

Der Bürgermeister



Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 213 „Wohnen und Einkaufen in der Kaulardstraße“ in Hürth Efferen

vom 30. Januar 2023

Gemäß § 9 Abs.8 Baugesetzbuch (BGBI. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung, im folgenden BauGB genannt, ist dem Bebauungsplan (Bpl.) eine Begründung beizufügen. Demgemäß wird der vorhabenbezogene Bpl. Nr. 213 wie folgt begründet:

*Hinweis: Änderungen, Ergänzungen und ~~Streichungen~~ nach der erneuten öffentlichen Auslegung sind mit * gekennzeichnet und kursiv dargestellt.*

Auskünfte im Rathaus der Stadt Hürth
Amt für Planung, Vermessung und Umwelt:
Herr Müller, Tel. 02233/53-423, Fax 02233/53-185, e-mail mmueller3@huerth.de

Erstellt von:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner
Kuniberts kloster 7-9 . 50668 Köln

Tel. 0221 .95268633 | Fax 89994132 | Mail post@hb-stadtplanung.de

Projektbearbeitung:

Dieter Beele . Dipl.-Ing. Stadtplaner . Architekt AKNW

Aliona Zirnova . M. Sc. Raumplanung

INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSANLASS UND VERFAHRENSABLAUF	3
2	ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS.....	4
3	BESTANDSSITUATION	4
3.1	Bauliche Nutzung	4
3.2	Erschließung	5
3.3	Freiflächen	5
3.4	Technische Infrastruktur.....	5
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDES PLANUNGS- UND FACHRECHT	5
4.1	Landes- und Regionalplanung	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Natur- und Landschaftsschutz	6
4.4	Gewässer/Wasserschutz	6
4.5	Bestehendes Planungsrecht	6
5	ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG / PLANERFORDERNIS	7
6	BESCHREIBUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS.....	7
7	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	9
7.1	Urbanes Gebiet (MU)	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	12
7.4	Stellplätze.....	12
7.5	Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik.....	12
7.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
7.7	Festsetzungen für einzelne Flächen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
7.8	Schallschutz	14
8	HINWEISE	16
9	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
9.1	Verkehr.....	17
9.2	Immissionen	18
9.3	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	19
9.4	Umweltbelange	20
10	WEITERER VERFAHRENSABLAUF UND UMSETZUNG DER PLANUNG	22
11	ANLAGEN.....	23

1 Planungsanlass und Verfahrensablauf

Mit der Aufstellung des **vorhabenbezogenen* Bebauungsplans Nr. 213 „Wohnen und Einkaufen in der Kaulardstraße“ soll auf dem ca. 1.800 m² großen Grundstück der Kaulardstraße 49-51 im Zentrum von Hürth-Efferen die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung eines gemischt genutzten Gebäudes mit Wohneinheiten, Büros, Einzelhandel und Parkdeck geschaffen werden.

Einem Antrag zur Einleitung eines Verfahrens für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde im Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr am 03.09.2019 zugestimmt. In der gleichen Sitzung wurde der Aufstellungsbeschluss für den **vorhabenbezogenen* Bebauungsplan Nr. 213 „Wohnen und Einkaufen in der Kaulardstraße“ gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr am 16.03.2021 wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Planunterlagen wurden in der Zeit vom 05.05.2021 bis 05.06.2021 im Rathaus der Stadt Hürth zur Einsichtnahme ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 06.04.2021 bis 06.05.2021.

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 08.02.2022 die öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden hat in der Zeit vom 02.03.2022 bis einschließlich 04.04.2022 stattgefunden. Dafür wurden die Planunterlagen im Rathaus sowie auf der Internetseite der Stadt Hürth zur Einsichtnahme ausgelegt.

