



Amt für Planung, Vermessung und Umwelt

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

**des Bebauungsplanes 204 b
"Am Grüngürtel"**

im Stadtteil Efferen

Inhalt

1. Planerfordernis	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung	3
2. Planungsgrundlagen	4
2.1 Geltungsbereich	4
2.2 Gebietsbeschreibung	4
2.3 Derzeitiges Planungsrecht	5
2.4 Sonstige Vorgaben	6
3. Verfahren	7
4. Die Planung in ihren Grundzügen	9
4.1 Nutzungskonzept	9
4.2 Baustrukturen	10
4.3 Grünflächen	10
4.4 Erschließung	11
4.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	11
4.6 Technische Infrastruktur	11
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
5.1 Art der baulichen Nutzung	13
5.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
5.4 Verkehrsflächen	15
5.5 Immissionsschutz	15
5.6 Grünfestsetzungen	15
6. Umwelterheblichkeit	16
6.1 Umweltvorprüfung	16
6.2 Immissionsschutz	16
7. Planungsdaten	18
8. Kosten und Umsetzung	19

1. Planerfordernis

1.1 Planungsanlass

Die Eigentümer der Flurstücke 80, 240, 241, 259, 320, 382, 383, 384, 385, 414 und 416 der Flur 71 der Gemarkung Efferen beabsichtigen, auf ihren vormals gewerblich genutzten Flächen nördlich der Berrenrather Straße ein urbanes Seniorenquartier mit Pflegeheim und barrierefreier Wohnanlage sowie ergänzenden Angebote für die Bewohner und Nachbarn des Quartiers (insbes. Gastronomie, Einzelhandel) zu errichten. Für das Plangebiet existiert bereits der Bebauungsplan 204 a „Am Grüngürtel“, der für den Bereich ein „Gewerbegebiet (GE)“ festsetzt. Diese Baugebietsart steht der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines solchen Seniorenquartiers entgegen. Deshalb stellten die Eigentümer der o.g. Flurstücke mit Datum vom 4. August 2017 einen Antrag auf Änderung des Planungsrechtes.

Da die Ziele des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 204 a von Seiten der Stadt nicht mehr verfolgt werden, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 204 b „Am Grüngürtel“ die veränderten städtebaulichen Ziele festgelegt werden. Das Plangebiet soll sich entsprechend seiner Umgebungsbebauung weg von ausschließlich gewerblicher Nutzung hin zu mehr Wohnnutzungen entwickeln. Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes 204 b werden die darunter liegenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 204 a überplant.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 204 b werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Seniorenquartiers mit barrierefreiem Wohnen, Tagespflege, Pflegeheim sowie Arztpraxen und bedarfsgerechtem, kleinflächigen Einzelhandel und ergänzenden Dienstleistungen sowie Gastronomie geschaffen, die bestehenden Wohnnutzungen in ihrem Bestand gesichert und weitere gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, zugelassen.

1.2 Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung

Gemäß dem Nutzungskonzept der Grundstückseigentümer soll auf dem überwiegenden Teil des Plangebietes ein Seniorenquartier mit barrierefreien, altengerechten Wohnungen, Wohnungen in einer Altenpflegeeinrichtung samt Begegnungszentrum sowie mit ambulanten Pflegeplätzen errichtet werden. Ergänzt werden diese Nutzungen durch nicht störende gewerbliche Nutzungen. Die bestehenden Wohngebäude am Paul-Gerhard-Weg sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Die im östlichen Plangebiet liegenden Flächen, die derzeit von durch Autohandel/-reparatur genutzten Gebäuden und Freiflächen geprägt sind, sollen ebenfalls einer städtebaulichen Neuordnung unterzogen werden.

Das Umfeld des Plangebietes befindet sich bereits in einem Umstrukturierungsprozess. Die östlich des Plangebietes in der Vergangenheit ansässigen gewerblichen Nutzungen sind zum Teil schon geschlossen worden (Tankstelle), neue Bauanträge für Büro- und Wohnnutzungen liegen vor. Das Plangebiet soll sich entsprechend seiner Umgebungsbebauung weg von ausschließlich gewerblicher Nutzung hin zu mehr Wohnnutzungen mit wohnverträglichem Gewerbe entwickeln. Der Stadtteil Efferen wird sich aufgrund seiner Nähe zu Köln und der sehr guten verkehrlichen Anbindung (Stadtbahn Linie 18, Autobahn A 4) weiter in Richtung Wohnstandort entwickeln.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes 204 b wird das städtebauliche Entwicklungsziel auf den Flächen zwischen dem Rewe-Auslieferungslager im Norden und der Berrenrather Straße im Süden neu definiert. Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Urbanen Gebietes im Bebauungsplan 204 b.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Geltungsbereich

