

Begründung

zum Bebauungsplan 944 „Feuer- und Rettungswache Hürth“ im Stadtteil Alt-Hürth

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 944 wie folgt begründet:

Inhaltsübersicht

Teil A

- 1 Verfahrensstand
- 2 Gebietsbeschreibung
- 3 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung
- 4 Geplantes städtebauliches Konzept
- 5 Festsetzungen im Bpl
- 6 Umsetzung der Planung
- 7 Flächenbilanz

Teil B

Umweltbericht

Anlagen

- 1 Artenschutzprüfung (Stufe 1 und 2) vom 28.06.2016/07.08.2017
- 2 Untersuchung Schallimmissionsschutz vom 20.04.2018
- 3 Untersuchung des Stadtgebiets auf geeignete Alternativstandorte vom 26.11.2015

1 Verfahrensstand und planungsrechtliche Situation

Der Rat der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 11.07.2017 die Aufstellung des Bpl 944 für den Umbau und die Erweiterung der Feuer- und Rettungswache an der Luxemburger Straße beschlossen.

Im März 2017 wurde ein Vergabeverfahren für die Generalplanung durchgeführt. In diesem Verfahren wurde die Planung des Architekturbüros Gatermann + Schossig ausgewählt, die jetzt realisiert werden soll. Zur Sicherung dieser Planung ist die Aufstellung des Bpl erforderlich.

Derzeit ist die vorhandene Feuerwache an der Luxemburger Straße planungsrechtlich gemäß § 34 Baugesetzbuch zu bewerten. Bei den Erweiterungsflächen handelt es sich größtenteils um Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Am nördlichen Rand des Plangebiets wird eine ca. 200 qm große Teilfläche des angrenzenden Bpl 044a in Anspruch genommen, die derzeit als öffentliche Grünfläche bzw. nicht überbaubare Fläche festgesetzt ist. Die öffentliche Grünfläche ist verzichtbar, weil der dort geplante Fußweg zur Duffesbachstraße nach dem Abriss einer Brücke über die Güterbahntrasse nicht mehr angelegt werden kann und die Festsetzung deshalb funktionslos ist. Der Bpl 044a wird in diesem Bereich durch den neuen Bpl 944 aufgehoben.

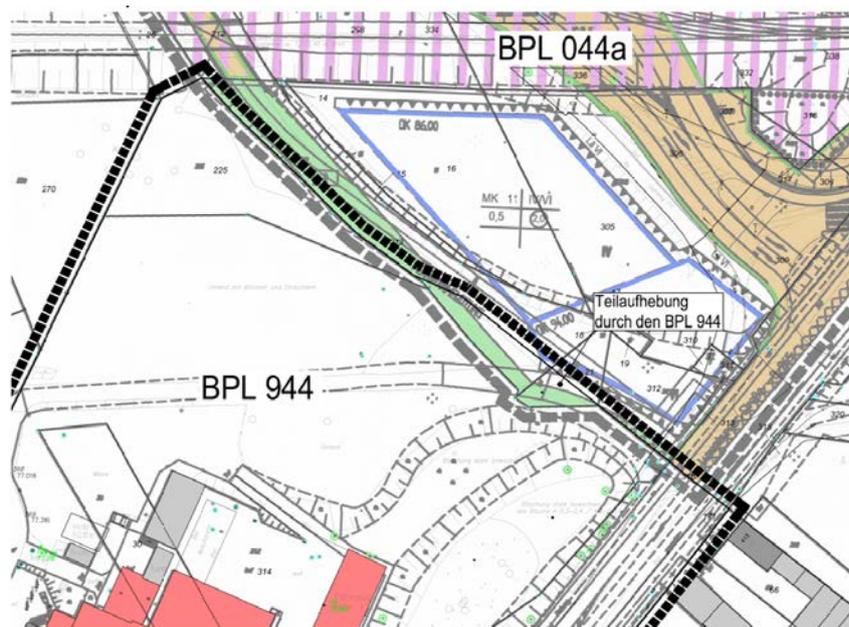


Abb.1 Teilaufhebung Bpl 044a durch Bpl 944

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt. Durch die Erweiterung der Wache muss der FNP im Parallelverfahren geändert werden, da sich der Flächenumfang der Gemeinbedarfsdarstellung verändert. Da FNP-Änderung und Bpl sich auf Teile eines Landschaftsschutzgebiets erstrecken, muss auch der betroffene Landschaftsplan 8 „Rheinterrassen“ an die Bebauungsplanung angepasst werden.

Das bauliche Konzept der Feuer- und Rettungswache von Gatermann + Schossig Architekten bildete die Grundlage für den Bpl-Vorentwurf und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die am 19.12.2017 vom Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr beschlossen wurde. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde dann vom 19.01. – 19.02.2018 durchgeführt. Am 31.01.2018 wurde eine Bürgeranhörung angeboten. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Die frühzeitigen Beteiligungen zur 11. FNP-Änderung im Parallelverfahren fanden in den gleichen Zeiträumen statt.

