

## **Begründung**

### **zum Entwurf Bebauungsplan 011c**

### **„Altes Rathaus“**

Gemäß § 9 Abs.8 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, in der derzeit gültigen Fassung, im folgenden BauGB genannt, ist dem Bebauungsplan (Bpl) eine Begründung beizufügen. Demgemäß wird der Entwurf des Bpl 011c wie folgt begründet:

#### Inhaltsübersicht

- 1 Verfahrensstand
- 2 Gebietsbeschreibung
- 3 Städtebauliche Zielsetzung und städtebaulicher Entwurf
- 4 Festsetzungen im Bpl
- 5 Natur, Landschaft und Artenschutz
- 6 Umsetzung der Planung

#### Anlagen

- 1 Schalltechnische Untersuchung ADU Cologne von November 2022
- 2 Artenschutzprüfung Stufe 2 Rietmann Beratende Ingenieure vom 08.12.2021
- 3 Umweltvorprüfung von Mai 2019

## 1 Verfahrensstand

Der Bebauungsplan (Bpl) 011c ist schon längere Zeit in der Planung. Anstoß für die Planung war hierbei der angekündigte Fortzug des türkischen Konsulats aus dem ehemaligen Rathaus. Ein weiteres Planungsbedürfnis ergibt sich durch den baulichen Zustand des Sparkasengebäudes an der Ecke Luxemburger Straße/Hans-Böckler-Straße, für das in Zusammenhang mit der angrenzenden Brachfläche eine städtebauliche Neuordnung angestrebt wird. Der Ausschuss für Planung, Vermessung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 14.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans 011c „Altes Rathaus“ gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Vor dem Beginn des Beteiligungsverfahrens für den Bpl sollten zunächst die Ergebnisse des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) Hermülheim abgewartet werden. Das ISEK liegt seit Juli 2019 vor und verknüpft Handlungsempfehlungen in den Bereichen wie Städtebau, Verkehr, lokale Wirtschaft, Grünraumentwicklung und Soziales für den Stadtteil.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Herbst 2019 statt, am 25.09.2019 war eine Bürgeranhörung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.08.2019 an der Planaufstellung beteiligt.

Parallel zum Aufstellungsverfahren 011c wurde im Sommer 2020 der städtebauliche Wettbewerb „Lebensader Lux“ durchgeführt. In dem Wettbewerb wurden realisierbare Vorschläge zum Umbau des Straßenraums sowie städtebauliche Ideen entlang der Luxemburger Straße gesucht. Die Ergebnisse des Wettbewerbs liegen seit Ende Oktober 2020 vor. Auf die Plankonzeption des Bpl 011c wirken sie sich nicht aus.

Seit dem 18.06.2013 gibt es zudem eine Satzung über ein Vorkaufrecht zugunsten der Stadt Hürth für das gesamte Plangebiet.

Das Bpl-Gebiet liegt vollständig im seit dem 24.05.1972 rechtskräftigen Bebauungsplan 011a. Aus Gründen der Rechtssicherheit soll nicht der alte Bpl von 1972 geändert, sondern ein neuer Bpl gemäß aktuellem Planungsrecht aufgestellt werden.

Die Planaufstellung erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch ohne Erstellung eines Umweltberichts. Eine frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden wurde – auch wenn gemäß BauGB nicht erforderlich – angeboten.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, gemäß § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung unter folgenden Voraussetzungen im sogenannten beschleunigten Verfahren durchzuführen:

- Der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden,
- Die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m<sup>2</sup>),
- Es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeit bestehen
- Es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie betroffen sein.

Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür sind erfüllt: Das Vorhaben ist als „Maßnahme der Innenentwicklung“ anzusehen. Das Plangebiet liegt sowohl innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Gebiets als auch ist es bereits baulich genutzt.

Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht erreicht. Das Gebiet umfasst ohne die Plangebiet befindlichen Straßenflächen der Luxemburger Straße, der Kölnstraße und der Hans-Böckler-Straße rund 7.830 m<sup>2</sup>. Es sind keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsüberprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt.

Das beschleunigte Verfahren soll nach dem Willen des Gesetzgebers gerade solche Vorhaben erleichtern, die z.B. den Zielen der angemessenen städtebaulichen Nutzung von Flächen, wie im vorliegenden Verfahren, dienen. Es gelten verschiedene verfahrensmäßige Erleichterungen. Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltüberprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen. Ein Ausgleich des mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereiteten Eingriffs in die Natur ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gesetzlich nicht erforderlich bzw. gilt als erfolgt.

## 2 Gebietsbeschreibung

### 2.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 011c liegt in der Gemarkung Hermülheim, Flur 007. Begrenzt wird das Plangebiet

- Im Norden und Osten durch die westliche Grenze der Kölnstraße
- Im Westen durch die Achse der Luxemburger Straße
- Im Süden durch die Achse der Hans-Böckler-Straße

Die genaue Plangebietsabgrenzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

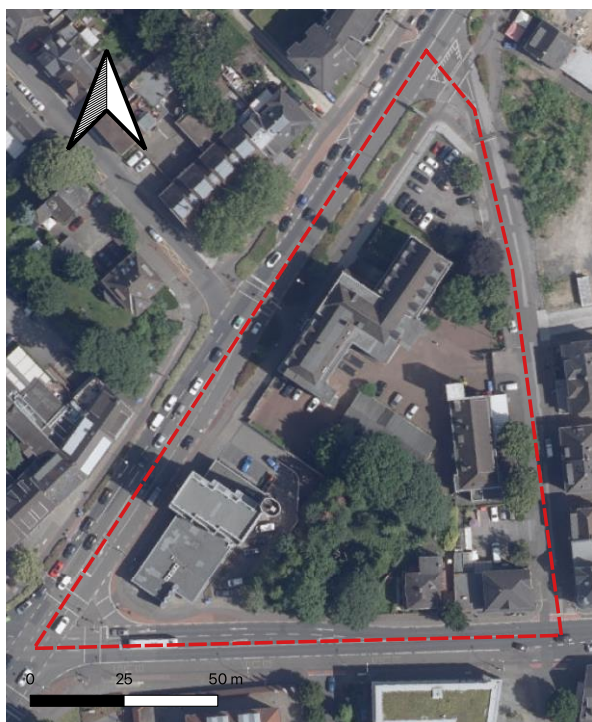


Abb.1 Luftbild des Plangebiets

Der Planbereich mit einer Größe von insgesamt 1,1 ha befindet sich in zentraler Lage an der Hauptverkehrsachse der Luxemburger Straße. Das Plangebiet wird begrenzt von der Luxemburger Straße, der Hans-Boeckler-Straße und der Kölnstraße. Durch die stark befahrenen Straßen entsteht eine Trennwirkung zu den angrenzenden Baugebieten. Die Verbindung von der Kölnstraße zur Luxemburger Straße ist derzeit für den Kfz-Verkehr gesperrt.