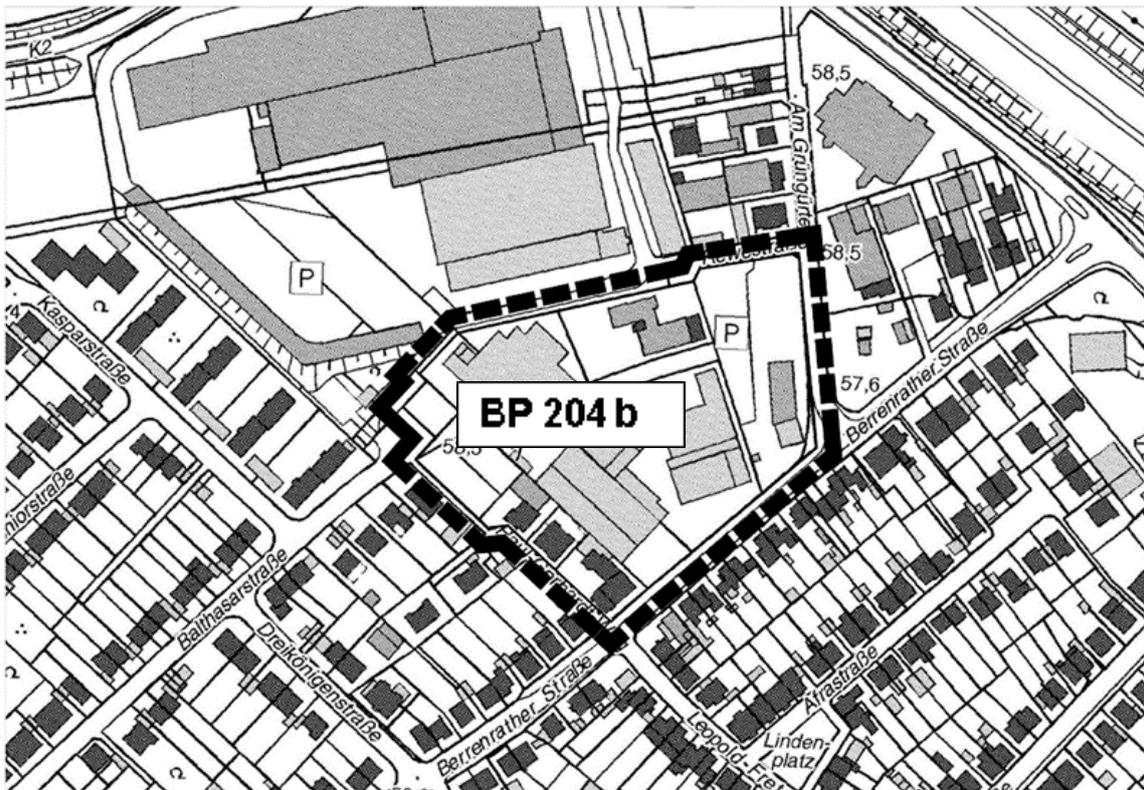


Abb.: Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebiets von Hürth im Stadtteil Efferen und wird von der Berrenrather Straße, dem Paul-Gerhardt Weg, der Rewe-Straße und der Straße Am Grüngürtel begrenzt. Das Plangebiet ist ca. 2,2 ha groß.

2.2 Gebietsbeschreibung

Auf dem Gelände befinden sich mehrere gewerblich genutzte Gebäude und Produktionshallen aus den 50-er Jahren, die derzeit an verschiedene Nutzer vermietet sind, sowie ein Verwaltungsgebäude. Am Paul-Gerhardt Weg befinden sich mehrere Wohngebäude. Das Plangebiet umfasst zudem Verkehrs- und Parkplatzflächen, eine zentrale Rasenfläche mit Mulde zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie einzelne Bäume bzw. Gehölze. An der Straße Am Grüngürtel befinden sich ein Bürotrakt aus den 50-/60-er Jahren mit Nebenanlagen sowie eine geschotterte Abstellfläche für Pkw.

An das Plangebiet grenzen nördlich großflächig, gewerblich genutzte Flächen mit großen Gebäudeflächen und Parkplätzen der Fa. Rewe an. Östlich schließen sich kleinteiligere Gewerbeflächen sowie westlich und südlich Wohngebiete an. Das Plangebiet liegt ca. 200 m südwestlich der Autobahn A 4.

2.3 Derzeitiges Planungsrecht

2.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) mit der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dar.

2.3.2 Flächennutzungsplan (FNP) Stadt Hürth

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hürth ist für den Großteil des Plangebietes als Art der baulichen Nutzung „Gewerbliche Baufläche“ und für die bestehenden Wohngebäude am Paul-Gerhardt-Weg teilweise „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Berrenrather Straße ist als überörtliche / örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 204 b widersprechen, soll der Flächennutzungsplan nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB berichtigt werden und künftig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche darstellen.

2.3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 8 „Rheinterrassen“ des Rhein-Erft-Kreises. Für das Plangebiet sind allerdings keine Festsetzungen getroffen, denn es handelt sich als Siedlungsbereich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

2.3.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der seit 24.03.2015 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 204 a „Am Grüngürtel“ in Hürth-Efferen vor. Dieser setzt für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE), Mischgebiet (MI) und im Bereich der Rewe-Straße Straßenverkehrsflächen fest. Für das Gewerbegebiet wurden nicht die maximal zulässige Obergrenze, sondern eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,8 festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment sind nicht zulässig.

Im zentralen Bereich des Geltungsbereiches ist eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Diese ist überlagert von einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Hier sind 20 heimische Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In den Randbereichen des Plangebietes, Am Grüngürtel, an der Berrenrather Straße und im Bereich der Balthasarstraße sind mehrere Flächen für das Anpflanzen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Im Bereich der festgesetzten Fläche an der Berrenrather Straße sind 10 heimische Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wurden zwei Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Die Dachflächen von neu zu errichteten Gebäuden sind mindestens zu 80% mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die Aufstellung erfolgte gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Der Bebauungsplan 204 a wurde mit Bekanntmachung vom 24.03.2015 rechtsverbindlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 204 a werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 204 b überlagert.