Auf der Grundlage des Vorentwurfs, der geäußerten Anregungen und der inzwischen auch vorangeschrittenen Gebäudeplanung wurde der Bpl-Entwurf vom 25.04.2018 für die öffentliche Auslegung gefertigt, die in der Sitzung des PUV am 15.05.2018 beschlossen wurde. Die öffentliche Auslegung fand statt in der Zeit vom 24.05. – 24.06.2018. Danach waren keine Veränderungen des Bpl-Entwurfs erforderlich, so dass die Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss gegeben waren.

2 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,18 ha liegt östlich der Luxemburger Straße zwischen den Stadtteilen Alt-Hürth und Hermülheim. Westlich und nördlich schließen sich Waldflächen an, die im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind. Nördlich liegt - ebenfalls nicht weit entfernt - ein noch unbebauter Teil des Bpl 044a am Hürther Bogen, der zz. von BMX-Radfahrern genutzt wird. Südlich grenzen entlang eines Privatwegs mehrere Wohngebäude an (Luxemburger Straße 454 – 454d).

Die vorhandene Feuer- und Rettungswache steht als Solitärbau abseits der Luxemburger Straße. Sie weist maximal 2 Vollgeschosse mit Flachdächern auf, wobei der Schlauchturm eine deutlich größere Höhe aufweist. Die Zuwegung erfolgt über eine Zufahrt von der Luxemburger Straße, die das Gebäude südlich und westlich umschließt. Hier sind auch die Pkw-Stellplätze angeordnet. Der Hauptzugang liegt auf der Westseite, die Fahrzeughallen, der Betriebshof und die Alarmausfahrt sind auf der Ostseite des Gebäudes.

Die Luxemburger Straße verläuft zz. als Bundesstraße B 265 am Rand des Plangebiets. Nach Fertigstellung der im Bau befindlichen Ortsumgehung Hermülheim B 265n wird die Luxemburger Straße in diesem Abschnitt zur Stadtstraße zurückgestuft. Die Verkehrsanbindung der Feuerwehr an die neue B 265n ist dann über den Kreisell Hürther Bogen und die verlegte Bonnstraße gewährleistet.



Abb.2. Streckenführung B 265n, Landesbetrieb Straßen NRW

Die Randbereiche des Plangebiets sind durch dichte Vegetation bestimmt, die größtenteils als Wald zu bezeichnen ist. Es handelt sich fast durchweg um Flächen der 1961 stillgelegten Brikettfabrik Hürtherberg, die als Brachflächen in natürlicher Sukzession entstanden sind. Zwischen der Wache und der Luxemburger Straße befindet sich eine deutlich unter dem Geländeniveau liegende, langgestreckte Senke ohne natürlichen Zufluss, die durchgängig dicht von Gehölzen umstanden ist.

Im Norden des Plangebiets verläuft ein Waldweg von der Luxemburger Straße in westlicher Richtung in das Waldgebiet. Eine Zuwegung zu den ebenfalls westlichen

gelegenen unbewaldeten Wiesenflächen auf dem Grundstück der Feuerwache ist nicht mehr vorhanden und inzwischen vollständig von Vegetation bedeckt.

Alle Grundstücke im Plangebiet - bis auf die Flächen der Luxemburger Straße - befinden sich im Eigentum der Stadt Hürth. Nach Umstufung der Luxemburger Straße werden auch diese Flurstücke ins Eigentum der Stadt gelangen.

Das gesamte Plangebiet steigt mehr als 6 m in südwestlicher Richtung an.

3 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Planungsanlass sind die wachsenden Personalzahlen bei der Freiwilligen Feuerwehr und Hauptamtlichen Wache sowie steigende Anforderungen an Hygiene- und Arbeitsschutz. Dies erfordert für den Nutzer dringend die Erweiterung der vorhandenen Räumlichkeiten. Standardflächen für Umkleiden und Sanitärbereiche können nach den derzeitigen Anforderungen nur bedingt nachgewiesen werden. Die unterschiedlichen Fachbereiche wie Feuerwehr, Rettungsdienst und vorbeugender Brandschutz sind ohne Trennung im Bestand untergebracht. Die vorhandene Bausubstanz wurde 2012 in einer Studie als erhaltenswert eingestuft.

Der Bpl-Aufstellung vorangegangen war eine Untersuchung des Stadtgebiets auf Alternativstandorte für eine Feuer- und Rettungswache, bei der sich der vorhandene Standort als der am besten geeignete erwies. Entscheidende Kriterien bei der Auswahl waren die zentrale Lage im Stadtgebiet und die Verkehrsanbindung, bei denen der vorhandene Standort gegenüber den anderen untersuchten Grundstücken (Theresienhöhe/Frechener Straße und Horbeller Straße/Sudetenstraße) Vorteile aufwies. Auch die Flächenverfügbarkeit und der erforderliche Flächenverbrauch sprachen für den Verbleib am jetzigen Standort. Die Untersuchung vom 26.11.2015 ist als Anlage dieser Bpl-Begründung beigefügt.