Die Verkehrsgunst ist durch die Luxemburger Straße und den unmittelbar angrenzenden Haltepunkt der Stadtbahnlinie außerordentlich hoch. Durch diese Verkehrsachsen kommt es allerdings auch zu einer beträchtlichen Immissionsbelastung, die sich nach Inbetriebnahme der Ortsumgehung Hermülheim z.T. bereits deutlich verringert hat.

Das großflächige Grundstück des ehemaligen Rathauses und der alten Feuerwache wird durch das Türkische Generalkonsulat genutzt. Durch die Sicherheitsvorkehrungen ist das Grundstück von seiner Umgebung derzeit weitgehend abgeschottet. Das Rathaus wurde 1901 erbaut, 1937 erweitert bzw. umgestaltet und dient seit 1984 als Türkisches Generalkonsulat. Es ist kein Baudenkmal, hat aber auch durch seine Geschichte eine stadtbildprägende Bedeutung. Gleiches gilt für das alte Feuerwehrhaus an der Kölnstraße – auch auf dem Grundstück des Generalkonsulats -, erbaut in den 1920er Jahren im Stil des „Neuen Bauens“ vom langjährigen Gemeindebaumeister Albert Lüttgenau.

Das Geschäfts- und Wohnhaus mit der Sparkassenfiliale an der Kreuzung Luxemburger Straße/Hans-Boeckler-Straße ist mit bis zu sechs Geschossen das höchste Gebäude im Plangebiet. Die Sparkasse ist in einem eingeschossigen Gebäudeteil untergebracht. Der Gebäudekomplex hat flache Dächer und verfügt neben einem ebenerdigen Parkplatz über eine Tiefgarage. Angrenzend finden sich an der Hans-Böckler-Straße eine verwilderte Baulücke an der Hans-Böckler-Straße mit dichtem Baum- und Strauchbestand sowie zwei Wohngebäude älteren Datums (ein eingeschossiges Einfamilienhaus und ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus jeweils mit geneigtem Dach).

Bis auf die Baulücke ist der Boden im Plangebiet weitgehend versiegelt (siehe auch Kapitel 5 Natur, Landschaft und Artenschutz).

Die meisten Grundstücke befinden sich in Privateigentum, aber auch die Stadt Hürth verfügt über Grundeigentum im Plangebiet.

## 2.2 Weitere Planungen und Konzepte

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hürth bezieht das Plangebiet in das Nahversorgungszentrum Hermülheim ein, d.h. dass hier auch nahversorgungsrelevanter Einzelhandel wie z.B. ein Angebot von Lebensmitteln gefördert werden soll.

Im Flächennutzungsplan ist der Wirkungsbereich des geplanten Bpl als gemischte Baufläche dargestellt. Das Generalkonsulat ist als Verwaltungsgebäude gekennzeichnet.

Im Bpl 011a sind die Baugrundstücke als Kerngebiet festgesetzt. Zulässig sind bis zu 6 Vollgeschosse an der Luxemburger Straße. Es ist sehr hohe Grundstücksnutzung möglich (GFZ bis 2,2). Stellplätze orientieren sich zur Kölnstraße. Auf der Brachfläche an der Hans-Böckler Straße ist ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Das Plangebiet ist durch die Bebauungspläne 011a, 050s, 051s und 051as erfasst. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans 011c treten zudem die Festsetzungen der Bebauungspläne 051s und 051as sowie Teilbereiche des Bebauungsplans 050s für den Bereich der Luxemburger Straße außer Kraft. Diese Bebauungspläne beziehen sich allein auf öffentliche Verkehrsflächen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Untersuchungsraums für das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) Hermülheim. Seit Juli 2019 liegt der Abschlussbericht für das ISEK vor. Vorangegangen war eine intensive Analyse des Stadtteils und Beteiligung der Bewohnerschaft. Anlass für das ISEK war die Ortsumgehung Hermülheim und der dadurch ermöglichte Umbau der Luxemburger Straße in der Ortslage. Auf Grundlage des ISEK wurde

dann Mitte 2020 der Städtebauliche Wettbewerb „Lebensader Lux“ durchgeführt (siehe in Kap. 1).