Abb.: Bebauungsplan 204 a

2.4 Sonstige Vorgaben

2.4.1 Bodenverunreinigungen

Aufgrund vorangegangener gewerblicher Nutzungen im Gewerbegebiet sind Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Eine akute Gefährdung ist aber nicht bekannt. Bei baulichen Maßnahmen, die in die Geländeoberfläche eingreifen, ist eine Begleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter erforderlich. Die Vorgehensweise der Begleitung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises im Voraus abzustimmen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

2.4.2 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt im geplanten Wasserschutzgebiet Hürth-Efferen, Zone III b. Der Einbau von Recyclingmaterial (RCL) ist aufgrund der Lage des Gebietes in der geplanten Wasserschutzzone III B nur eingeschränkt zulässig (z.B. unter wasserundurchlässiger Fläche). Details hierzu sind mit dem Rhein-Erft-Kreis abzustimmen. Für einen möglichen Einbau von Recyclingbaustoffen ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Rhein-Erft-Kreis zu beantragen.

2.4.3 Grundwasserschwankungen

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 1“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft. Das Plangebiet ist nach den vorliegenden Unterlagen von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

2.4.4 Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zu-nächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2.4.5 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 geben Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Eine Überprüfung von zu überbauenden Flächen in diesem Bereich durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf wird empfohlen. Aufschüttungen aus der Zeit nach 1945 sind auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Weitere Informationen finden sich auf der Internetseite www.brd-nrw.de.

3. Verfahren

Da das Plangebiet durch den Bebauungsplan 204 a „Am Grüngürtel“ bereits beplant wurde und die Flächen stadträumlich dem Innenbereich zuzurechnen sind, die zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO geringer als 20.000 m² ist und keine Vorhaben betroffen sind, die der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 BauGB in Anspruch genommen werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird daher nicht erstellt.

Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung für den Stadtteil Efferen wurden mit dem vorliegenden Konzept zunächst die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 27.02. bis 27.03.2018 beteiligt, obschon in beschleunigten Verfahren nach § 13a davon abgesehen werden kann.

Im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch die Verwaltung zugesagt, auch mögliche Verschattungswirkungen der geplanten Bebauung

auf die bestehenden Wohngebäude zu untersuchen. Die Untersuchung (Büro Smeets, August 2018) ergibt aufgrund einer überschlägigen Einschätzung eine Veränderung der Verschattung gegenüber der heutigen Situation. Diese stellt sich jedoch in einem geringen Umfang dar. Insgesamt lässt sich festhalten, dass die theoretisch maximale zusätzliche Beschattung durch das Planvorhaben im Hinblick auf die tages- und jahreszeitliche Sonneneinstrahlung an den betrachteten Wohnstandorten absolut gesehen als unerheblich zu werten ist. Sie tritt zudem in einem Zeitraum auf, in dem viele Gebäude des umgebenden Siedlungsraumes ebenfalls bereits zu großen Teilen verschattet sind. Aus fachlicher Sicht liegen somit keine Anhaltspunkte für eine unzumutbare oder erhebliche Auswirkung für angrenzende Wohnlagen vor. Die Verschattungsstudie ist als Anlage 9 dieser Begründung zur Information beigelegt.

Aufgrund der Anregungen aus der Öffentlichkeit wurde der Vorentwurf überarbeitet. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage an der Berrenrather Straße wurde von der südlichen Grundstücksgrenze weg nach Osten verschoben und mit der Zufahrt zu den ebenerdigen Stellplätzen zusammengelegt, so dass sich die Anzahl der Zufahrten an der Berrenrather Straße auf drei reduziert hat. Die Zufahrt von der REWE-Straße zur Tiefgarage wurde so gedreht, dass eine Zufahrt für Anlieferfahrzeuge und Pkw über die REWE-Straße auf das Grundstück möglich ist. Außerdem erfolgte eine Reduzierung der Bebauung an der Ecke Berrenrather Straße/Am Grüngürtel von vier auf drei Geschosse.

Die in der Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerten Anregungen wurden dem Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth am 04.07.2018 zur Entscheidung vorgelegt. Dabei wurden öffentliche und private Interessen miteinander abgewogen. Auf Grundlage dieser Abwägung wurde der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet, der im Zeitraum vom 14.11. bis 14.12.2018 öffentlich ausgelegt wurde.

Während der öffentlichen Auslegung gingen Stellungnahmen ein, die zu einer Überarbeitung der Planung führten. Insbesondere die vorgesehene Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung war Gegenstand kritischer Einwendungen seitens benachbarter Gewerbebetriebe. Der Entwurf des Bebauungsplans, der Bestandteil der öffentlichen Auslegung war, sah die Festsetzung eines gegliederten Mischgebietes vor. Dies setzt voraus, dass eine gleichgewichtige Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe beabsichtigt ist und dies auch realistisch erreicht werden kann. Da dies innerhalb der geplanten Nutzungsmischung nicht abschließend gewährleistet ist, wurde die Festsetzung eines Mischgebietes verworfen.

Die nun geplante Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) bietet mehr Spielraum sowohl für die beabsichtigten Nutzungen als auch für die angrenzenden Gewerbebetriebe. Das städtebauliche Ziel eines Nebeneinanders von bestehender gewerblicher Nutzung und „Seniorenquartier“ ist durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes eher erreichbar als durch die Festsetzung eines gegliederten Mischgebietes.