Zielsetzung der Planung ist es, den Umbau und die Erweiterung der Feuer- und Rettungswache planungsrechtlich abzusichern. Ein Bebauungsplan ist erforderlich, da die Gebäude und Außenanlagen der neuen Wache mehr Fläche in Anspruch nehmen als bisher. Durch den Bpl sollen Lage und Höhenentwicklung der Gebäude, die erforderlichen Außenanlagen, Stellplätze und Erschließungsflächen sowie die Grüngestaltung bestimmt werden. Da eine neue Zufahrt entstehen soll, gehört die Verkehrsfläche der Luxemburger Straße ebenfalls zum Plangebiet.

4 Geplantes städtebauliches Konzept

Beabsichtigt ist die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuer- und Rettungswache“. Überlagernd werden Flächen für Stellplätze und für Bepflanzungen festgesetzt. Angestrebt werden eine dem Standort entsprechende moderate bauliche Dichte und ein Zurücktreten der Bebauung von der Luxemburger Straße. Vorhandene Gebäudeteile sowie die vorhandene Erschließung sollen in die Neuplanung übernommen und modifiziert werden, auch um eine Reduzierung der Baukosten zu erreichen. Die bestehenden Vegetationsstrukturen an der Luxemburger Straße bleiben in ihrem Umfang fast unverändert, müssen aber in ihrem Erscheinungsbild stark verändert werden, um eine Alarmausfahrt sowie eine Regenrückhaltung zu ermöglichen. Für die Erweiterung der Wache werden ca. 3.400 qm Waldfläche und angrenzend fast 5.500 qm Feuchtgehölz beansprucht. In der Abwägung wird die Notwendigkeit einer funktionsfähigen Feuer- und Rettungswache am vorhandenen, bestgeeigneten Standort höher gewichtet als der Erhalt der Waldfläche. Die Auswirkungen des Entfalls von Wald werden im Umweltbericht in Teil B dieser Begründung erörtert.

Das Architekturbüro Gatermann + Schossig beschreibt das Planungskonzept wie folgt:

„ Die Feuer- und Rettungswache Hürth wird als gestaffelte Struktur aus zwei gespiegelten Höfen gebildet. Die Höhenentwicklung berücksichtigt das geneigte Gelände und die differenzierten Nutzungen, so entstehen zwei Plateaus mit unterschiedlichen Anforderungen. Der obere Hof - Ebene 0 - entsteht unter Integration der bestehenden Feuerwache und wird in Zukunft der Vorplatz der gesamten neuen Feuerwache sein. Als unabhängiger Hof ermöglicht er den ungestörten Betrieb während der Bauphase und schafft im Endzustand die Bewegungsfläche für die Jugendfeuerwehr. Durch die Ausrichtung nach Süden entsteht hier ein Platz mit hoher Aufenthaltsqualität.

Das untere Plateau wird dreiseitig durch die Fahrzeughallen eingerahmt. Die allein stehende Halle bildet mit dem signifikanten Übungsturm einen Auftakt des Ensembles Richtung Innenstadt. Dieser untere Betriebshof - Ebene -1 - liegt 3m tiefer und nimmt so den Höhenunterschied des Geländes und die Geschossigkeit des Bestands auf.

Die volumetrische Ausbildung des Gebäudes berücksichtigt nicht nur die funktionalen Zusammenhänge sondern ist aus diesen heraus entwickelt. Der gestalterische Charakter der neuen Feuerwache wird durch die skulpturale Addition der Funktionen gebildet. So entsteht ein monolithischer Körper der den Bestand inkludiert. Die langen Einschnitte, wie die der Wagenhallen, die liegende Fensterbänder und die vertikalen Lochfenster unterstreichen diese Formensprache. (...)

Erschließung

Herzstück einer Feuerwehr ist der Betriebshof und die schnelle direkte Alarmausfahrt. Die untere Ebene wird als Betriebshof genutzt und ist durch die neue Alarmausfahrt unabhängig erschlossen. Die bestehende Zufahrt wird für den PKW-Verkehr der Mitarbeiter und der Besucher sowie für die Anlieferung genutzt. Zudem bietet sich hier die Möglichkeit einer Notausfahrt.

Die Erschließung der Hallen für die Berufsfeuerwehr und den Rettungsdienst erfolgt vertikal direkt aus den Aufenthaltsräumen und Ruheräumen. Die nördliche Halle beherbergt die Werkstätten und die Fahrzeuge der freiwilligen Feuerwehr, diese wird ebenerdig vom Parkplatz erschlossen. Die freistehende Halle mit dem Übungsturm wird für Sonderfahrzeuge genutzt und kann zudem multifunktional für Übungen genutzt werden.

Landschaft

Die Feuerwache ist in einen dichten Grünzug eingebettet. Die Senke zur Luxemburger Straße bleibt als Regenrückhaltefläche erhalten.

