

Der Bürgermeister



## **BEBAUUNGSPLAN 317c**

### **„HEADQUARTERS HÜRTH“**

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG  
(Gemäß § 10a Abs.1 BauGB)

14.10.2020

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10a Abs.1 BAUGESETZBUCH ZUM BEBAUUNGSPLAN 317c „Headquarters Hürth“

## 1. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Das Plangebiet befindet sich in Hürth-Efferen und umfasst eine Größe von ca. 74.500 m<sup>2</sup>. Im Nordosten / Norden wird das Plangebiet durch die Kalscheurener Straße, im Südosten / Osten durch die Robert-Bosch-Straße, im Südwesten / Süden durch die im Bau befindliche Ortsumgehung B 265n und im Westen / Nordwesten durch unbebaute Freiflächen sowie das Wasserwerk Hürth entlang der Luxemburger Straße begrenzt. Heute wird das Plangebiet hauptsächlich durch Büro- und Lagergebäude geprägt, sowie entlang der Kalscheurener Straße durch Wohngebäude. An der Robert-Bosch-Straße befinden sich ein fünf- bis siebengeschossiger ca. 150 m langer Büroriegel, ein Bürogebäude an der Ecke Leyboldstraße / Robert-Bosch-Straße sowie fünf viergeschossige, kubusförmige Bürogebäude entlang der Leyboldstraße. Eine Lager- und Produktionshalle südlich der Leyboldstraße soll nach Auslaufen dieser Nutzung im Zuge der städtebaulichen Entwicklung des Gesamtareals abgebrochen werden. Im Norden entlang der Kalscheurener Straße befinden sich zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser, teils mit rückwärtigen Nebengebäuden. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hürth ist das Plangebiet größtenteils als Gewerbefläche und entlang der Kalscheurener Straße als gemischte Baufläche dargestellt. Die zukünftige Planung entspricht diesen Darstellungen. Der Bebauungsplan Nr. 317 c „Headquarters Hürth“ ist somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Begründung zum Bebauungsplan (Bpl) enthält folgende umweltbezogene Bestandteile:

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag
- Artenschutzprüfung
- Schalltechnische Untersuchung
- Fachbeitrag Verkehr

Der Bpl enthält folgende umweltbezogene Festsetzungen:

- Beschränkung von Grundflächenzahl und maximaler Anzahl der Vollgeschosse sowie maximaler Gebäudehöhen
- Festsetzung überbaubarer und nicht überbaubarer Flächen
- Festsetzung einer privaten Grünfläche
- Begrünung von Dachflächen und nicht überbauter Flächen
- Begrünung der Stellplatzfläche
- Begrünung der Vorgärten
- Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen
- Festsetzung von Flächen für Anpflanzungen und Neuanpflanzung von Gehölzen
- Zulässigkeit von Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus Hinweise zum Schutzgut Boden (Grundwasserverhältnisse, Altstandort und Kampfmittel), Schutzgut Wasser (geplante Wasserschutzzone, Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) und zu Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Wurzelschutz, Beschränkung der Abriss- und Rodungszeiten, Einsatz tierfreundlicher Leuchtmittel, Vermeidung von Vogelschlag, Errichtung von Nistkästen und Quartiersangeboten).

Im Umweltbericht – Teil B der Begründung zum Bebauungsplan – werden die umweltbezogene Planungsaspekte analysiert und bewertet. Im ersten Teil des Umweltberichts werden die Planungsinhalte und -ziele zusammengefasst. Darüber hinaus werden die

übergeordneten Vorgaben durch Gesetze und Pläne erläutert. Im zweiten Teil des Umweltberichts erfolgt die schutzgutbezogene Umweltprüfung für jedes einzelne Schutzgut:

1. Bestandsaufnahme (Beschreibung und Bewertung)
2. Prognose bei Durchführung der Planung (Beschreibung und Bewertung).
3. Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen.
4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Beschreibung und Bewertung).
5. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Beim Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind unter Berücksichtigung der Faktoren Wohnen und Erholung, Verkehr, Immissionen, Störfallrisiko/Katastrophenschutz und sachgerechter Umgang mit Abfällen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Zur Minderung der bestehenden Lärmbelastung durch den Verkehrslärm ist auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung als passive Schallschutzmaßnahmen die Festsetzung von maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109 im Bebauungsplan berücksichtigt. Mit dieser Festsetzung ist eine weitgehend uneingeschränkte Nutzung des Plangebietes möglich.