Aufgrund der eingereichten Stellungnahmen wurden die Festsetzungen zum Schallschutz sowie deren Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke einer erneuten gutachterlichen Prüfung unterzogen. Daraus ergaben sich Änderungen der textlichen Festsetzungen sowie der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan. Darüber hinaus hat eine Umplanung des Vorhabens seitens der Investorin stattgefunden. Der bisher angedachte hintere Baukörper soll nun lediglich auf den Markt im Erdgeschoss beschränkt werden und mit einem Parkdeck versehen werden. Eine Tiefgarage ist ebenfalls nicht mehr geplant. Aufgrund dieser wesentlichen Änderungen des **vorhabenbezogenen* Bebauungsplans nach der öffentlichen Auslegung **wird* wurde eine erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt, **die am 25.10.2022 vom Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr beschlossen wurde.*

~~**Mit den vorliegenden Unterlagen soll nach Auswertung der benannten Beteiligungsverfahren die erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Nach Abwägung der Stellungnahmen der erneuten Offenlage wurden redaktionelle Änderungen in der Begründung sowie in den Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans Blatt 2 eingearbeitet, die der Klarstellung dienen.*~~ Nach Erlangung der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 213 „Wohnen und Einkaufen in der Kaulardstraße“ ersetzt dieser den bestehenden Bebauungsplan Nr. 3 für den betreffenden Teilbereich.

Da das Vorhaben der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung des Areals innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges dient, **soll* wurde bei der Aufstellung des **vorhabenbezogenen* Bebauungsplans von den Regelungen des § 13a BauGB zur Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung Gebrauch gemacht **werden*. Das bedeutet, dass gem. § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann und Eingriffe, die aufgrund

der Aufstellung des **vorhabenbezogenen* Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht auszugleichen sind. Durch den **vorhabenbezogenen* Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Da durch das geplante Vorhaben eine bereits bebaute und größtenteils versiegelte Fläche beplant wird und das Konzept die Nutzungs- und städtebauliche Struktur der Umgebung aufgreift, ist der „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB die passende Verfahrensart.

2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt im Zentrum des Stadtteils Efferen der Stadt Hürth. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.800 m². Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Efferen in der Flur 15 und beinhaltet die Flurstücke 2829/29 und 2831/29.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Parzellengrenze des Flurstückes 3613 in der Gemarkung Efferen, Flur 15,
- im Osten durch die öffentlichen Verkehrsfläche der Kaulardstraße,
- im Süden durch die südliche Parzellengrenze des Flurstückes 2829/29 in der Gemarkung Efferen, Flur 15,
- im Westen durch die westliche Parzellengrenze der Flurstücke 2829/29 und 2831/29 in der Gemarkung Efferen, Flur 15.

Die Grenze des Plangeltungsbereiches ist aus der Planzeichnung eindeutig ersichtlich.

3 Bestandssituation

3.1 Bauliche Nutzung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage nahe der Hauptverkehrsachse der Luxemburger Straße und der Bahnhaltestelle „Efferen“. Die Bebauung an der Kaulardstraße ist geprägt durch zwei bis dreigeschossige Bauten in geschlossener Bauweise mit überwiegend traufständigen Satteldächern. Die an der Straße orientierte Bau- und Fluchtlinie wird größtenteils eingehalten. Da es sich bei der Straße um die Haupteinkaufstraße des Stadtteils handelt, sind in den Erdgeschossen zahlreiche gewerbliche Nutzungen, kleinflächiger Einzelhandel und Gastronomie angesiedelt. Die Obergeschosse sind durch Wohnnutzung geprägt.

An das Plangebiet angrenzend, links und rechts vom Grundstück, befanden sich im Erdgeschoss die Filiale einer Bäckerei (Kaulardstraße 47) und ein Friseursalon (Kaulardstraße 53). Die Nutzung ~~an der Bäckerei wurden~~ in der Zwischenzeit aufgegeben. Gegenüber befinden sich in den Nachbargebäuden, jeweils im Erdgeschoss ein Eiscafé, ein Imbiss, sowie eine Apotheke.

Auf dem Grundstück befand sich bis vor kurzem ein Supermarkt der netto Marken-Discount AG. Das vorhandene, inzwischen nicht mehr genutzte Geschäftshaus umfasst im Erdgeschoss mit der Verkaufsfläche fast den kompletten Grundstücksbereich. Das Gebäude hat zur Kaulardstraße (vorne), sowie im rückwärtigen Grundstücksteil (hinten) jeweils zwei Vollgeschosse, mit nicht ausgebauten Dachgeschossen (Satteldächer). Das Obergeschoss nimmt

im vorderen Bereich Lager-, Personal- und Verwaltungsfläche und im rückwärtigen Grundstücksteil Technikflächen (Heizung, Klimatisierung) auf.