Der Vorplatz als Entree der Feuerwehr wird durch ein farblich herausgehobenes Material bestimmt und durch lineare Muster gegliedert. Die an den Vorplatz angrenzende Grünfläche dient dem Aufenthalt und wird durch Pflanzbänder und Hecken strukturiert.“

(Auszug aus dem Erläuterungstext zur Planung im Vergabeverfahren, Gatermann + Schossig, März 2017)

5 Festsetzungen im Bpl

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

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

Zielsetzung ist die Entstehung eines solitär gelegenen Gebäudekomplexes für die Feuer- und Rettungswache. Um eine Adressbildung zur Luxemburger Straße und

eine Unterbringung des benötigten Raumprogramms zu erreichen, ist eine Gebäudehöhe von bis zu vier Vollgeschossen erforderlich. Der große Abstand zur Luxemburger Straße sowie zu den umliegenden baulichen Nutzungen lässt eine entsprechende Gebäudehöhe als angemessen erscheinen, zumal die viergeschossigen Gebäudeteile im Zentrum des Baugrundstücks angeordnet und von einer Erschließungsstraße sowie vom Betriebshof umgeben sind. Gleichzeitig bewirkt die Unterbringung des Raumprogramms für die Wache in gestapelter Form eine Reduzierung des Flächenverbrauchs. Der Baukörper wird gegliedert durch flachere 2- und 3 geschossige Gebäudeteile, die auf den Rand des Plangebiets zulaufen. Die gewählte räumliche Struktur ermöglicht die angestrebte Funktionstrennung von hauptamtlicher und freiwilliger Feuerwehr, von Jugendfeuerwehr und Rettungswache. Die separat angeordneten Gebäude im Westen bzw. Osten des Plangebiets (Trafohaus und Wagenhalle) sind mit ca. 3,50 m bzw. 6,50 m Gebäudehöhe niedriger.

Mit ca. 25 m über der Erdgeschosshöhe kann an der nordöstlichen Ecke der überbaubaren Flächen ein deutlich höherer Übungsturm angeordnet werden, der funktional erforderlich ist und als städtebauliche Landmarke fungieren kann.

Anstatt von Geschosszahlen wird die Oberkante des Gebäudes in Metern über Normalnull festgesetzt (NHN-Höhen). Dadurch kann das vorhandene, stark in südwestlicher Richtung ansteigende Gelände besser berücksichtigt werden. Die Festsetzung der Anzahl Vollgeschosse macht auch deshalb wenig Sinn und wäre unpräzise, da einzelne Gebäudeteile deutlich höhere Geschosshöhen aufweisen als üblich. Die Planung sieht vor, zwei unterschiedliche Grundstücksebenen zu schaffen. Der Betriebshof wird ca. 3,50 m tiefer liegen als die Eingangsebene auf der Südwestseite des Gebäudes, so dass auf der Seite des Betriebshofs ein Geschoss mehr sichtbar wird.

Die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen gilt unabhängig von der Dachform. Geplant sind nach derzeitigem Stand Flachdächer. Bei einem Gebäudekomplex dieser Art werden hohe Anforderungen an die Haustechnik gestellt. Deshalb ist eine begrenzte Überschreitung der zulässigen Höhen um maximal 1,50 m zulässig, um technisch bedingte Aufbauten, wie Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie und andere haustechnische Anlagen auf den Dächern anordnen zu können. Es wird angestrebt, dass diese Anlagen nur wenig sichtbar bleiben und keine städtebauliche Wirkung bekommen. Deshalb wird festgesetzt, dass sie einen Abstand von mindestens 1,50 m zu den Gebäudeseiten (Außenwände) einhalten müssen.

5.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl – GRZ - ist in Zusammenhang mit den überbaubaren Flächen und den Gebäudehöhen festgesetzt. Die GRZ ist mit 0,4 vergleichsweise niedrig, da der Baukörper als Solitär auf dem Grundstück platziert ist. Die geringe bauliche Dichte trägt dazu bei, dass die Bebauung sich in die Ortsrandlage mit den benachbarten Wald- und Wiesenflächen einfügt.

Die Feuer- und Rettungswache benötigt einen hohen Anteil nutzbarer, befestigter Freiflächen (Betriebshof, interne Erschließung, Stellplätze usw.). Deshalb ist die erweiterte GRZ gemäß § 19 Abs.4 BauNVO so festgesetzt, dass die niedrige GRZ von 0,4 durch die genannten Anlagen um bis zu 80 v.H. überschritten werden darf. Ein Flächenanteil von mindestens 20 % muss somit unversiegelt und begrünt bleiben.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist nicht erforderlich, da die Baumasse im Zusammenspiel von GRZ und den zulässigen Gebäudehöhen hinreichend bestimmt wird.