Weitere Änderungen betreffen die Ergänzung einer maximalen Gebäudehöhe (GH max.) für alle Baufelder, die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ 1,3) im gesamten Baugebiet sowie die Verkleinerung der Pflanzfläche, Anpassung der Baufenster und die Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse im östlichen Plangebiet.

Mit dem geänderten Planentwurf wurde vom 25.09.2019 bis 28.10.2019 ein weiteres Mal

die Öffentlichkeit beteiligt. Während dieser erneuten Auslegung gingen Anregungen zu den Themen Erschließung, Stellplätze und Verkehrssituation, zur städtebaulichen Dichte, zu Pflanzmaßnahmen und zur Überplanung vorhandener gewerblicher Hallen ein. Die Stellungnahmen führen nicht zu einer Änderung der Festsetzungen, weshalb mit dem vorliegenden Bauungsplan nun der Satzungsbeschluss herbeigeführt werden soll. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Hürth und anschließender öffentlicher Bekanntmachung wird der Bauungsplan rechtsverbindlich.

4. Die Planung in ihren Grundzügen



Abb.: Städtebauliches Konzept, Stand Überarbeitung nach frühzeitiger Beteiligung (2018), entspricht in Teilen nicht mehr dem Bpl-Entwurf

4.1 Nutzungskonzept

Im Plangebiet sind folgende Nutzungen geplant, bestehend oder künftig zulässig:

- 140 - 180 barrierefreie, altengerechte Wohnungen
- ca. 70 Wohneinheiten in einer Altenpflegeeinrichtung samt Begegnungszentrum
- 16 ambulante Pflegeplätze
- Apotheke, Arztpraxen, Kiosk, Bäcker, Quartierscafé und ähnliche ergänzende

- Dienstleistungen
- Büronutzungen
- sonstige Wohnungen
- gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören

4.2 Baustrukturen

Das Konzept der Architekten sieht für den Bereich des Seniorenquartiers eine urbane Bebauung mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vor, das in seiner geplanten Dichte zwischen der lockereren Wohnbebauung im Westen und dem hoch verdichteten gewerblichen Bereich im Norden (Rewe) vermittelt.

Abgesehen vom Gebäudebestand am Paul-Gerhard-Weg (zwei Vollgeschosse) sollen alle geplanten Gebäude mit maximal vier Vollgeschossen ausgeführt werden.

Zu den Rändern greift das städtebauliche Konzept die kleinteilige Nachbarbebauung auf, indem es im Südwesten eine dreigeschossige Kammbebauung mit einem zurückgesetzten vierten Dachgeschoss plant und zwischen den Baukörpern grüne Innenhöfe entwickelt. Die Kammbebauung wird bis zur östlichen Grundstücksgrenze fortgesetzt. Durch zwei zentral angeordnete Querriegel entsteht ein geschlossener grüner Innenhof, der von dem hier vorgesehenen Pflegeheim mit ca. 70 stationären Wohneinheiten und 16 ambulanten Pflegeplätzen, einem Begegnungszentrum mit Raum für kulturelle Veranstaltungen sowie einem Teil der insgesamt 140 - 180 barrierefreien Wohnungen genutzt werden kann.

Der von der Berrenrather Straße abgerückte halböffentliche Gebäudeteil ist für Verwaltung, Arztpraxen, Apotheke und Bäcker, Kiosk, Quartierscafé o.ä. vorgesehen und schafft durch seine Vor- und Rücksprünge Raum für Grünflächen und Besucherstellplätze. Die Walmdachform des mittleren Gebäudeteils an der Berrenrather Straße thematisiert die geneigten Dachflächen der gegenüberliegenden und westlichen Nachbarbebauung.

Die zuvor beschriebene Kammstruktur wird im Nordwesten des Grundstücks durch eine dreiteilige Zeilenbebauung fortgesetzt, die an der Balthasarstraße die in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnbauzeilen aufgreift. Alle Gebäude sollen wie die südliche Bebauung dreigeschossig mit einem zurückgesetzten Dachgeschoss errichtet werden. In dem längeren Gebäuderiegel entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind Büroflächen und barrierefreie Wohnungen geplant. Für die beiden kleineren Baukörper im Nordwesten des Grundstücks sind ausschließlich barrierefreie Wohnnutzungen vorgesehen.

Die an den Paul-Gerhard-Weg angrenzenden Wohngebäude werden in ihrem Bestand gesichert. An der Stelle der alten Büro-/Gewerbegebäude im östlichen Plangebiet führt eine neue gemischt genutzte Bebauung die im Umfeld vorherrschende Blockrandbebauung fort. Gleichzeitig werden der vorhandene Betrieb und die genehmigte Nutzung auf dem dortigen Grundstück gesichert.

4.3 Grünflächen

Durch die Anordnung der Stellplätze in unterirdischen Tiefgaragen können im größtmöglichen Umfang gärtnerisch genutzte Grünflächen mit Baumpflanzungen zwischen den Gebäuden entstehen. Maßnahmen zur Verminderung der Versiegelung insgesamt

sind wasserdurchlässige Pflasterungen der Erschließungswege und Grünflächen zwischen den Gebäuden sowie Dachbegrünungen der für fast alle Bauteile vorgesehenen Flachdächer.