Die restliche Fläche des Grundstücks ist als PKW-Stellplatzfläche hergestellt und bis auf einen ca. 1 m tiefen Grünstreifen am Ende des Grundstückes, vollständig versiegelt. Nördlich (von der Kaulardstraße aus gesehen rechts) liegt, entlang der Grundstücksgrenze, die Zufahrt zur Parkplatzanlage, die gleichzeitig als Anlieferung des Netto-Marktes diene.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Einkaufsstraße, Kaulardstraße, und die naheliegende Hauptverkehrsachse, Luxemburger Straße (B 265), hervorragend an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Der Standort ist auch fußläufig an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs gut angebunden. Südlich des Plangebietes liegt in unmittelbarer Nähe die Bus- und Bahnhaltestelle „Efferen,“ (Stadtbahn-Linie 18, Bus-Linien 118 und 712) und in nördlicher Richtung die Bushaltestelle „Moselstraße“ (Bus-Linie 712).

3.3 Freiflächen

Das Grundstück ist derzeit durch die Bebauung und die Pkw-Stellplatzfläche fast vollständig versiegelt. Lediglich ein 1 m breiter Streifen entlang der hinteren Grundstücksgrenze ist begrünt.

3.4 Technische Infrastruktur

Eine öffentliche Kanalisation ist im Bereich der umgebenden Straßen gegeben. Darin soll sowohl das Schmutz- als auch das Niederschlagswasser eingeleitet werden. Da das Plangebiet vor dem Stichtag 01.01.1996 bereits bebaut war, soll von einer ortsnahen Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung o.ä. im Sinne des § 51a Landeswassergesetz abgesehen werden. Es wird festgesetzt, dass die Flachdächer extensiv begrünt werden, wodurch gegenüber dem Bestandszustand eine bessere Abflussverzögerung erreicht wird.

Die Leistungsfähigkeit der übrigen Medien wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei den Versorgungsträgern abgefragt. Es hat sich herausgestellt, dass die Erschließung gesichert ist.

4 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungs- und Fachrecht

4.1 Landes- und Regionalplanung

Im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sind die übergeordneten Ziele der Raumordnung, d.h. der Landes- und Regionalplanung zu beachten. Demnach fließen die planerischen Vorgaben der Landesplanung und der Regionalplanung in die Bauleitplanung ein.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) trat am 08.02.2017 in Kraft. Mit Bekanntmachung des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie vom 17. April 2018 (MBI.NRW. Nr. 9 vom 20.04.2018) wurde das Verfahren zu seiner Änderung eingeleitet. Die Änderungen des Landesentwicklungsplanes traten am 06. August 2019 in Kraft. Im derzeit gültigen Landesentwicklungsplan ist das Gebiet des **vorhabenbezogenen* Bebauungsplanes als Siedlungsraum ausgewiesen.

Im aktuell gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (ehemals „Gebietsentwicklungsplan Region Köln“, in Kraft getreten am 21.05.2001) ist das

Bebauungsplangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Innerhalb der ASB sollen entsprechend dem Bedarf in der Bauleitplanung folgende Nutzungen dargestellt bzw. festgesetzt werden:

- Flächen für den Wohnungsbau,
- Flächen für die zentralörtlichen Einrichtungen,
- Flächen für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur sowie der sozialen und medizinischen Betreuung,
- gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe,
- wohnungsnaher Sport-, Freizeit-, Erholungs- und sonstige Grünflächen.

Die Ziele der Raumordnung werden somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB erfüllt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hürth ist dieser Planbereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Das geplante Vorhaben beinhaltet eine Mischung aus Einzelhandel, Büronutzung und Wohnen. Es ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

4.3 Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan Nr. 8 „Rheinterrassen“ des Rhein-Erft-Kreises dem Innenbereich zugeordnet. Die Entwicklungs- und Festsetzungskarte enthält deshalb keine Festlegungen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des **vorhabenbezogenen* Bebauungsplans sowie in der unmittelbaren Umgebung bestehen keine Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wie z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotopverbundflächen, geschützte oder schutzwürdige Biotope.

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen auch keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

4.4 Gewässer/Wasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des **vorhabenbezogenen* Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer oder Quellbereiche. Der Geltungsbereich liegt in keinem Überschwemmungsgebiet (HQ 100 und 500). Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Hürth-Efferen.