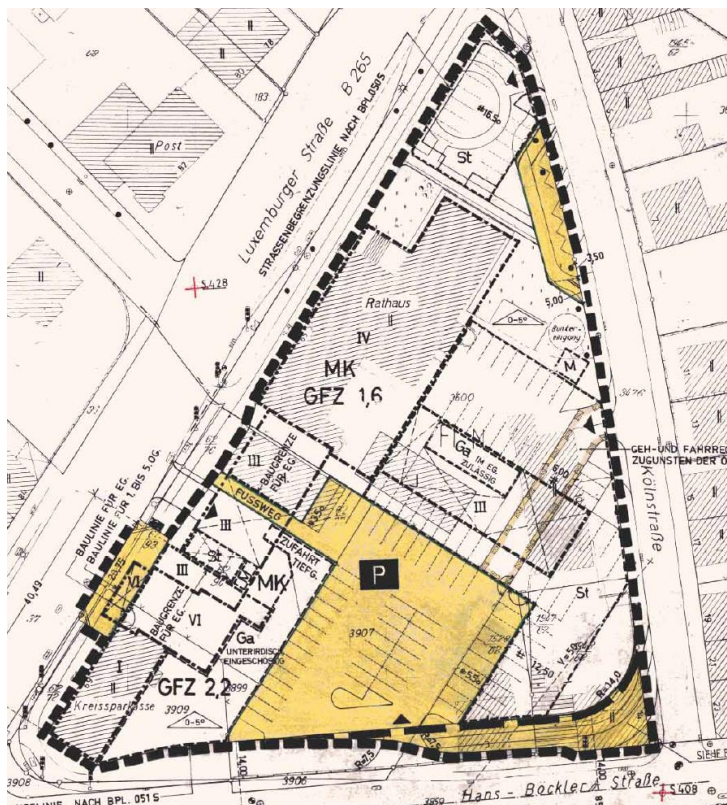


Abb. 2 Rechtskräftiger Bpl 011a von 1972

### 3 Städtebauliche Zielsetzung und städtebaulicher Entwurf

Nach dem Bau und der Freigabe der B265n wird die Luxemburger Straße in der Ortslage Hermülheim zur Stadtstraße, was mit einer deutlichen Reduktion des Kfz-Verkehrsaufkommens einhergehen wird. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) enthält vielfältige Vorschläge zur Aufwertung des Straßenraums und zur Entwicklung des Stadtteilzentrums, u.a. auch einen Kreisverkehrsplatz anstelle der vorhandenen Kreuzung Luxemburger Straße / Hans-Böckler-Straße / Horbeller Straße. Es ist eine umfassende Umgestaltung der Straße beabsichtigt und damit eine Aufwertung des Stadtteil Hermülheims. Die Bebauungsplanung soll einen Rahmen schaffen, um auf die Umgestaltung der Luxemburger Straße reagieren zu können. Konkrete Ziele für das Plangebiet 011c ergeben sich daher wie folgt:

- Entwicklung eines urbanen Gebiets (MU)
- Erhalt des ehemaligen Rathauses und der alten Feuerwache für neue öffentliche Nutzungen
- Standortgerechte, zusammenhängende bauliche Nutzung im Eckbereich Luxemburger Straße / Hans-Böckler-Straße
- Beseitigung einer Brachfläche im Stadtteilzentrum durch standortgerechte Bebauungsmöglichkeiten
- Aufhebung der planerisch nicht mehr sachgerechten Konzeption des Bpl 011a von 1972

Für die zukünftige Nutzung des ehemaligen Rathauses und der alten Feuerwache muss unabhängig von der Bpl-Aufstellung ein neues Nutzungskonzept gefunden werden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sichern den Bestand der Gebäude ab.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung beschränkt sich im Wesentlichen auf die Festsetzung eines Urbanen Gebiets. Abgesehen davon ist mit den überbaubaren Flächen, der Bauweise

und den zulässigen Gebäudehöhen ein Rahmen festgesetzt, um dieser Angebotsplanung einen möglichst großen Spielraum zu schaffen.

Für den südlichen Teil des Plangebiets ist eine straßenbegleitende Blockrandbebauung geplant, die einmalig aufgebrochen wird. Es soll dort eine gemischte Nutzung mit Gewerbe und Wohnen im Rahmen eines MU entstehen.

An der Luxemburger Straße weisen die Gebäude bis zu vier Vollgeschosse auf, an der Hans-Böckler-Straße sind es drei Vollgeschosse. Im Eckbereich Luxemburger Straße / Hans-Böckler-Straße findet durch die Festsetzung von fünf möglichen Vollgeschossen eine höhenmäßige Betonung statt. Die Höhe der Gebäude an der Hans-Böckler-Straße passt sich mit drei Vollgeschossen der Straßenbreite an. Gleiches gilt für die Baukörper an der Luxemburger Straße. Für den Bereich des ehemaligen Rathauses sind drei Vollgeschosse zugelassen. Das städtebauliche Leitbild „Block mit Brüchen“ soll bei der Planung angewendet werden und für eine städtebaulich angemessene und standortgerechte Bebauungsdichte sorgen. Insbesondere wird dies durch die Überplanung der Baulücke an der Hans-Böckler-Straße erreicht.

Die erforderlichen Stellplätze für die neue Bebauung müssen voraussichtlich in begrünten Tiefgaragen untergebracht werden. Die Einfahrten zu den Tiefgaragen sollen soweit wie möglich vom Knotenpunkt Luxemburger Straße / Hans-Böckler-Straße entfernt liegen, um zusätzliche verkehrliche Belastungen zu vermeiden. Dies wird durch die Festsetzung von Ein- und Ausfahrtsverboten im direkten Kreuzungsbereich erreicht.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die vorhandenen Straßen Luxemburger Straße, Kölnstraße und Hans-Böckler-Straße.

## **4 Festsetzungen im Bpl**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB) - Urbane Gebiete – MU (§ 6a BauNVO)**

Unter der Berücksichtigung der wesentlichen städtebaulichen Zielsetzung wird für das gesamte Plangebiet gemäß der BauNVO ein „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Tankstellen“ wird ausgeschlossen. Diese Nutzung ist aufgrund der der Innenstadtlage, der geplanten städtebaulichen Aufwertung der Luxemburger Straße, der teils hohen Flächenansprüche und aus Gründen des Immissionsschutzes der Wohnnutzung in ruhebedürftigen Zeiten nicht erwünscht. Es kann durch solche Nutzungen eine hohe Immissionsbelastung durch Besucher und Pkw-Verkehr erwartet werden.

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da die baulichen Begleiterscheinungen dieser Nutzungsart den städtebaulichen Charakter des Gebiets beeinträchtigen würden. Diese Einrichtungen lassen sich nur schwer in das Straßenbild und in das Umfeld integrieren. Vergnügungsstätten müssen einen ausreichenden Abstand zu sensiblen Funktionen wie z.B. Wohngebieten einhalten.

Es bestünde die Gefahr, dass Vergnügungsstätten städtebaulich gewünschte Nutzungen durch die Bereitschaft, höhere Bodenpreise zu bezahlen, verdrängen würden. Im Spielhallenkonzept der Stadt Hürth von 2012 wird empfohlen, in gemischt genutzten Baugebieten Spielhallen auszuschließen. Der Bpl 014b setzt diese Empfehlungen planungsrechtlich um. Das Spielhallenkonzept empfiehlt zudem im Stadtteilkern einen Zulässigkeitsbereich für Spielhallen, der günstigere Bedingungen für die Ansiedlung dieser Nutzungsart aufweist. Da auch andere Vergnügungsstätten vergleichbare Auswirkungen haben wie die Spielhallen, erfolgt im MU ein vollständiger Ausschluss dieser Nutzung.