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

Die überbaubaren Flächen sind durchgängig durch Baugrenzen bestimmt. In begrenztem Ausmaß ist auch ein Überschreiten dieser Baugrenzen zulässig (max. 1,00 m auf 50 % der Gebäudelänge). Durch diese Festsetzungen verbleibt Spielraum für die Umsetzung des Architektenentwurfs. Ansonsten wird die Lage der Gebäude auf dem Grundstück durch die Baugrenze klar umrissen. Eine Festsetzung der Bauweise ist deshalb nicht nötig. Die Lage der überbaubaren Fläche ist so gewählt, dass ein städtebaulich gewünschter Abstand zur Luxemburger Straße gewahrt wird (Charakter einer Solitärbebauung), vorhandene Gebäudeteile der Feuerwache in das neue Gebäude integriert werden können und die interne Erschließungsstraße in ihrer derzeitigen Führung beibehalten werden kann. Neben dem zentral gelegenen Hauptgebäude wird westlich der Privatstraße eine überbaubare Fläche für ein technisch erforderliches Trafohaus festgesetzt. Östlich ist zudem als eigenständige überbaubare Fläche eine Halle mit dem integrierten Übungsturm festgesetzt.

5.2 Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Feuer- und Rettungswache (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Zur Sicherung der geplanten Nutzung werden Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuer- und Rettungswache“ festgesetzt, was der Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht. Damit sollen andere Nutzungen, wie z.B. für Wohnen oder Gewerbe ausgeschlossen werden.

Von der festgesetzten Gemeinbedarfsnutzung gehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen oder Immissionskonflikte durch Lärm auf die benachbarten Baugebiete aus, wie das Gutachten „Schall- und Immissionsschutz. Feuerwache Luxemburger Straße 450 in Hürth“, Schwinn Ingenieure, Bauphysik + Akustik nachweist (Anlage 2 zur Bpl-Begründung).

5.3 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Bereits beim jetzigen Betrieb der Feuerwache zeigt sich, dass durch die wechselnden Schichten der Beschäftigten eine hohe Anzahl von Stellplätzen für Pkw erforderlich ist. Die Anordnung dieser Stellplätze erfolgt in Senkrechtanordnung entlang der privaten Erschließungsstraße, wie es z.T. bereits vorhanden ist (St2, St 3 und St4). Dadurch minimiert sich die Erschließungsfläche, die für die Anfahrbarkeit der Stellplätze erforderlich ist. Die bandartige Anordnung der Stellplätze am Rand des Grundstücks trägt dazu bei, eine möglichst zusammenhängende Fläche für die Gebäude und den Betriebshof zu schaffen. Es erfolgt eine deutliche Trennung des öffentlich erreichbaren Eingangsbereichs und des geschlossenen Betriebshofs mit der Alarmausfahrt.

Der Betriebshof ist als Fläche für Stellplätze St1 festgesetzt. Die Feuerwehrfahrzeuge sind in den Hallen und Gebäuden untergebracht, müssen aber auch im Freien abgestellt werden können und benötigen umfangreiche Rangier- bzw. Fahrflächen insbesondere im Falle einer Alarmausfahrt, was durch die Festsetzung St1 gewährleistet wird. Die Alarmausfahrt ist zwischen den Pflanzflächen P1 und P2 angeordnet und weist einen für den Verkehrsfluss ausreichenden Abstand zum Kreisverkehrsplatz Luxemburger Straße/Hürther Bogen auf. Das Ingenieurbüro PTV Transport Consult GmbH, Düsseldorf hat dies in seiner Untersuchung „Verkehrsgutachten: Erweiterung Feuer- und Rettungswache an der Luxemburger Straße in Hürth“ vom 11.04.2018 für die Bauphase wie auch für den späteren Betriebsablauf der Feuer- und Rettungswache bestätigt.

5.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

5.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird lediglich die vorhandene Luxemburger Straße in ihrer derzeitigen äußeren Abgrenzung festgesetzt. Die Luxemburger Straße ist noch eine Bundesstraße und steht in der Baulast des Landesbetriebs Straßen NRW. Allerdings ist die Ortsumgehung Hermülheim B265n bereits im Bau. Nach ihrer Fertigstellung gelangt die Luxemburger Straße im Bereich der Feuerwache in die Baulast der Stadt (siehe auch Kap. 3 Gebietsbeschreibung). Der Bpl setzt dabei lediglich den Umfang der Verkehrsfläche fest. Die Einzelheiten der Verkehrsflächen sind nicht dargestellt, auch um ggf. Spielraum für eine Umgestaltung der Verkehrsfläche zu geben wenn die Straßenbaulast in Zukunft bei der Stadt liegen wird.

5.4.2 Private Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße, die das Gebäude südlich und westlich umschließt, wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Damit wird der Anschluss der Stellplätze und der hinteren Betriebshofzufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche der Luxemburger Straße gesichert. Diese private Verkehrsfläche dient in erster Linie den Mitarbeitern und Besuchern der Feuer- und Rettungswache, sichert aber auch eine Notausfahrt im Einsatzfall. Ein öffentlicher Verkehr, der Nebenanlagen und Wendemöglichkeiten erfordern würde, soll nicht stattfinden.