4.5 Bestehendes Planungsrecht

Der bestehende Durchführungsplan Nr. 3 setzt seit seiner Rechtskraft am 21.02.1956 für das Plangebiet lediglich eine Flucht- und Baulinie entlang der Kaulardstraße fest. Art und Maß der Nutzung der zulässigen Vorhaben sind gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Der Durchführungsplan Nr. 3 wird – für dieses Grundstück - durch den neuen, künftigen **vorhabenbezogenen* Bebauungsplan Nr. 213 teilaufgehoben.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Einzelhandelskonzept der Stadt Hürth festgelegten Nahversorgungszentrums Efferen. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt u.a., die bestehenden Ein-

zelhandelsbetriebe zu erhalten und die Nutzungsdichte im Nahversorgungsbereich zu erhöhen. Zusätzliche Verkaufsflächen sollen überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorbehalten bleiben.

5 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Planerfordernis

Das Vorhaben soll für die Aufwertung des Stadtteilzentrums Efferen und den Erhalt der Nahversorgungsfunktionen einen wichtigen Beitrag leisten. Die vorhandenen Ladengeschäfte und Dienstleister an der Kaulardstraße sollen von einem Verbleib des Supermarktstandorts profitieren. Gleichzeitig wird die Entwicklung eines zentrumsnahen Wohn- und Büroraumangebots gefördert. Zusammengefasst gelten für die Aufstellung des **vorhabenbezogenen* Bebauungsplans Nr. 213 folgende Planungs- und Entwicklungsziele:

- Erhalt und Verbesserung von Nahversorgung und Handel
- Standortgerechte, zusammenhängende bauliche Nutzung
- Städtebaulich sinnvoll integrierte Planung
- Modernes Wohnen
- Höherer Grünanteil durch extensive Dachbegrünung
- Stärkung des Wohnens im Stadtteilzentrum
- Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung

Diese Ziele wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan wie folgt umgesetzt.

Da sich das Planvorhaben aufgrund der Gebäudegrundfläche und der Gebäudewandhöhe sowie absoluten Gebäudehöhe nicht in den städtebaulichen Rahmen der Umgebung gem. § 34 BauGB einfügen würde, ist ein Planerfordernis zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gegeben.

6 Beschreibung des Vorhaben- und Erschließungsplans

Im Zuge der Neubauplanung soll, zu Gunsten des Supermarktes, der gesamte Verkaufsbereich neu geplant und vergrößert werden. Es wird nach jetzigem Planungsstand für die Einzelhandelsnutzung eine Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 1.550 m² und eine Verkaufsfläche von knapp 700 m² erreicht.

Die Flächenvergrößerung wird auch deshalb nötig, weil hier eine in den Markt integrierte Bäckerei vorgesehen ist. Die benachbarte Bäckerei-Filiale ist, wie oben erwähnt, nicht mehr vorhanden. Die bewährte Nahversorgung wird somit wiederhergestellt und das Angebot durch einen moderneren, u.a. energiesparenden, sowie emissionsärmeren Neubau, mit mehr Verkaufsfläche zeitgemäß aufgewertet. Die neuen Verkaufsflächen im Erdgeschoss gewährleisten weiterhin die fußläufige Einkaufsmöglichkeit für die Anwohner und durch die gute, vorhandene Infrastruktur (Bus- / Bahnanbindung) für Kunden von außerhalb bzw. aus der weiter entfernten Nachbarschaft.

Wohn- und Büroeinheiten

Die geplanten Wohnungen und Büros befinden sich in den Geschossen über dem geplanten Lebensmittelmarkt. Über dem Einzelhandel entsteht ein Baukörper direkt an der Kaulardstraße. Insgesamt werden bis zu 6 (ein bis vier Zimmer) Wohnungen und bis zu 6 Büros in verschiedenen Größen errichtet, sodass ein **Raumangebot* für jeden Bedarf entsteht,

wobei die Büronutzung im 1. und 2. Obergeschoss und die Wohnnutzung im Dachgeschoss geplant ist.

Der straßenseitige und grenzständige Baukörper gliedert sich an die bestehende Nachbarbebauung an und wird mit drei Vollgeschossen und ausgebautem Steildach geplant, wobei der hintere, straßenabgewandte Gebäudebereich mit einem Flachdach versehen wird.