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

### 4.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)

Die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am angrenzenden Gebäudebestand. Dementsprechend sind meist 3 bis 4 Vollgeschosse festgesetzt, was eine wirtschaftliche Ausnutzung der Baugrundstücke erlaubt, ohne das vorhandene städtebauliche Gefüge zu stören. Zur städtebaulichen Betonung des Eckbereich Luxemburger/Hans-Böckler-Straße sind max. 5 Vollgeschosse zulässig. Aufgrund der Festlegung einer absoluten maximalen Gebäudehöhe (s. 4.2.2) ist die Errichtung von weiteren Nicht-Vollgeschossen im südlichen Planbereich (entlang der Hans-Böckler-Straße bzw. südl. Teil der Luxemburger Straße) nicht möglich. Auf dem Grundstück des Generalkonsulats sind durchweg 3 Vollgeschosse zulässig, was dem vorhandenen Gebäudebestand entspricht.

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

Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an der angrenzenden, vorhandenen Bebauung.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind grundsätzlich in Meter NHN (Normalhöhennull über dem Meeresspiegel) festgesetzt, um eine größtmögliche Genauigkeit zu erreichen. Durch die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen wird verhindert, dass die angestrebte städtebauliche Höhenentwicklung durch zahlreich aufgetürmte Nicht-Vollgeschosse konterkariert wird.

Festgesetzt ist die Oberkante der baulichen Anlage, da keine Festsetzung von Dachformen erfolgen soll. Untergeordnete Gebäudeteile wie Dachaufbauten, Oberlichte u.Ä. werden nicht mitgerechnet, wenn sie weniger als 10% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses ausmachen. Hierdurch sollen solche Dachaufbauten ermöglicht werden, von denen keine städtebaulichen Wirkungen ausgehen.

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

Im MU 1 greifen die Festsetzungen den Charakter der vorhandenen, eher lockeren Bebauung auf, so dass eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,8 zulässig ist. Bei einer etwaigen Umnutzung des Konsulats ist hierdurch eine maßvolle Nachverdichtung oder Umstrukturierung möglich.

Im MU 2 und 3 wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Korrespondierend zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse beträgt die GFZ 2,8 bzw. 2,4. Dies entspricht der zentralen Lage im Stadtteilzentrum und der gewünschten urbanen Verdichtung. Die Orientierungswerte der BauNVO für ein MU von 0,8/3,0 werden eingehalten.

Durch die Festsetzung der GRZ ist in Zusammenhang mit § 19 Abs.4 BauNVO gewährleistet, dass mindestens 20% der Fläche innerhalb des Baugebiets MU unversiegelt und begrünt bleibt, was einen Beitrag zum Umweltschutz leistet (GRZ 0,6 + 50 % für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO, aber nur bis zur sog. Kappungsgrenze von 0,8).

In den festgesetzten Urbanen Gebieten MU2 und MU3 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig, wenn diese mit einer Erdüberdeckung versehen und begrünt werden. Mit dieser Festsetzung wird die Errichtung einer Tiefgarage gestützt. In Kombination mit der intensiven Begrünung gem. Pkt. 4.8 führt dies nicht zu einer zusätzlichen Versiegelung weiterer Grundstücksflächen.

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

In allen Baugebieten sind durch Baugrenzen großflächige Baufenster festgesetzt. Dadurch soll ein ausreichender Spielraum für verschiedene Bautypen und Bauweisen innerhalb der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung geschaffen werden. Städtebaulich ergibt sich keine Notwendigkeit zur Festsetzung kleinerer Einheiten von überbaubaren Flächen oder der Festsetzung von bspw. Baulinien. Straßenseitig orientieren sich die Baugrenzen an der vorhandenen Bebauung bzw. vorhandenen Straßenbegrenzungslinien.

Vorhandene Gebäude befinden sich innerhalb der überbaubaren Flächen und werden durch deren Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

Um die Festsetzung der Baugrenzen eindeutiger zu gestalten, werden Festsetzungen zu Balkonen, Vordächern und Terrassenüberdachungen getroffen. Die Beschränkung von Balkonen und Vordächern erlaubt ausreichende architektonische Freiheiten, ohne dass die Gebäudekubatur durch überdimensionierte Gebäudeteile außerhalb der überbaubaren Flächen verunstaltet wird. Die Klarstellung, dass Terrassenüberdachungen außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig sind, soll verhindern, dass die geplanten Gärten auf den nicht überbaubaren Flächen durch die gebäudeartigen Auswirkungen von Überdachungen beeinträchtigt werden.

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

Es wird im MU 1 und MU 3 die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im MU 2 erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, nach der innerhalb der Baufenster (überbaubare Grundstücksflächen) an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden muss. Durch diese Festsetzung werden zu allen drei Seiten des dreiecksförmigen Planbereiches Blockstrukturen aufgebrochen, um eine städtebauliche Durchlässigkeit zu gewährleisten und dem Planungsziel der offenen Baublöcke gerecht zu werden. Im Kreuzungsbereich Luxemburger Straße/Hans-Böckler-Straße ergibt sich eine städtebaulich geschlossene Ecksituation, um den weitläufigen Kreuzungsbereich einzufassen und eine Raumkante zu bilden.

Der Bruch der Blockstruktur orientiert sich zudem an bestehenden Grundstücksgrenzen, so dass die Brüche aufgrund der Baufenster und erforderlicher Abstandsflächen auch praktisch erfolgen werden.

#### 4.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Stellplätze sind allgemein im Plangebiet zulässig, da die verdichtete Bebauung und die verhältnismäßig kleinflächigen Baugrundstücke im Plangebiet keine pauschalen Festsetzungen für einzelne Bereiche erlauben. Die städtebaulich wünschenswerte Variante einer Tiefgarage wird im MU 2 und MU 3 u.a. durch Ausnahmefestsetzungen zur GRZ (s. Pkt. 4.2.3) gefördert. Zudem sind im MU 2 und MU 3 Tiefgaragen gem. § 23 Abs. 3 BauGB auch außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig, um die zu erwartenden Stellplatzbedarfe auf dem eigenen Grundstück decken zu können und keinen zusätzlichen Parkdruck im öffentlichen Raum zu erzeugen.