Der Querschnitt der Straße erlaubt die Errichtung eines Gehwegs von der Luxemburger Straße bis zum geplanten Haupteingang der Wache, damit wird auch fußläufig eine sichere Erreichbarkeit des Gebäudes gewährleistet. Der westlich verlaufende Waldweg wird durch eine private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußweg mit der Privatstraße verbunden. Diese kurze Verbindung von ca. 10 m Länge verhindert, dass der Waldweg ohne Ausgang am Grundstück der Feuerwache endet. Eine Einfriedigung ist zz. nur für den Betriebshof der Feuerwehr vorgesehen. Ansonsten wird lediglich die Fahrbahn der Privatstraße als Verkehrsfläche festgesetzt.

5.5 Flächen für Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18b BauGB)

Um zu einer eindeutigen Plangebietsgrenze zu gelangen, gehört das Flurstück 225 im nördlichen Planbereich vollständig zum Plangebiet, auch wenn es nur zum kleinen Teil für die Feuerwache benötigt wird. Entsprechend der dort vorhandenen Vegetation wird es als Fläche für Wald festgesetzt. Die Vegetation wird dadurch in ihrem Bestand gesichert. Gleichzeitig erfolgt eine Kennzeichnung als Landschaftsschutzgebiet, da davon auszugehen ist, dass der geänderte Landschaftsplan 8 bis an die Plangebietsgrenze des Bpl 944 heranreicht.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Die Fläche für Stellplätze St5 ist mit einer wassergebundenen Decke anzulegen. Es ist davon auszugehen, dass diese Stellplätze aufgrund ihrer Lage abseits des Haupteingangs seltener frequentiert werden, so dass keine Versiegelung erfolgen muss. Der Verzicht auf die Bodenversiegelung hat kleinräumig positive Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt.

Für die Strauchpflanzungen auf der Fläche für Bepflanzung P2 werden Festsetzungen zur Pflege getroffen: In den beiden ersten Jahren Freischneiden der Fläche zwischen den Sträuchern und ein Schutzanstrich, ansonsten und danach ein Überlassen an die natürliche Entwicklung. Damit soll eine möglichst ungestörte Entwicklung der Bepflanzung initiiert werden. Die Fläche dient u.a. dem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft. Durch die genannten Festsetzungen wird ein positiver Effekt

für die heimische Tierwelt geschaffen (Nahrung, Deckung, Nistmöglichkeiten). Durch die Festsetzungen zur Entwicklungspflege in den beiden ersten Jahren wird erreicht, dass diese Effekte bereits zu einem frühen Zeitpunkt eintreten können.

5.7 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind insgesamt 20 Bäume und 5 Großsträucher zu pflanzen. Diese Gehölze dienen der städtebaulichen Gestaltung der Außenflächen und sind positiv für Natur und Landschaft. Zulässig sind nur heimische Arten. Es werden Mindestgrößen für die Gehölze festgesetzt, um bereits unmittelbar nach der Pflanzung einen nachhaltigen Effekt zu erreichen. Eine Festsetzung der Pflanzstandorte unterbleibt, um Spielraum für die Planung der Außenanlagen zu belassen, die Rücksicht auf die Belange des Feuerwehrbetriebs nehmen muss. Stattdessen wird die Pflanzung einer Anzahl Bäume bzw. Sträucher festgesetzt.

Im Bpl sind mehrere Flächen für Bepflanzungen festgesetzt. Die Flächen P1 und P2 schaffen einen begrüneten Abstand zur Luxemburger Straße, ohne aber das Gebäude zu verdecken, dass von der Straße aus städtebaulich wahrnehmbar sein soll. Die Lage dieser beiden Pflanzflächen entspricht der vorhandenen dichten Vegetation, die allerdings die bestehende Feuerwache völlig verdeckt. Auf der Fläche P1 soll ein Regenrückhaltebecken angelegt werden, deshalb kann dort nur eine Rasenfläche entstehen. Die Fläche P2 soll aus städtebaulichen, aber auch aus ökologischen Gründen mit niedrigen Gehölzen bepflanzt werden, um eine Sichtbeziehung von der Straße zum Gebäude zu ermöglichen. Gleichzeitig dient die niedrige Bepflanzung an der Luxemburger Straße der Verkehrssicherheit (Sichtbeziehungen an der Alarmausfahrt, keine Gefährdung von der Fahrbahn abkommender Kfz durch am Fahrbahnrand vorhandene Bäume).