4.4 Erschließung

Die Erschließung für alle Gebäude findet im Wesentlichen von der Berrenrather- und der Rewestraße aus statt. Über diese beiden Straßen wird auch die Tiefgarage angefahren, die sich unter den zentralen Bauteilen erstreckt und den Hauptanteil des Stellplatzbedarfs für das urbane Seniorenquartier abdecken soll. Der Nachweis der oberirdischen (Besucher-) Stellplätze erfolgt über vier Parkierungs- Inseln, die über die Balthasar-, Berrenrather- und Rewestraße angefahren werden. Die fußläufige Erschließung des Grundstücks ist ebenso von den drei vorbenannten Straßen aus geplant. Die Anlieferung für das Pflegeheim soll über die Rewestraße aus entlang der östlichen Grundstücksgrenze erfolgen.

Für die Einschätzung der verkehrlichen Auswirkungen (Verkehrsuntersuchung, Ingenieurgruppe IVV, Mai 2019) wurde eine Verkehrserhebung am Knoten Berrenrather Straße / Am Grüngürtel durchgeführt und die Verkehrsmengen auf den durchschnittlichen, täglichen Verkehr (DTV) hochgerechnet. Die Quell- und Zielverkehre von bzw. zu der Tankstelle an diesem Knoten wurden bereits herausgerechnet, da diese zum 30.09.2017 geschlossen wurde.

Im Ergebnis sind die heutigen Verkehrsmengen als unkritisch zu bewerten, der Knoten Berrenrather Straße / Am Grüngürtel kann die bestehenden und auch die zukünftigen Verkehrsmengen konfliktfrei abwickeln. Die Leistungsfähigkeit des Knotens ist auch in Spitzenzeiten sowohl im Bestand als auch zukünftig als ausreichend zu bewerten.

Die durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsmengen auf der Berrenrather Straße können, auch unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung bis 2030, mit genügender Sicherheit als unkritisch bewertet werden. Die Verkehrsmengen (ca. 4.100 Kfz DTV) liegen in etwa auf dem bisherigen Niveau vor Schließung der Tankstelle. Jedoch werden die Verkehre gleichmäßiger auf den Tag verteilt sein und nicht wie bisher verstärkt zu Stoßzeiten auftreten.

4.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die für die jeweiligen Nutzungen erforderlichen Stellplätze müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Die erforderlichen privaten Stellplätze für das geplante Seniorenquartier sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Nach dem derzeitigen Konzept sind zwei Ein- und Ausfahrten vorgesehen, eine von der Rewestraße aus und eine von der Berrenrather Straße. Für Besucher sind auf dem Grundstück ebenerdige Besucherstellplätze vorgesehen. Darüber hinaus sind öffentliche Parkplätze nur in den öffentlichen Straßen vorgesehen.

4.6 Technische Infrastruktur

Stromversorgung

Eine im Plangebiet befindliche Trafostation der Rheinenergie, die im Bebauungsplan 204 a durch Festsetzung einer öffentlichen Versorgungsfläche gesichert ist, wird im Rahmen der

Errichtung des Seniorenquartiers innerhalb des Plangebietes an anderer Stelle neu errichtet. Die Verlegung der Trafostation wird zwischen der Rheinenergie/Westnetz und dem Grundstückseigentümer vertraglich geregelt, die erneute Festsetzung einer Versorgungsfläche ist nicht erforderlich.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt für das Schmutzwasser in den bestehenden Kanal in der Berrenrather Straße. Das Niederschlagswasser soll dezentral im Plangebiet versickert werden, soweit mögliche Bodenverunreinigungen dem nicht entgegenstehen. Erste Voruntersuchungen zur Niederschlagswasserentsorgung (Dr. Tillmanns & Partner, Bergheim, August 2018) haben – in Abstimmung mit den städtischen Stadtwerken - ergeben, dass eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser grundsätzlich möglich ist. Durch die geplante extensive Begrünung der Dachflächen ist ein Durchgang der Niederschlagswasser der Dachflächen gegeben, so dass diese unmittelbar einer Rigole zugeführt werden sollen. Auf Grund der Randbedingungen mit ausreichend Raum für Rigolen ist keine zentrale Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser erforderlich. Die Details der Versickerung werden im Rahmen der Baugenehmigungsplanung mit den Stadtwerken Hürth und der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Erft-Kreis abgestimmt.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes



Abb.: Bebauungsplan-Entwurf

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet entsprechen den gemäß BauNVO zulässigen Nutzungen in einem urbanen Gebiet. Das Nutzungsspektrum sieht neben gewerblicher und Wohnnutzung auch soziale, kulturelle (Begegnungszentrum), und gastronomische Nutzungen (z.B. Quartierscafé...) vor.

Das Urbane Gebiet dient dem Neubau des Seniorenquartiers mit barrierefreien, altengerechten Wohnungen, einer Altenpflegeeinrichtung, weiteren ambulanten Pflegeplätzen sowie Apotheke, Büroflächen, Arztpraxen, Kiosk, Bäcker, Café und sonstigen ergänzenden Dienstleistungen sowie der Unterbringung von weiteren gewerblichen Nutzungen und Büronutzungen und der Bestandssicherung der vorhandenen Wohngebäude und des vorhandenen Malerbetriebes.

Die gemäß § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem geplanten Quartierscharakter. Darüber hinaus sollen Störungen für die vorhandene und geplante Wohnnutzung unter anderem durch hohen Publikumsverkehr, An- und Ablieferverkehre sowie die Lärmbelastung insbesondere in den Nachtstunden vermieden werden. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Hürther Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes Hürth vom Juni 2009 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig. Die Sortimentsliste ist dieser Begründung als Anlage 10 beigefügt. Mit dieser Festsetzung sollen die Ziele des Einzelhandelskonzeptes umgesetzt werden und eine Beeinträchtigung bestehender Versorgungsbereiche vermieden werden.