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

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen werden in ihrem Flächenumfang durch den Bpl gesichert. Die im alten Bpl 011a festgesetzten Erweiterungen der Verkehrsfläche und der festgesetzte öffentliche Parkplatz sind nicht mehr Bestandteil der Planung.

An der Luxemburger Straße ist die öffentliche Verkehrsfläche so abgegrenzt, dass die aus dem Wettbewerb „Lebensader Lux“ resultierenden Planungen umgesetzt werden können. Für alle Verkehrsflächen wird nur der flächenmäßige Umfang festgesetzt. Eine Detailplanung des Straßenraums – resultierend aus dem Wettbewerb „Lebensader Lux“ erfolgt im Rahmen der Straßenplanung, wobei insbesondere die jeweiligen Grundstückszufahrten berücksichtigt



werden müssen. Für den Straßenraum soll eine städtebaulich hochwertige Ausgestaltung gefunden werden, die der zentralen Lage im Stadtteil entspricht.

- 4.6 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 9 Abs.1 Nr.23b BauGB)

Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien sind im gesamten Plangebiet auf jedem Gebäude auf mindestens 35 % der jeweiligen Dachflächen Photovoltaik-Anlagen zu errichten. Unter der Voraussetzung, dass mindestens die Gesamtfläche gemäß dieser Vorgabe erreicht wird, können die Photovoltaik-Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück auch gebündelt auf Dachflächen, an Fassaden und auf/an Nebenanlagen angebracht werden. Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer der Gebäude, die auf einem Baugrundstück errichtet werden. Die Festsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Ein örtlicher Bezug der Nutzung der Solarenergie im Plangebiet besteht darin, dass der Bebauungsplan durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden. Mit der Festsetzung der Installation von Photovoltaik-Anlagen auf den Gebäuden wird ein ortsbezogener Beitrag zur Deckung des erhöhten lokalen Energiebedarfs geleistet. Die Energie wird dezentral am Ort des Bedarfs erzeugt. Hierdurch wird auch die Importabhängigkeit im Energiebereich verringert. Die dezentrale Produktion von Strom trägt ebenfalls zur Netzentlastung bei. Energieversorgungs- und Energiepreisrisiken werden hierdurch reduziert.

Eine nach städtebaulichen Gesichtspunkten der verstärkten Nutzung der Solarenergie ausgerichtete Planung schafft Rahmenbedingungen, die sich grundsätzlich positiv auf die lokale Wertschöpfung auswirken. Dabei werden nicht einzelne lokale Wirtschaftsunternehmen spezifisch gefördert, sondern zulässigerweise Marktstrukturen geschaffen, die die Bedingungen für lokale Wertschöpfung und Beschäftigung verbessern. Die Installation trägt dazu bei, den Anteil der örtlich produzierten Energie zu erhöhen, wodurch die Einfuhr von Energie verringert wird. Durch die Ersetzung von Importenergieträgern durch heimische erneuerbare Energien wird lokale Wertschöpfung aufgebaut.

Die Photovoltaik bietet auf den neuen Gebäuden ein großes, einfach nutzbares Potenzial, zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion. Die Anlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch Photovoltaik entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO<sub>2</sub> noch andere Luftschadstoff-Emissionen. Photovoltaik-Anlagen ermöglichen und unterstützen den Umstieg auf Elektromobilität, die zu einer lokalen Entlastung von Luftschadstoffen beiträgt. Die lokale Stromproduktion mit Photovoltaik-Anlagen ist in Summe ein wichtiger Beitrag zur Reduktion von Luftschadstoffen.

Die Pflicht zur Errichtung der Photovoltaik-Anlagen wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit festgesetzt. Die lagemäßige Ausrichtung der überbaubaren Flächen und die festgesetzte Dachneigung sind für den Betrieb von Photovoltaik-Anlagen gut geeignet. Das Plangebiet ist weitgehend eben, maßgeblich beeinträchtigende Verschattungen sind nicht zu erwarten. Aus Gründen der Verschattung sind lediglich die Dächer auf den nur mit maximal einem oder zwei Vollgeschossen zu bebauenden überbaubaren Flächen von dieser Festsetzung ausgenommen.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die Verpflichtung

entfällt, wenn durch andere technische Lösungen auf dem Grundstück des jeweiligen Gebäudes klimaneutral Strom in gleicher Größenordnung wie durch eine PV-Anlage auf dem Dach erzeugt wird oder gutachterlich im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die verpflichtende Photovoltaikanlage nicht wirtschaftlich zur Energiegewinnung genutzt werden kann. In diesen Fällen kann ausnahmsweise von der Errichtung einer Photovoltaikanlage abgesehen werden

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

Grundlage für alle Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist die schalltechnische Untersuchung von ADU Cologne (Anlage 1 der Bpl-Begründung). Das Plangebiet ist von Lärmimmissionen geprägt, die im Bpl berücksichtigt werden müssen.

Untersucht wurden insbesondere die Auswirkungen auf die Baugebiete durch den Straßenverkehrslärm (Prognose-Planfall). Abhängig vom Verkehrsaufkommen, den gegebenen Abständen und weiterer Parameter wie Straßenoberfläche, Lkw-Anteil oder Verkehrsentwicklung wurden – getrennt nach Tag- und Nachtwerten sowie anhand unterschiedlicher Gebäudehöhen - die entstehenden Geräuschimmissionen ermittelt.

Weiter wurden auch die Auswirkungen des öffentlichen Schienenverkehrs, des Gewerbe – und des Nachbarschaftslärms untersucht.

