinweise, die bei Baumaßnahmen von Bedeutung sein können:

- Gründungsmaßnahmen: Empfehlung aus dem o.g. Bodengutachten, ggf. je nach Lage Sondergründungsmaßnahmen in Betracht zu ziehen

- Kampfmittelbeseitigung: Allgemeine Empfehlungen des Kampfmittelräumdienstes beim Fund von Kampfmitteln
- Denkmalschutzgesetz: Archäologische Funde können nicht ausgeschlossen werden, deshalb wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen
- Wasserschutzzone: Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone IIIA, so dass auf die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung hingewiesen wird
- Artenschutzprüfung: Es wird auf die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz hingewiesen (siehe Kapitel 4)
- Städtebaulicher Vertrag: Zur Planrealisierung wurde zwischen der Stadt und dem Studierendenwerk ein städtebaulicher Vertrag geschlossen (siehe Kapitel 1)

#### **4. Umweltbelange, Artenschutzprüfung**

Als Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung wird der Bpl 306 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz 1 BauGB. Demnach sind im vereinfachten Verfahren die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs.4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die Angabe gemäß § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs.1 BauGB nicht erforderlich. Die durch Bpl der Innenentwicklung vorbereitende Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als bereits vor der Planung erfolgt oder als zulässig (§ 13a Abs.2 Nr.4 BauGB).

Gleichwohl sind die Umweltbelange in der Abwägung zum Bpl zu berücksichtigen. Es wurde eine Umweltfolgenabschätzung als Vorprüfung vorgenommen, aus der die Betroffenheit der einzelnen Umweltbelange durch die Planung hervorgeht (Anlage 1 der Bpl-Begründung).

Durch die Anordnung der überbaubaren Flächen wird nur eine vergleichsweise geringe Fläche neu versiegelt. Fast alle erhaltenswerten Bäume können durch entsprechende Festsetzungen erhalten werden, was den Eingriff in Natur und Landschaft reduziert. Die Auswirkungen auf die Umweltbelange wie Fauna, Flora, Klima, Grundwasser, Boden usw. sind deshalb gering.

Die Artenschutzprüfung Stufe 1 hatte zum Ergebnis, dass im Plangebiet ein Lebensraumpotential für zahlreiche artenschutzrechtlich geschützte, „planungsrelevante“ Arten vorhanden ist (31 Vogel- und drei Fledermausarten sowie eine Amphibienart). Hinzu kommen Angaben aus dem Fundortkataster und dem Umweltschutzplan der Stadt Hürth, die u.a. auf ein Vorkommen der Kreuzkröte hinweisen.

Eine daraufhin durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 2 durch ein beauftragtes Fachbüro (Anlage 2 der Bpl-Begründung) konnte jedoch kein Vorkommen der Kreuzkröte im Plangebiet nachweisen.

Als potentiell durch die Neubebauung betroffene, planungsrelevante Arten wurden die Zwergfledermaus und der Star ausgemacht. Es wurde festgestellt, dass einzelne Sommerquartiere von Zwergfledermäusen nicht auszuschließen sind. Ein Brutvorkommen des Stars im Plangebiet ist ebenfalls nicht auszuschließen. Andere planungsrelevante Vogel-, Fledermaus-, Amphibien- und Insektenarten sind nicht vorhanden.

Zum Schutz der betroffenen Tierarten bei der Umsetzung der Planung und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden deshalb in der Artenschutzprüfung Maßnahmen formuliert, die als textlicher Hinweis Bestandteil des Bpl sind und durch den städtebaulichen Vertrag bzw. im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren gesichert werden. Zum Schutz von Fortpflanzungsstätten sind demnach Abrissarbeiten an Gebäuden nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01.11. und dem 28.02. eines Kalenderjahrs zulässig. Bei entsprechenden Arbeiten im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines Kalenderjahrs muss eine ökologische Baubegleitung durch einen Biologen erfolgen. Gleiches gilt für die potentielle Entnahme von Gehölzen im Zeitraum zwischen dem 01.03. und dem 31.10. eines Kalenderjahrs. Der Verlust von Fortpflanzungsstätten der Fledermäuse ist durch die Einbringung von 32 Fledermausspaltenkästen auszugleichen. Der Verlust von Fortpflanzungsstätten des Stars bei Gehölzentnahme ist entsprechend durch die Einbringung von 32 Starennistkästen innerhalb des Plangebiets ausgleichen.

In der öffentlichen Auslegung hat der Landesbetrieb Wald und Holz darauf hingewiesen, dass für die Fläche für Gemeinbedarf Wald im Sinne des Landesforstgesetzes in Anspruch genommen wird. Im Baugenehmigungsverfahren für die geplante Kindertagesstätte muss ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt und in Abstimmung mit Wald und Holz eine entsprechende Ersatzaufforstung festgelegt werden.

Hürth, 10.02.2021

Im Auftrage

Gez. Siry

Dipl.-Ing. Siry  
Ltd. Stadtbaudirektor

#### Anlagen:

- 1 Umweltvorprüfung
- 2 Artenschutzprüfung
- 3 Schalltechnische Untersuchung
- 4 Gefährdungsabschätzung (Bodenuntersuchung)