In einem urbanen Gebiet müssen – im Gegensatz zum Mischgebiet - das Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen sowie ergänzende Nutzungen (z. B. Anlagen für kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke) nicht gleichgewichtig enthalten sein. Es ist grundsätzlich nicht zu beanstanden, wenn etwa der Anteil der Wohnnutzungen über 50 % liegt. Dieses höhere Maß an Flexibilität ist ausdrückliche gesetzgeberische Intention und soll hier auch für das „urbane Seniorenquartier“ entsprechend genutzt werden. Das in § 6 a Abs. 2 BauNVO vorgegebene Nutzungsspektrum ist Bestandteil des vorliegenden Planungskonzeptes für das Quartier.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch überbaubare Grundstücksflächen in Verbindung mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Urbane Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 für die baulichen Anlagen nach § 19 Absatz 2 BauNVO festgesetzt. Damit liegt die GRZ unterhalb der Obergrenze der BauNVO für Urbane Gebiete von 0,8. Das Unterschreiten der Obergrenze dient dem Schutz des Bodens und entspricht der bisherigen GRZ-Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 204 a. Die Versiegelung liegt dabei in der Größenordnung der Nachbargebiete. Im Rahmen der festgesetzten GRZ kann das städtebauliche Konzept für

das Plangebiet umgesetzt werden. Gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Das bedeutet, dass das jeweilige Baugrundstück zu 80% versiegelt werden kann. 20% des Grundstücks müssen unversiegelt und mit Bodenanschluss verbleiben.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Mit der festgesetzten GFZ von 1,3 lässt sich das städtebauliche Konzept des Seniorenquartiers umsetzen. Die GFZ liegt weit unterhalb der Obergrenze der BauNVO für Urbane Gebiete von 3,0, aber oberhalb der Obergrenzen für Wohn- und Mischgebiete von 1,2. Auf dem ehemals gewerblich genutzten Grundstück soll mit dem geplanten Vorhaben ein neues Quartier entstehen, das sich in Dichte und Gestaltung von der umliegenden Wohnbebauung abhebt. Die geplante Bebauung vermittelt in ihrer Dichte zwischen den vorhandenen Wohngebäuden im Süden und den gewerblichen Betrieben im Norden. Die festgesetzten GFZ-Werte liegen daher folgerichtig zwischen denen eines Wohngebietes und denen eines Gewerbegebietes. Im Plangebiet soll mit dem Seniorenquartier ein neues Quartier mit eigenem Charakter entstehen, das dichter als die Umgebungsbebauung sein wird.

Da der Bau der Tiefgarage den Grünflächenanteil des Plangebietes fördert, wird die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Stellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht.

Gebäudehöhen

Die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse spiegelt im zentralen Bereich den städtebaulichen Entwurf für das urbane Seniorenquartier (III-IV Vollgeschosse) wider und entspricht im westlichen Bereich der Bestandsbebauung (II Vollgeschosse). Im östlichen Plangebiet ist eine Straßenrandbebauung mit drei Vollgeschossen geplant. Da nicht nur die Zahl der Vollgeschosse, sondern auch die Höhen der Gebäude das städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich mit prägen, werden auch Festsetzungen zu maximalen Gebäudehöhen (GH) über Normalhöhe Null (NHN) getroffen. Dachaufbauten - wie haustechnische Anlagen, Fahrstuhlüberfahrten oder Lüftungsanlagen - dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten. Aus städtebaulichen Gründen müssen die Aufbauten jedoch mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand Abstand halten, so dass sie die Höhenwirkung der Gebäude nur geringfügig beeinflussen.

Die geplante Bebauung vermittelt in ihrer Höhe zwischen den vorhandenen Wohngebäuden und den gewerblichen Betrieben im Norden.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen werden auch festgesetzt, um unterschiedliche Gebäudeteile mit unterschiedlichen maximalen Gebäudehöhen und Geschossigkeiten abzugrenzen. Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um maximal 2 m überschreiten. Da die Grundrisse der Gebäude noch nicht bekannt sind, wird diese Ausnahmeregelung getroffen, um in der Baugenehmigungsplanung ausreichend flexibel zu bleiben.

5.4 Verkehrsflächen

Um am Ende der Rewestraße eine Wendemöglichkeit für ein dreiachsiges Müllfahrzeug zu schaffen, soll ein Teilstück des Plangebietes der Rewestraße zugeschlagen werden. Die entsprechende Fläche wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Wendehammer soll im Vergleich zu der im Bebauungsplan 204 a festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan 204 b zwar mit reduzierter Fläche festgesetzt werden, wird aber im Vergleich zum derzeit vorhandenen Wendehammer vergrößert. Die Festlegung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan 204 b erfolgte auf der Grundlage einer Verkehrsplanung der Stadt Hürth mit Wenderadius für ein dreiachsiges Müllfahrzeug, so dass auch ein normaler Lkw dort in Zukunft wenden kann. Es besteht ein öffentliches Interesse daran, die Müllentsorgung für das Plangebiet den städtischen Standards anzupassen und eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage zur Verfügung zu stellen, weswegen die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche in der gezeigten Größe nicht verzichtet werden soll.