Die Ergebnisse zeigen Überschreitungen der in der der DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung für das Baugebiet MU durch den Straßenverkehr. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. wie Schallschutzwände oder –wälle) sind aufgrund räumlichen Verhältnisse und der innerstädtischen Lage nicht effektiv umsetzbar. Um trotzdem einen Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass – abhängig von der jeweiligen Immissionssituation - die Schalldämmmaße der DIN 4109-2018 für Aufenthaltsräume bei einer baulichen Nutzung eingehalten werden müssen (passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden). Mit der Festsetzung der Lärmpegelbereiche wird gesichert, dass der städtebaulich angestrebte Fortbestand und die Nachverdichtung der Bebauung mit gesunden Wohnverhältnissen einhergehen. Eine Beeinträchtigung durch Immissionen bei einem Aufenthalt außerhalb der Gebäude wird dagegen im Rahmen der Abwägung als hinnehmbar eingestuft, zumal hinter den Gebäuden deutlich ruhigere Bereiche im Lärmschatten vorhanden sind.

Ausnahmsweise ist es möglich, auch weniger umfangreiche Maßnahmen zur Schalldämmung gemäß DIN 4109 umzusetzen, wenn – z.B. bedingt durch die Gebäudestellung an rückwärtigen Fassaden – ein niedrigerer Lärmpegelbereich erwartet werden kann. Die Lärmpegelbereiche gehen von einer freien Schallausbreitung auf, so dass für weite Teile des Plangebiets wie z.B. die rückwärtigen Fassaden weniger umfangreiche Maßnahmen zum Schallschutz an den Gebäuden ausreichend sein werden. Voraussetzung ist ein gutachterlicher Nachweis dieser niedrigeren Schalleinwirkung. Dadurch wird für Bauherren eine flexiblere Handhabung der Festsetzung erreicht und ein Übermaß an Schalldämmmaßnahmen vermieden.

Allerdings wirkt der Schallschutz gemäß DIN 4109 nur bei geschlossenen Fenstern. Sollen nachts Innenpegel von 30 bis 35 dB(A) gewährleistet sein, so dürfen bei Außenpegeln von über 45 dB(A) keine Fenster in Schlafräumen geöffnet sein. Deshalb wird im gesamten Plangebiet festgesetzt, dass in Schlaf- und Kinderzimmern eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen sind.

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

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

Ziele des Bpl sind eine Nachverdichtung im Stadtteil, aber auch eine Begrenzung der Bodenversiegelung und eine Erhöhung des Grünanteils. Im Plangebiet sind Dachflächen bis max. 25° Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu bepflanzen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 80 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“ der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen.

Dadurch entsteht eine natürliche Vegetationszone, die einen Beitrag zur Abkühlung des Mikroklimas sowie zur Retention von Niederschlagswasser leistet. Eine Kombination mit Dachbegrünung und aufgeständerten Photovoltaikanlagen ist ausdrücklich gewünscht und wird durch eine Ausnahmeregelung gefördert.

Auf Tiefgaragendecken oder auf unter der Geländeoberfläche liegenden Gebäudeteilen ist – soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden – eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 80 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht aufzubauen. Im Bereich von Baumstandorten ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 1,20 m (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 25 m<sup>3</sup> je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss der Richtlinie der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018 entsprechen (IV Hinweise).

Die Dicke der Erdüberdeckung erlaubt eine intensive Bepflanzung. Dadurch werden kleinräumig positive Effekte für die Tier- und Pflanzenwelt, Mikroklima und Wasserabfluss erreicht. Gleichzeitig kann die begrünte Tiefgarage städtebaulich einen positiven Beitrag für den angestrebten Grüncharakter des Plangebiets leisten. Die Festsetzung der Tiefgaragenbegrünung fördert die Entstehung einer Verdichtung durch Geschossbau, ohne dass eine Wohnnutzung übermäßig durch das Parken beeinträchtigt wird.

Ausgenommen von der Bepflanzung sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten sowie Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind, da diese Anlagen untergeordnete Bauten/Bauteile darstellen oder aufgrund der Begehbarkeit für eine Begrünung entfallen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

Im Blockinnenbereich des Plangebietes werden sieben bestehende Bäume sowie entlang der Kölnstraße sechs Bäume als erhaltenswert festgesetzt. Der Erhalt der Bäume ist mit dem weiteren Planungsziel der städtebaulichen Nachverdichtung in diesen Bereichen vereinbar und dient der Verbesserung des Mikroklimas sowie dem Erhalt von Tierlebensräumen. Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 011a ist von einer geringeren beabsichtigten Flächenversiegelung auszugehen. Gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vom 15.03.2022 wird ein Baum im nördlichen Plangebiet an der Kölnstraße aufgrund des schlechten Zustands nicht mehr als erhaltenswürdig festgesetzt.

#### 4.9 Textliche Hinweise

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

Auf folgende Sachverhalte wird in den textlichen Festsetzungen hingewiesen:

- Bodendenkmalschutz: Hinweis auf die §§ 15 und 16 DSchG
- Kampfmittelverdacht: Empfehlungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) auf Überprüfung der zu überbauenden Fläche

- Bergwerksfelder / Grundwasserverhältnisse: Hinweis auf Betroffenheit des Bereichs von Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus und der damit verbundenen Grundwasserabsenkung
- Erdbebenzone
- Bodenschutz/Mutterboden: Pflicht zur Erhaltung des Mutterbodens
- Alte Feuerwache / PFC-PFOS-haltige Löschmittel: Hinweis auf Probesondierung
- Artenschutz: Vermeidungs- und Verhinderungsmaßnahmen
- Geplante Wasserschutzzone IIIA und IIIB
- Regenwasser/Starkregenereignisse: Zwischenspeicherung und Regenwassernutzung wird empfohlen. Verzicht auf großflächige Metalleindeckungen zur Reduzierung der Niederschlagsbelastung
- Löschwasserversorgung
- Begrünungsaufbau für Dächer: Hinweis auf FLL-Richtlinien
- Technische Regelwerke: Hinweis, dass die einschlägigen Vorschriften beim Amt für Planung, Vermessung und Umwelt der Stadt Hürth eingesehen werden können
- Bisheriges Planungsrecht

## 5 Natur, Landschaft und Artenschutz

Die Aufstellung des Bpl erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Auf eine förmliche Umweltprüfung gemäß § 2 Abs.4 BauGB kann daher verzichtet werden, gleichwohl müssen die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung berücksichtigt werden.