Mit den Strauchpflanzungen auf der Fläche P2 soll ein positiver Effekt für die heimische Tierwelt geschaffen werden (Nahrung, Deckung, Nistmöglichkeiten). Heimische Arten tragen am ehesten dazu bei, diese Effekte zu erreichen, deshalb wird eine Pflanzliste festgesetzt. Ebenso spielt die Dichte der Bepflanzung bzw. die Anzahl der zu pflanzenden Sträucher eine Rolle, weshalb zusätzlich ein Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m festgesetzt wird. Die Pflanzfestsetzungen zu P2 tragen zum Biotopwert des Plangebiets bei und dienen damit auch dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft (siehe auch Seiten 19 ff in Teil B Umweltbericht)

Die Fläche P3 auf der vorhandenen Böschung im Süden des Plangebiets ist für eine Bindung der vorhandenen Bepflanzung festgesetzt. Die dort vorhandene dichte Vegetation muss von der Neubebauung nicht berührt werden und soll aus ökologischen Gründen erhalten bleiben.

Die Pflanzfläche P4 ist als Außenfläche der Feuerwache zugeordnet und soll als Aufenthaltsfläche genutzt werden, deshalb soll hier lediglich eine Rasenfläche angelegt werden. Auf der Fläche P5 soll zur Gliederung der Stellplatzfläche zum angrenzenden Wald wiederum eine Bepflanzung mit niedrigen Gehölzen erfolgen.

Bei der Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen (textliche Festsetzungen 5.1 und 5.3.) sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden, wodurch am ehesten kleinräumige ökologische Effekte zu erzielen sind.

Bei Verlust gilt bei allen festgesetzten Gehölzen, dass sie gleichwertig zu ersetzen sind. Dies gilt gleichermaßen für die vorhandene, durch den Bpl gesicherte Vegetation wie für festgesetzte Neuanpflanzungen. Dadurch werden eine ökologische Wertigkeit und die beabsichtigte Grüngestaltung dauerhaft gewährleistet.

5.8 Kennzeichnungen (§ 9 Abs.5 BauGB) und textliche Hinweise: Boden, Artenschutz und Eingriff in Natur und Landschaft

Aufgrund der Stellungnahmen von Fachbehörden enthält der Bpl einige Kennzeichnungen und Hinweise, die bei der Realisierung der Planung von Bedeutung sein können:

- Grundwasserabsenkungen durch den Braunkohletagebau (Anregung der RWE Power AG)
- geplante Wasserschutzzone (Anregung Rhein-Erft-Kreis)
- humose Böden (Kennzeichnung gemäß § 9 Abs.5 BauGB, Anregung Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Energie und Bergbau)
- Kampfmittelbeseitigung (Anregung Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst)
- Bodendenkmalschutz (Anregung LVR – Amt für Bodendenkmalpflege)

Das Plangebiet befindet sich auf einer Aufschüttung. Es gibt mehrere Bodenuntersuchungen:

- Dr. Spang Ingenieurgesellschaft: Baugrund- und Gründungsgutachten, orientierende chemisch-analytische Untersuchung sowie Bewertung der Versickerungsfähigkeit, Witten, 25.09.2017
- Geo Consult Ingenieure: Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und Angaben zur allgemeinen Bebaubarkeit, Overath, 20.10.2016
- Dipl.-Ing. Josef Vogt: Bodengutachten (Geotechnischer Bericht), Bedburg, 18.12.2015
- Dipl.-Ing. Josef Vogt: Bodengutachten, Bedburg, 13.03.1998/19.03.1998
- Dipl.-Ing. Josef Vogt: Gutachten über die Baugrund-, Grundwasser- und Gründungsverhältnisse, Bedburg 16.06.1981

Die Untersuchungen beziehen sich auf den Baugrund, auf Bodenverunreinigungen und die Versickerung von Niederschlagswasser.

Eine bauliche Nutzung und ein Wiedereinbau des Bodenaushubs sind demnach grundsätzlich möglich. Zum Teil ist auf Grund von Verunreinigungen eine Einstufung des Bodenaushubs in die LAGA-Zuordnungsklassen 1.1 bzw. 2 zu erwarten, d.h. ein eingeschränkt offener Wiedereinbau des Bodens bzw. ein Wiedereinbau mit Sicherungsmaßnahmen (Mitteilungen der Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln). Der Stadt Hürth als Bauherr und dem ausführenden Architekturbüro sind diese Untersuchungen bekannt, eine Umsetzung ist deshalb gesichert.