Durch das Planvorhaben gehen innerhalb der neu organisierten Baufelder einzelne Lebensraumstrukturen verloren, die als Teilhabitat einzelner Brutvogel- und Fledermausarten geeignet sind. Insbesondere durch den Verlust von Gehölzen (Einzelbäume) können potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten betroffen sein. Hierbei handelt es sich um den Turmfalken sowie um die in / an Gebäuden bzw. in Siedlungen auftretenden Fledermausarten Zwergfledermaus, Großes Mausohr und Breitflügelfledermaus. Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt tragen auf Basis der beschriebenen Umweltauswirkungen der Bebauungsplanaufstellung die nachfolgend aufgeführten gesonderten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs bei:

- Schutz zu erhaltender Bäume, Gehölze und Waldflächen nach einschlägigen fachlichen Vorgaben (DIN 18920 und RAS-LP 4)
- Berücksichtigung von Rodungszeiten gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG
- Abriss von Gebäuden außerhalb des Brut- und Aufzuchtzeitraums wildlebender Vogel- und Fledermausarten
- Vorsorgliche Kontrolle von Bäumen mit Spalten und Höhlungen vor Fällung
- Vogel- und Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept
- Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden
- Schaffung von Ersatzniststrukturen für den Turmfalken
- Populationsstärkende Maßnahmen für Fledermäuse und Koloniebrüter

Die erforderlichen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen und im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vertraglich gesichert.

Beim Schutzgut Fläche ist im Plangebiet von einer anthropogenen Überprägung und somit nicht von einer natürlichen Flächennutzung auszugehen. Ein Großteil der Flächen wird heute bereits gewerblich genutzt oder ist planungsrechtlich für eine gewerbliche Nutzung ausgewiesen. Durch die Umsetzung des Vorhabens sind keine maßgeblich negativen Veränderungen gegenüber dem derzeitigen bzw. dem derzeitigen planungsrechtlichen Zustand des Plangebietes zu erwarten.

Für das Schutzgut Boden sind durch die Umsetzung des Vorhabens keine maßgeblichen Veränderungen gegenüber dem derzeitigen bzw. planungsrechtlich zulässigen Zustand des Plangebietes zu erwarten. Zwar kommt es zu einer erhöhten Versiegelung in Bereichen die bisher unversiegelt sind, dadurch ist jedoch keine maßgebliche Verschlechterung der verbliebenen Bodenfunktionen zu erwarten. Im Gegenzug werden zudem im Bereich der geplanten parkartigen Grünfläche zumindest teilweise Flächen entsiegelt und es kommt dort

zu einer generellen Aufwertung der Bodenfunktionen. Im Rahmen von Neubauten oder der Anlage der zentralen Grünfläche im Plangebiet ist der Altstandort der ehemaligen Druckerei zu berücksichtigen. Erdbaumaßnahmen sind daher fachgutachterlich zu begleiten, um eine Gefährdung für weitere Schutzgüter wie den Menschen (Gesundheit), Tiere und Pflanzen oder den Wasserhaushalt auszuschließen.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Wasserwerk liegt das Plangebiet in der hier geplanten Schutzzone III A. Beim baubedingten Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind daher besondere Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen darf nur auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen zu erfolgen. Im Vergleich zur Bestandssituation wird es im Zuge der geplanten Bebauung zu einer zusätzlichen Versiegelung und somit zu einer Verringerung der Versickerungsrate und der Grundwasserspense kommen. Der Umfang der Versiegelung ist nach aktuell geltendem Planungsrecht im Plangebiet jedoch bereits zulässig und auch verhältnismäßig größer, sodass es hier voraussichtlich zu einer Verbesserung der Versickerungssituation kommt. Nach Möglichkeit ist das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser zu versickern. Zur Rückhaltung und Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser, auch zur Prävention von Überflutungen bei Starkregenereignissen, werden auf den Dachflächen der geplanten Gebäude anteilig extensive Dachbegrünungen vorgenommen.

Für die Schutzgüter Klima und Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu prognostizieren.

Für das Schutzgut Klima und Luft ist die Anlage zusätzlicher Grünflächen sowie einer anteiligen und extensiven Dachbegrünung festgesetzt. Ein Erhalt vorhandener Grünstrukturen ist ebenfalls soweit wie möglich vorgesehen.