Die Umweltprüfung aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gehört als Anlage 3 zur Bpl-Begründung. Ziele und Zwecke des Bpl sind in Kap. 3 der Bpl-Begründung beschrieben.

### 5.1 Fachplanungen

#### Regionalplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Als überlagernde Freiraumfunktion wird Gewässer- und Grundwasserschutz angegeben.

#### Flächennutzungsplan:

Der FNP enthält die Darstellungen gemischte Baufläche und für die Luxemburger Straße Verkehrsfläche.

#### Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 8 „Rheinterassen“. Es ist vollständig den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zugeordnet, so dass es keine landschaftsplanerischen Entwicklungsziele o.ä. gibt.

#### FFH-Gebiet / Vogelschutzgebiet:

FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch den Bpl nicht betroffen. Die kürzeste Entfernung zum nächstliegenden FFH-Gebiet „Waldseebereich Theresia“ (DE-5107-302) beträgt ca. 3 km. Eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes kann ausgeschlossen werden.

#### Biotopkataster NRW / Geschützte Biotope gemäß § 62 Landschaftsgesetz (LG) NW:

Im Biotopkataster sind keine Flächen im Zusammenhang mit dem Plangebiet vorzufinden. Geschützte Biotope gemäß § 62 LG NW sind weder im Plangebiet noch in der Nähe vorhanden.

## Umweltleitplan der Stadt Hürth

Im Umweltleitplan (ULP) der Stadt Hürth sind für das Plangebiet „Blockbebauung“, „starkverstädterte Dorfgebiete“ sowie „Villen mit parkartigen Gärten“ dargestellt. Im ULP wird der Versiegelungsgrad auf 80 – 100% beziffert. Lediglich das Baulückengrundstück und das Grundstück Hans-Böckler-Str.3 weisen eine Versiegelung von unter 20% auf. Es herrscht ein „Klima der locker bebauten Siedlungsbereiche“.

### 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange sind zunächst in Anlage 3 der Bpl-Begründung - Umweltvorprüfung - zusammengefasst und überschlägig bewertet. Umweltbelange, auf welche die Planung offensichtlich keine negativen Auswirkungen hat, werden im Weiteren nicht mehr beschrieben. Dies betrifft folgende Umweltbelange: Fläche, Stillgewässer/Fließgewässer, Luft, Landschaft, Biologische Vielfalt, menschliche Gesundheit, Bevölkerung-Erholung, kulturelles Erbe, Sachgüter, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete, Emissionen, Abfälle, Abwässer, Energienutzung und Luftqualität. Abweichend von der Umweltvorprüfung werden aufgrund neuer Erkenntnisse im Folgenden auch die Belange kulturelles Erbe, Sachgüter, Emissionen und erneuerbare Energien näher betrachtet.

#### 5.2.1 Tiere und Artenschutzrechtliche Belange

Grundsätzlich ergibt sich durch die Überplanung von Grünbereichen (siehe unter 5.2.2) ein Verlust von Lebensräumen für Tiere. Da allerdings der Großteil der Flächen bereits bebaut ist, bewirkt der Bpl in planungsrechtlicher Hinsicht keine schwerwiegende Veränderung der Lebensraumsituation.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden bereits zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren in der Artenschutzprüfung Stufe I dargestellt. Auf dieser Grundlage wurde die Artenschutzprüfung Stufe II beauftragt, die als Anlage 2 zur Bpl-Begründung gehört.

Im Ergebnis der ASP können artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen durch die dort erläuterten Maßnahmen ausgeglichen werden.

#### 5.2.2 Flora / Vegetation

Das Plangebiet ist stark anthropogen beeinflusst. Es überwiegen die versiegelten und bebauten Flächen. Mit der Brachfläche an der Hans-Böckler-Straße besteht ein zusammenhängender Grünbereich mit Baumbestand. Der Bpl enthält Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung von Vegetation, indem eine intensive Dachbegrünung von Tiefgaragen und extensive Dachbegrünung sämtlicher Gebäude im Plangebiet vorgesehen ist.

Aufgrund ihrer prägenden und gliedernden Funktion entlang der Straßen sowie als Tierlebensraum und zum Schutz des Mikroklimas werden insgesamt dreizehn Bäume im Plangebiet als erhaltenswert festgesetzt.

Aufgrund des bereits bestehenden Planungsrechts gemäß Bpl 011a und aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird auf die Durchführung einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet. Insgesamt führt die Planung kaum zu einer Reduzierung der Grünbereiche. Mit Blick auf die bewachsene Brachfläche ist weiterhin eine Bebauung im südlichen Grundstücksteil vorgesehen. Durch Erhalt der prägenden Bäume im rückwertigen Teil sowie Begrünung einer möglichen Tiefgarage stellt die Planung einen ausgewogenen Kompromiss zwischen Nachverdichtung und Grünerhalt und Wohn- und Aufenthaltsqualität dar.

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich um eine Nachverdichtung inmitten des Ortsteils handelt, die auf die bereits vorhandene Erschließungsstruktur zurückgreifen kann. Für die einzige größere Vegetationsfläche im Plangebiet ist im Bpl 011a ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt, so dass Die neue Festsetzung für eine gemischt genutzte Baufläche im MU für

Flora und Vegetation eher eine qualitative Verbesserung darstellt. Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft für die Entwicklung dringenden benötigter Bauflächen bleibt deshalb in einem vertretbaren Rahmen.

### 5.2.3 Boden

Der größte Teil des Plangebiets wird bereits seit langem baulich genutzt. Dementsprechend sind die Bodenverhältnisse überall anthropogen beeinflusst. Natürliche Böden sind nicht zu erwarten.

Potentiell sind an diesem Standort besonders schutzwürdige Böden mit hoher Fruchtbarkeit anzutreffen, die aber durch die baulichen Nutzungen nicht mehr vorhanden sind. Der Bpl hat deshalb keine negativen Auswirkungen auf den Erhalt schutzwürdiger Böden.