Somit wird im innerstädtischen Bereich mehr hochwertiger und attraktiver Wohn- und Büroraum zur Verfügung gestellt, der u.a. barrierefrei und mit erheblich geringerem Energieverbrauch (emissionsarm) ausgeführt wird.

Parken/Stellplätze

Im hinteren Grundstücksbereich, oberhalb des Marktes wird ein nicht überdachtes Parkdeck errichtet, um den Bedarf an Pkw-Stellplätzen für die verschiedenen Nutzungen zu decken. Zudem werden Parkmöglichkeiten für Kunden des Einzelhandels, Angestellte der Büronutzungen und Bewohner der oberirdischen Wohneinheiten vorgesehen. Aufgrund der zentralen Lage und dem ÖPNV-Anschluss wird davon ausgegangen, dass Kunden und Beschäftigte des Einzelhandels vermehrt nicht mit dem eigenen Pkw, sondern eher zu Fuß, mit dem Rad oder mit der Bahn anreisen werden. Aus diesem Grund sind direkt am Eingang des Einzelhandels mehrere überdachte Fahrradabstellanlagen geplant. Die Bewohner des Hauses können ihre Fahrräder im Untergeschoss abstellen, welches über Aufzüge barrierefrei erreichbar sein wird. Die Einhaltung der Vorgaben zur Herstellung der PKW- und Fahrradstellplätze wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Grünflächen

Der hintere Bereich des Grundstücks wird entsiegelt, sodass der bestehende Grünstreifen von ca. 30 m² auf 210 m² vergrößert wird. Die Fläche wird begrünt und mit Bäumen, Hecken und Sträuchern gem. Pflanzliste versehen.

Barrierefreiheit / Nachhaltigkeit

Angesichts des demographischen Wandels soll die neugebaute Wohnanlage als barrierearmes Mehrgenerationenhaus ausgeführt werden. Sämtliche Wohnungen, Büroeinheiten, der Einzelhandel, sowie die Tiefgarage sind über Aufzüge barrierefrei erschlossen.

Sowohl die Bauweise als auch die energetischen Konzepte für den Neubau entsprechen den aktuellen Anforderungen an die EnEV (Energieeinsparverordnung). Die Beheizung und Belüftung erfolgt ressourcenschonend und mit regenerativen Energien (beispielweise Luftwärme, Erdwärme, Solarunterstützung). Der Neubau ist nach heutigen Standards deutlich energieeffizienter als der bestehende und auch aus dieser Sicht veraltete Nettomarkt-Komplex.

Städtebauliche Integration in das Umfeld

Das nähere Umfeld ist geprägt durch mischgenutzte Blockrandbebauung, welche typisch für gewachsene Stadtteilzentren ist. Bei relativ schmaler Grundstücksbreite verfügen die Bestandgebäude über eine relativ große Bebauungstiefe und zwei- bis dreigeschossige Gebäudehöhen.

Aufgrund der großen Gebäudegrundfläche sowie der beabsichtigten Wand- und Gebäudehöhe des Neubauvorhabens ergibt sich ein Planerfordernis, um die Zulässigkeit und städtebaulich verträgliche Struktur zu gewährleisten.

Der straßenseitige Baukörper mit geneigtem Dach überschreitet nur geringfügig mit seiner Firsthöhe die Gebäudehöhe der Nachbarschaft. Das hier geplante Dachgeschoss wird mit Dachgauben geplant, die mit der Fassadengestaltung harmonisiert und die Einschränkung des Wohnraums durch Dachschrägen weitestgehend verringert. An den Dachgauben sind Balkone

angeschlossen, die den Austritt ins Freie für die Dachgeschosswohnungen ermöglichen. Der rückwärtige Bereich wird mit einem Flachdach und Dachterrassen versehen.

Die immer noch erkennbare Flucht- und Baulinie an der Kaulardstraße gemäß Durchführungsplan Nr. 3, wird hierbei weiter fortgeführt. Das bedeutet, dass der Baukörper – wieder - unmittelbar an die Straße gebaut wird. Die beabsichtigte Bebauungstiefe ergibt sich aus den Flächenanforderungen des Supermarktes, sodass im Sinne der Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgung im Stadtteil eine entsprechende Bautiefe als notwendig und verträglich angesehen wird.