Eine landschaftsbezogene Erholung ist aufgrund des Fehlens entsprechender landschaftsästhetischer Strukturen im Plangebiet und seinem Umfeld sowie einer eingeschränkten Betretbarkeit der Flächen derzeit nicht möglich. Nach Umsetzung der Planung wird das Plangebiet jedoch über eine zentrale Grünfläche verfügen, die auch dem Zweck der Erholungsnutzung für die Mitarbeiter in den umliegenden Bürogebäuden gewidmet ist.

Da nach derzeitigem Kenntnisstand weder Bodendenkmäler noch Baudenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden sind, sind Auswirkungen auf dieses Schutzgut auszuschließen. Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation werden zudem keine schützenswerten historischen Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsteile oder historische Stadt- und Ortsbilder und Denkmalensembles im direkten Bereich der Vorhabenfläche und ihrem engeren Umfeld zusätzlich betroffen.

Aus der Betrachtung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich keine Aspekte, die nicht schon bei den einzelnen Schutzgütern betrachtet wurden

In den Umweltbericht integriert ist die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit den Bestandteilen

1. Bestands- und Konfliktanalyse
2. Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan
3. Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung

Zur Herleitung des erforderlichen landschaftspflegerischen Maßnahmenumfangs durch den Eingriff in den Naturhaushalt wurde eine Berechnung des Bestands- und Ausgleichswertes durchgeführt. Für die Bilanzierung wurde der ökologische Gesamtwert aller derzeit im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen dem zu erwartenden Wert aufgrund der planerischen

Festsetzungen des Bebauungsplans gegenübergestellt. Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (vgl. umweltbezogene Festsetzungen) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans kann der Eingriff zu 100 % innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

(SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN Planungsgesellschaft mbH, Umweltbericht zum Bebauungsplan, Teil B der Bpl Begründung).

## **2. BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG**

In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB sowie in der öffentlichen Unterrichtung wurden in insgesamt 2 Schreiben folgende Themenkomplexe berührt:

- Fuß- und Radweg zwischen Leyboldstraße und Kalscheurener Straße
- Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile
- Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand

In der Abwägung zu den Beteiligungsverfahren wurde entschieden, dass der öffentliche Fuß- und Radweg zukünftig über ein Grundstück im Eigentum des Vorhabenträgers geführt werden soll. Das bislang in Anspruch genommene Fremdgrundstück wird lediglich mit einem Leitungsrecht belastet, um einen bestehenden Kanal zu sichern. Die Erschließung eines Grundstücks in zweiter Reihe ist hier weiterhin über eine bestehende Dienstbarkeit gesichert. Eine Erschließung für Grundstücke in Hinterlage über die Leyboldstraße ist möglich, wenn diese öffentlich gewidmet wird. Darüber hinaus gehende Dienstbarkeiten sind privatrechtlich zu vereinbaren. Der Anregung bauliche Erweiterungsmöglichkeiten und sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzungen im Bestand an der Kalscheurener Straße zu ermöglichen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprochen.

In der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen geäußert.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gab es Anregungen zu den Höchstspannungsleitungen im Plangebiet, zu etwaigen Grundwasserabsenkungen, Kampfmitteln, zum Altstandort der Druckerei und zur geplanten Wasserschutzzone IIIA, die als Hinweise bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Die Anregungen der Bezirksregierung Köln zu den vorhandenen Immissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung betrachtet und durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden berücksichtigt. Der Anregung zur Überprüfung des notwendigen Abstandes zum Störfallbetrieb Alfred Talke GmbH & Co. KG wurde das gesamtstädtische Störfallgutachten gegenüber gestellt. Im Ergebnis liegt das Plangebiet außerhalb des Einwirkungsbereichs des Betriebes. Der Anregung der Bundeswehr bzgl. einer Beschränkung von Gebäudehöhen auf max. 30,0 m wurde nicht entsprochen. Die Festsetzung eines höheren Solitärgebäudes wurde jedoch einzelfallbezogen mit der Bundeswehr abgestimmt. Der Anregung des Landesbetriebes Straßen.NRW hinsichtlich eines Mindestabstandes von 20,0 m für Hochbauten jeder Art und Werbeanlagen zur Bundesstraße 265n, wird durch die Festsetzungen überbaubarer Grundstücksflächen und einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan gefolgt. Auf zusätzliche Hinweise hinsichtlich möglicher Verkehrsimmissionen umliegender Straßen wurde verzichtet. Die weiteren Anforderungen der B 265n betreffen nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Anregung der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen zur Anwendung der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, 2008“ des LANUV wurde gefolgt. Den Anregungen des Rhein-Erft-Kreis zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung wurde

durch die Festsetzung zur Dachbegrünung und der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Versickerungsanlagen entsprochen. Das Konzept zur Niederschlagswasser ist jedoch Gegenstand des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Die Anregungen zum Artenschutz wurden im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung einbezogen und haben als Hinweise Eingang in den Bebauungsplan gefunden. Die Anregungen zur Förderung nachhaltiger Mobilität wurden durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag für entsprechende Maßnahmen berücksichtigt.