5.5 Immissionsschutz

Aufgrund der verkehrsbedingten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen an den belasteten Fassaden konzipiert worden (siehe auch Kapitel 6.2). Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Quelle des Lärms sind im Plangebiet nicht zu realisieren, da die Lärmquelle (Autobahn) außerhalb des Plangebietes liegt. Eine Lärmschutzwand wäre zudem nur bedingt wirksam, da die Autobahn hier auf einem Damm verläuft. Daher werden im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Aufgrund einer Summenbetrachtung nach DIN 4109 (2018) wurden maßgebliche Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung berechnet, die als Festsetzung von Lärmpegelbereichen Eingang in den Bebauungsplan finden. Im Ergebnis müssen für das Plangebiet die Lärmpegelbereiche IV und V zugrunde gelegt werden.

Entsprechend der im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen vorzusehen, damit die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden können. Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung geringere Anforderungen an den Schallschutz nachgewiesen werden.

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Daher wurde zusätzlich festgesetzt, dass Schlaf- und Kinderzimmer mit einer fensterunabhängigen Belüftung auszurüsten sind. Liegen nachts Beurteilungspegel oberhalb von 40-45 dB(A) außen vor der Fassade vor, sind schalldämmte Lüftungen zwingend erforderlich.

5.6 Grünfestsetzungen

Die Festsetzung von Dachbegrünungen dient der Verbesserung des Kleinklimas und führt darüber hinaus zu einer Rückhaltung und verzögerten Ableitung des

Niederschlagswassers. Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen dienen der Durchgrünung des Plangebietes und der Verbesserung des Kleinklimas. Die in der Pflanzfläche zu pflanzenden Bäume dienen dem Ersatz der dort inzwischen gefällten Bäume. Alle Grünfestsetzungen dienen zudem der Aufwertung der Wohnqualität, der Gestaltung der Freiräume und der Steigerung der Aufenthaltsqualität.

6. Umwelterheblichkeit

6.1 Umweltvorprüfung

Das Plangebiet stellt als mäßig bis stark versiegelte Gewerbefläche keine Vorrangfläche oder ein Trittstein mit ökologischer Bedeutung oder mit entsprechendem Entwicklungspotenzial dar. Die heute überwiegend bebauten Flächen, ohne besondere naturschutzfachliche Strukturelemente, lassen daher keine besondere Eingriffsproblematik erwarten. Auch wird aufgrund einer ersten fachlichen Einschätzung nicht davon ausgegangen, dass artenschutzrechtliche Belange betroffen sein könnten. Aufgrund der gegebenen Lebensraumsituation und bestehender Vorbelastungen ist im Plangebiet im Wesentlichen von einem Vorkommen sogenannter „Allerweltsarten“ auszugehen.

Obwohl gemäß § 13a BauGB ein formaler Umweltbericht entfallen kann, sind die betroffenen Umweltbelange dennoch zu beschreiben und zu bewerten. Zu diesem Zweck wurde durch ein Fachbüro (Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, Erfstadt, Oktober 2017) eine Umweltvorprüfung erarbeitet, die als Anlage dieser Bürgerinformation beigefügt ist. Auch eine Artenschutzprüfung (ASP I) wurde bereits erarbeitet (Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, Erfstadt, Oktober 2017). Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG treten demnach bei Realisierung der Planung nicht ein.

6.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 204 b wurden die Geräuschemissionen der umliegenden Straßen sowie eines größeren Gewerbetriebes nördlich des Plangebietes untersucht sowie Aussagen zu Immissionen durch die Planung auf die Umgebung getroffen. (ACCON Köln, Mai 2019).

Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm

Die Geräuschemissionen im Plangebiet werden maßgeblich durch den Straßenverkehr auf der BAB A4 bestimmt. Die Geräuschemissionen wurden auf Basis der offiziellen Verkehrszählung aus dem Jahr 2015 berechnet. Die Berechnungen zeigen, dass durch den Straßenverkehrslärm Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um bis zu 8 dB(A) zu erwarten sind. Eine Anpassung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 an die neue Gebietskategorie Urbanes Gebiet (MU) ist noch nicht erfolgt. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum ist jedoch identisch mit dem des Mischgebietes (MI). Durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden können die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden (siehe Kapitel 5.6). An den der Autobahn abgewandten Fassaden können ruhige Außenwohnbereiche (Balkone etc.) entstehen, die die Orientierungswerte zumindest tagsüber, wenn diese in der Regel genutzt werden, deutlich unterschreiten.

Einwirkungen auf das Plangebiet durch Gewerbelärm

Auf Basis einer Begehung des Betriebsgeländes der Fa. Rewe sowie den detaillierten Angaben des zuständigen Objektmanagers wurden die zu erwartenden Geräuschemissionen des nördlich des Plangebietes gelegenen Betriebes gutachterlich bewertet.

Auf dem Gelände finden nur vergleichsweise geringe logistische Tätigkeiten statt. Insbesondere die großdimensionierten Kühlanlagen eines ehemaligen Tiefkühlagers auf dem Dach sind nicht mehr in Betrieb, wurden in der Berechnung jedoch berücksichtigt. Langfristig ist nach Aussagen der Fa. Rewe davon auszugehen, dass die Nutzung des Geländes eher noch abnimmt. In jedem Fall finden Tätigkeiten lediglich im Beurteilungszeitraum tagsüber zwischen 06:00 und 22:00 Uhr statt. Eine Genehmigung für einen Nachtbetrieb besteht aufgrund der Schutzansprüche der bestehenden Nachbarbebauung nicht (die nächstgelegene Wohnbebauung an der Kasparstraße befindet sich in einem festgesetzten reinen Wohngebiet (WR)).