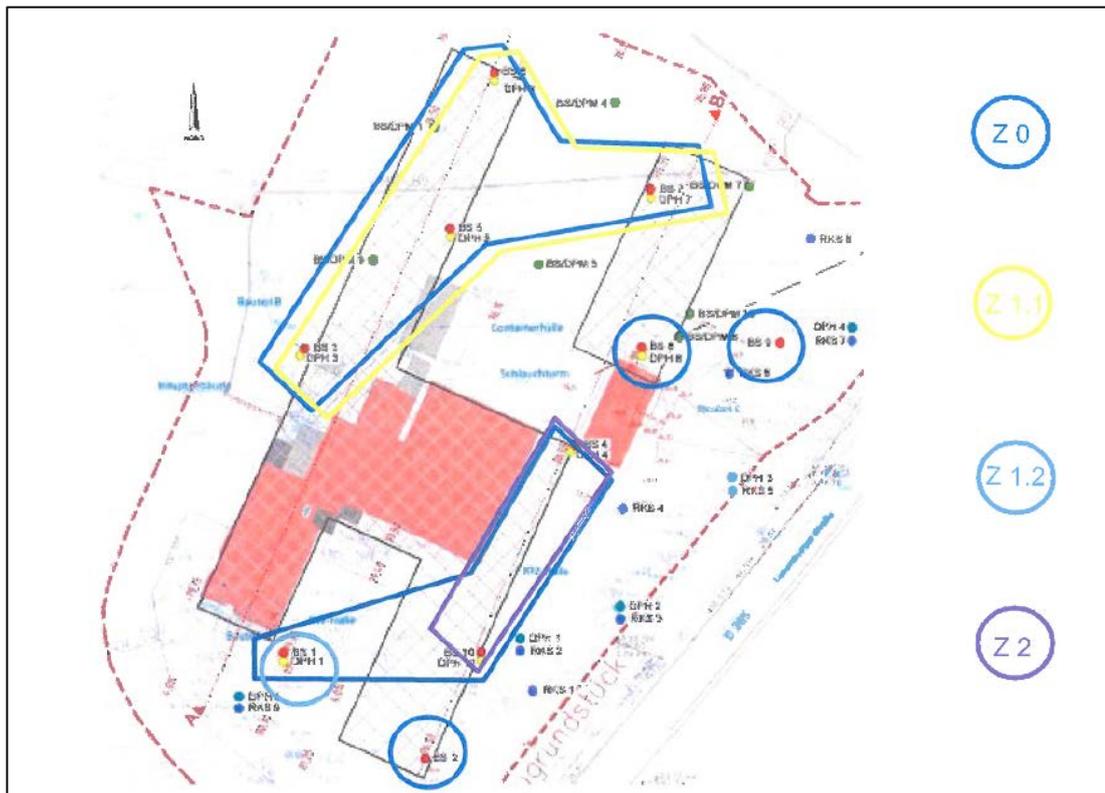


Abb.3 Darstellung der LAGA-Zuordnungswerte zu den Bohrsondierungen (aus: Dr. Spang Ingenieurgesellschaft: Baugrund- und Gründungsgutachten, orientierende chemisch-analytische Untersuchung sowie Bewertung der Versickerungsfähigkeit)

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Auffüllungen und somit im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Es sollen eine Einleitung in den Kanal und der Bau eines Rückhaltebeckens in Abstimmung mit der Stadtwerke Hürth.

In den textlichen Festsetzungen wird auf die im Zusammenhang mit dem Bpl durchgeführte Artenschutzprüfung hingewiesen (Anlage 1 zur Bpl-Begründung). Sie enthält mehrere Planungshinweise, die durch den Bauherrn umgesetzt werden sollen: Anbringen von Fledermausbaumhöhlenkästen sowie Schutzmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel bei Abriss von Gebäuden, beim Entfernen von Gehölzen und während der Bauphase.

Der Umweltbericht (Teil B der Bpl-Begründung) enthält die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Demnach sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bpl-Gebiets erforderlich, die durch die Stadt Hürth vorgenommen werden müssen. In den textlichen Festsetzungen wird auf diesen Zusammenhang hingewiesen.

Die Waldfläche im Norden des Plangebiets wird weiter zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) gehören, deshalb erfolgt auf dem Plan eine nachrichtliche Kennzeichnung der betroffenen Fläche als LSG.

6 Umsetzung der Planung

Es ist beabsichtigt, den Bauantrag für die Feuer- und Rettungswache im Sommer 2018 zu stellen. Eine Fertigstellung wird für Sommer 2021 angestrebt.

Die Planung der Gebäude mit Außenanlagen und allen Fachplanungen wird vom Gebäudeamt der Stadt Hürth koordiniert. Der Architektenauftrag liegt bei Gatermann und Schossig Architekten, Köln. Mit der Planung der Außenanlagen wurde das Büro agn Niederberghaus & Partner GmbH, Ibbenbüren beauftragt.

Die Grundstücke befinden sich zum größten Teil im Eigentum der Stadt Hürth. Weitere Flächen befinden sich derzeit im Bereich der Bundesstraße im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland und gelangen durch die Umstufung der B265 in das Eigentum der Stadt. Bodenordnerische Maßnahmen oder ein weiterer Grundstückserwerb sind nicht erforderlich.

7 Flächenbilanz

Plangebiet	21.778 qm
Fläche für Gemeinbedarf	16.588 qm
Private Verkehrsfläche	1.644 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	2.951 qm
Flächen für Bepflanzungen	3.948 qm
Fläche für Wald	595 qm

Hürth, 26.06.2018

Im Auftrage

Gez. Siry

Dipl.-Ing. Siry
Ltd. Stadtbaudirektor