In der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gab es vom Landesbetrieb Wald und Holz die Anregung, mit der Bebauung weiter vom angrenzenden Wald abzurücken. In der Abwägung wurde den gewerblichen Nutzungsansprüchen unter Berücksichtigung des Ziels eines sparsamen Umgangs mit Grund und Bodens jedoch Vorrang vor dem angeregten Sicherheitsabstand eingeräumt. Eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, von Leben und Gesundheit sowie der natürlichen Lebensgrundlagen ist durch die Unterschreitung des empfohlenen Sicherheitsabstandes nicht erkennbar. Seitens der Rhein-Main-Rohrleitungstransport mbH und das GASCADE gab es Anregungen zu Leitungstrassen, die aber durch die Planung nicht tangiert werden. Von Westnetz wurde auf die Lage der Hochspannungsfreileitung und der entsprechenden Schutzstreifen hingewiesen. Diese wurden als nachrichtliche Darstellungen in den Bebauungsplan übernommen. Der Rhein-Erft-Kreis hat grundsätzliche Bedenken zur Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich möglicher Auffüllungen, Altablagerungen und Verunreinigungen geäußert. Diese Bedenken werden bei der weiteren Konzeption der Entwässerung berücksichtigt. Der Bebauungsplan schafft jedoch nur die planungsrechtlichen Möglichkeiten für eine Rigolenversickerung. Weitere Auflagen und technische Anforderungen sind Gegenstand des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Eine weitere Anregung betraf die Erhöhung des Anteils von 40 % der begrünten Dachflächen. Dieser konnte nicht entsprochen werden, da den Belangen der Nutzungsansprüche als Dachterrasse und Technikflächen Vorrang gegenüber dem Gewässerschutz eingeräumt wurde. Der Verzicht auf großflächige unbeschichtete Metalleindeckungen wurde vertraglich vereinbart. Die Anregung einer Ergänzung der Hinweise zum Bodenschutz wurde nicht gefolgt, da der Hinweis im Bebauungsplan und die Behandlung im Umweltbericht als hinreichend konkret angesehen wurden. Die Bezirksregierung Köln hat die Überprüfung des Schutzabstandes zu den Hochspannungsleitungen angeregt. Dieser wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet. Ein weiterer Hinweis auf ein laufendes Raumordnungsverfahren für einen Trassenkorridor einer Höchstspannungsleitung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die Anregungen des Erftverbandes, des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und des Landesbetriebes Straßen.NRW sind bereits in der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit gleichem Inhalt geäußert und die Planung eingeflossen oder als nicht relevant abgewogen worden.

### **3. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Durch die Bebauungsplanaufstellung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine zukünftige Umstrukturierung des bestehenden Gewerbegebiets geschaffen sowie eine Zusammenführung des bestehenden Planungsrechts erreicht werden. Damit reagiert die Stadt Hürth auf kurzfristige und mittelfristige Nachfrage nach qualitativ hochwertigen gewerblich genutzten Flächen (Büroflächen) innerhalb des Stadtgebiets. Die derzeit mindergenutzten Flächen können so einer neuen, flächeneffizienteren Nutzung zugeführt werden, ohne die Beanspruchung neuer, ungenutzter Flächen oder Flächen im Außenbereich.

Die städtebaulichen Ziele sind daher durch ihre konkrete Entwicklungsabsicht und die im Plangebiet vorliegende planungsrechtliche Situation standortgebunden. Durch die Umsetzung der geplanten Entwicklung kommt es zu einer Nachverdichtung auf planerisch bereits für eine gewerbliche Nutzung ausgewiesenen Flächen und einer Neunutzung der vorhandenen

Brachfläche im Sinne eines Flächenrecyclings. Der Flächennutzungsplan der Stadt Hürth sieht im Bereich des Bebauungsplans zudem bereits eine gewerbliche Nutzung vor, somit ist der Standort für die geplante Entwicklung alternativlos.

Hürth, 14.10.2020

Im Auftrage

Gez. Siry

Dipl.-Ing. Siry  
Ltd. Stadtbaudirektor