Die seitens der Fa. Rewe dargelegten Nutzungen wurden in einzelne Emissionsquellen wie Fahr- und Rangierbewegungen, Verladeszenerien, bordeigene Kühlaggregate von Kühlfahrzeugen sowie Pkw-Parkbewegungen in einem dreidimensionalen Rechenmodell nachgebildet. Die entsprechenden Schallausbreitungsberechnungen zeigen, dass der Tagesrichtwert eines urbanen Gebietes mit diesem Maximalansatz am nächstliegenden Gebäude des Vorhabens um 6 dB(A) unterschritten wird. Mit den Maximalannahmen wird der Richtwert eines reinen Wohngebietes im Tageszeitraum im Bereich der Kasparstraße noch geringfügig überschritten. Somit wäre rechnerisch eine - eher unplausible - Verdreifachung aller vorgenannten Emissionsansätze möglich, ohne dass der vorgesehene Richtwert eines urbanen Gebietes von 63 dB(A) am nächstliegenden Gebäude überschritten würde.

Da der Betrieb gemäß der bestehenden Baugenehmigungen jetzt schon zu den bestehenden Wohngebäuden an der Kasparstraße die Richtwerte für reine Wohngebiete einhalten muss, ist sichergestellt, dass auch die (höheren) Richtwerte für das geplante Mischgebiet sicher eingehalten werden können. Bezüglich der zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen durch den benachbarten Standort der Fa. REWE ist festzustellen, dass die angenommenen Emissionsparameter bis zur Ausschöpfung der Richtwerte an den beiden nächstliegenden Immissionspunkten im Plangebiet tagsüber noch erhöht werden können, letztlich aber der Schutzanspruch der Bestandsbebauung begrenzend wirkt. Mehr Lärm als beschrieben kann REWE unter Beachtung der Richtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Wohnbebauung nicht emittieren. Die Fa. REWE wird durch die heranrückende geplante Bebauung in ihrer Ausnutzungsmöglichkeit nicht eingeschränkt.

Im Plangebiet selber nehmen die Gewerbelärmimmissionen aufgrund der Riegelbebauung stark ab, sodass hier auch geschossabhängig deutlich ruhigere Bereiche mit teilweise mehr als 15 dB(A) geringeren Beurteilungspegeln entstehen können.

Da die geplante Pflegeeinrichtung den übrigen Nutzungen im Plangebiet deutlich untergeordnet ist und ein Wohnheim mit ergänzenden Pflege-Dienstleistungen, bei denen eine auf gewisse Dauer angelegte, eigenständige Gestaltung des häuslichen Lebens möglich ist, geplant ist, wird davon ausgegangen, dass die strengeren

Immissionsrichtwerte für Pflegeanstalten nicht anzuwenden sind. Sollte im Baugenehmigungsverfahren die Genehmigungsbehörde zu einer anderen Einschätzung kommen, kann gutachterlich nachgewiesen werden, dass die Richtwerte durch die gewerblichen Immissionen der Fa. REWE eingehalten werden. Bei Überschreitungen durch Nutzungen im Plangebiet selbst könnte dem mit Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe begegnet werden, aufgrund derer der maßgebliche Immissionsort durch belüftete Prallschieben, Loggien oder ähnliches 0,5 m vor das eigentliche Fenster des schutzbedürftigen Raumes gelegt würde

Auswirkungen der Planung

Die Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangebiet müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens untersucht werden. Im Rahmen des vorliegenden Angebots-Bebauungsplanes ist dies nicht möglich, da die detaillierte Ausführungsplanung noch nicht vorliegt, also z.B. noch nicht bekannt ist, wo Lüftungsanlagen geplant sind. Die vom Plangebiet ausgehenden Geräuschemissionen werden aber insgesamt vom Gutachter als unkritisch eingestuft.

Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen durch planbedingte Mehrverkehre sind derzeit nicht zu erwarten. Die heute im Plangebiet vorhandenen Nutzungen wie z.B. Hermes-Verteilzentrum und Online-Versandhandel sind durch sehr viel mehr Fahrzeugbewegungen gekennzeichnet, die nach Umsetzung der Planung entfallen.

7. Planungsdaten

Plangebiet insgesamt	ca. 2,2 ha
<hr/>	
Urbanes Gebiet	21.706 m ²
davon überbaubare Fläche	11.393 m ²
davon nicht überbaubare Fläche	10.313 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	196 m ²

8. Kosten und Umsetzung

Alle sich aus der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes ergebenden Kosten werden durch die Antragsteller übernommen. Projektbezogene Bindungen wie z.B. Architektur, Erschließungsmaßnahmen und Realisierungszeiträume werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag (städtebaulicher Vertrag) geregelt.

Hürth, 19.11.2019

Im Auftrage

Dipl.-Ing. Siry
Ltd. Stadtbaudirektor

Anlagen:

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Geltungsbereich |
| Anlage 2 | Bebauungsplan-Entwurf |
| Anlage 3 | Städtebauliches Konzept - Verkleinerung Vorentwurf |
| Anlage 4 | Umweltvorprüfung |
| Anlage 5 | Artenschutzprüfung |
| Anlage 6 | Verkehrsuntersuchung |
| Anlage 7 | Immissionsgutachten |
| Anlage 8 | Verschattungsstudie |