Der Bpl hat nur begrenzte Auswirkungen auf die Bodensituation. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird vielmehr dem Planungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Die Planung beinhaltet eine Weiterentwicklung größtenteils bereits baulich genutzter Flächen. Dabei erhöht sich der Versiegelungsgrad nur in Maßen. Die Schaffung von neuem Planungsrecht innerhalb des Stadtteils trägt dazu bei, eine Inanspruchnahme von Freiflächen für eine Bebauung zu vermeiden.

### 5.2.4 Grundwasser

Das Plangebiet liegt in den geplanten Wasserschutzonen IIIA und IIIB. Es gelten die gleichen Bestimmungen wie in einer festgesetzten Wasserschutzzone.

Durch den Braunkohletagebau kommt es zu Grundwasserabsenkungen, die noch lange wirksam bleiben oder sogar noch stärker werden. Nach Beendigung des Bergbaus ist ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Durch diese Prozesse sind Bodenbewegungen und Schäden an der Tagesoberfläche möglich.

Im Bpl wird auf die Wasserschutzzone und auf die Grundwasserverhältnisse hingewiesen.

Die Grundwasserneubildung im Plangebiet ist durch die bereits vorhandene Bodenversiegelung. Durch Pflanz – und Grünfestsetzungen im Bpl wird der Versiegelungsgrad begrenzt und dadurch auch die Grundwasserneubildung begünstigt. Eine Versickerung im Plangebiet wird nicht festgesetzt, da eine kanalmäßige Erschließung bereits vorhanden ist.

### 5.2.5 Klima

Im Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung sind keine erheblichen Auswirkungen des Bpl auf das Klima bzw. die Luftqualität zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits derzeit von einem städtisch geprägten Klima mit baulich genutzten Flächen und Versiegelungen gekennzeichnet. Ventilationsbahnen und Kaltluftabflüsse sind nicht vorhanden. Einen positiven Einfluss auf das Klima haben die Festsetzung zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern sowie die Festsetzungen zur Dachbegrünung.

### 5.2.6 Kulturelles Erbe

Bedingt durch die Nähe zur Römischen Agrippastraße – der heutigen Luxemburger Straße – ist nicht auszuschließen, dass bei Baumaßnahmen Fundstücke aus Römischer Zeit zu Tage treten. Deshalb wird in den textlichen Festsetzungen auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen, obwohl der Bereich des Bpl schon seit langer Zeit anthropogen genutzt wird.

### 5.2.7 Sachgüter

Gefährdungen für Sachgüter gehen von den Grundwasserabsenkungen durch den Braunkohlenbergbau aus. Damit bei Baumaßnahmen die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen

getroffen werden können, enthalten die textlichen Bpl-Festsetzungen einen entsprechenden Hinweis.

Die genannten Gefährdungen bestehen unabhängig von der Planaufstellung und stehen einer baulichen Entwicklung nicht grundsätzlich im Wege.

#### 5.2.8 Emissionen

Es bestehen erhebliche Lärmimmissionen durch den Kfz-Verkehr. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten gefertigt, das als Anlage 1 zur Bpl-Begründung gehört. Auf Grundlage des Gutachtens setzt der Bpl passive Schallschutzmaßnahmen fest, um gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen.

Das Plangebiet liegt ca. 160 m entfernt von einer Messeinrichtung für Stickstoffoxid.

#### 5.2.9 Erneuerbare Energien

Der Bpl leistet einen positiven Beitrag zum Klimaschutz, in dem auf den Dächern der Gebäude Photovoltaik-Anlagen zu errichten.

#### 5.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Über die bei den Einzelschutzgütern berücksichtigten Wechselwirkungen hinaus (z.B. Vegetation – Tiere, Boden-Grundwasser, Vegetation-Klima) sind keine weiteren Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zu erwarten.

#### 5.4 Beeinträchtigungen durch die Planung

Der Bebauungsplan bereitet folgende Umweltbeeinträchtigungen vor:

- Verlust von Lebensräumen für Tiere
- Verlust von Vegetation
- Versiegelung von Böden, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung und natürlichen Klimafunktionen

#### 5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Reduzierung von Beeinträchtigungen

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen enthalten, die dazu beitragen, Umweltbeeinträchtigungen zu vermeiden oder zu minimieren:

- Errichtung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien
- Begrünung von Dächern
- Maßnahmen zum Artenschutz

#### 5.6 Nullvariante und in Betracht kommende anderweitige Planungen

Da die Planung sich als Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung inmitten des Stadtteils auf einen spezifischen Standort bezieht, können keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht kommen. Dringend benötigte Bauflächen müssten alternativ an Ortsrändern entwickelt werden, wobei erheblich höhere Umweltbeeinträchtigungen - insbesondere beim Flächenverbrauch - zu erwarten wären und zudem eine vollständig neue Erschließung erforderlich wäre.

Falls der Bpl 011c nicht aufgestellt würde, blieben die derzeitigen Planungsrechte gemäß Bpl 011a BauGB bestehen.

## 5.7 Zusammenfassung Natur, Landschaft und Artenschutz

Von der Aufstellung des Bpl gehen keine erheblichen Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Artenschutz aus. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung ohne Umweltbericht und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Es bestehen bereits jetzt Planungsrechte gemäß § 30 BauGB. Belange des Artenschutzes bleiben gewahrt.

## 6 Umsetzung der Planung

Bodenordnerische Maßnahmen können ggf. aufgrund der kleinteiligen Grundstücksstruktur erforderlich werden.

Die Realisierung der Hochbaumaßnahmen ist im Zusammenhang mit dem geplanten Umbau der Luxemburger Straße zu sehen.

Die Erschließung ist bereits vorhanden. Eine ordnungsgemäße Entwässerung ist durch die vorhandenen Kanäle in den umliegenden Straßen gewährleistet. Da die Grundstücke im Plangebiet bereits weitgehend bebaut sind und in die Kanäle entwässern, ist auch in Zukunft eine gefahrlose Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswasser sich gestellt, zumal Festsetzungen des Bpl wie Dachbegrünung zukünftig zu einer Verzögerung des Niederschlagswassersabflusses beitragen.

Hürth, 23.11.2022

Der Bürgermeister  
Im Auftrage

Gez. Siry

Dipl.-Ing. Siry  
Ltd. Stadtbaudirektor