Alle gemäß Bauordnung NRW erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Südöstlich des Plangebiets ist das Bestandsgebäude größtenteils bis an die Grenze gebaut. Die (neue) Grenzbebauung soll sich in süd-westlicher Richtung geringfügig verlängern. Das geplante Vorderhaus tritt ca. * ~~2,50~~ 5,30 m vor die rückwärtige Flucht des * Vordergebäudes Kaulardstraße 53, * wobei das Dachgeschoss um 3 m zurückspringt. Dahinter tritt der eingeschossige Baukörper um 5 m von der Nachbargrenze zurück.

Das rückwärtige Parkdeck ist mit ausreichenden Abständen (gem. BauO NRW) zu den Nachbargrenzen geplant, so dass keine übermäßige Beeinträchtigung der Nachbarn entsteht. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte wurde für die auf dem offenen Parkdeck resultierenden Verkehre in einem Schallgutachten nachgewiesen (s. 9.2).

7 Begründung der Festsetzungen

7.1 Urbanes Gebiet (MU)

Zur Umsetzung des geplanten Nutzungsmixes aus Wohnen, Dienstleistung und Einzelhandel wird die Art der Nutzung als Urbanes Gebiet festgesetzt. Gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO sollen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dienen.

Im Plangebiet sind folgende Nutzungen gem. 6a Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche bis zu 800 m²)

Die restlichen allgemein zulässigen Nutzungen entsprechen nicht dem gegenwärtigen Vorhabenkonzept und werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur als Ausnahmen zugelassen:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sieht ausschließlich die allgemein zulässigen Nutzungen vor, sodass die Festsetzung dieser Nutzungen genügen würde, um die derzeit konkret geplante Art der Nutzung planungsrechtlich zuzulassen. Es wird dennoch eine ausnahmsweise Zulässigkeit der weiteren Nutzungsarten aus § 6a Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung wird eine beschränkte Aufweitung der Nutzungsmischung auch nach der Umsetzung des *vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglicht. Es soll nicht schon von vorne herein vollständig ausgeschlossen sein, zu einem späteren Zeitpunkt nach der Realisierung des Vorhabens Umnutzungen im Rahmen des Nutzungskatalogs eines MU

vorzunehmen. Aufgrund der Festsetzung als MU bedarf dies lediglich einer Änderung im Durchführungsvertrag, nicht jedoch einer Änderung des **vorhabenbezogenen* Bebauungsplans. Ein Beispiel könnte die Umnutzung einer Büroetage zu einer ärztlichen Gemeinschaftspraxis sein. Die Beschränkung auf Ausnahmen beruht darauf, dass die genannten Nutzungen andere Folgewirkungen als die allgemein zulässigen Nutzungen zum Beispiel beim Verkehrsaufkommen haben können.

Die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden nicht zugelassen. Tankstellen zeichnen sich im Allgemeinen durch einen erhöhten Flächenbedarf aus, dem im Plangebiet nicht entsprochen werden kann und soll. Das Planungsziel, diese bedeutsame Fläche inmitten der Innenstadt weiter zu einem Stadtquartier zu entwickeln und damit insgesamt dem Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen Rechnung zu tragen, könnte nicht im städtebaulich erwünschten Umfang realisiert werden. Für Vergnügungsstätten typische gestalterische Baumaßnahmen (aggressive Beschriftung, verdunkelte Verglasung) stehen der besonderen Standortqualität des Plangebietes inmitten des Ortszentrums von Efferen entgegen. Zudem soll einer Niveauabsenkung und dem Attraktivitätsverlust, der im Umfeld oftmals mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten einhergeht (sog. Trading-Down-Effekt), entgegengewirkt werden.

Die Einzelhandelssituation in Efferen soll zum einen durch die Errichtung eines neuen, nicht-großflächigen Lebensmittelbetriebs mit unter 800 m² Verkaufsfläche, der die aktuellen Anforderungen hinsichtlich Größe, Sortimentsmenge und -vielfalt bei gleichzeitiger Übersichtlichkeit und angenehmer Einkaufsatmosphäre erfüllt, verbessert werden. Die Verträglichkeit der Ansiedlung eines solchen Nahversorgungsmarktes entspricht den Anforderungen der Lage des Plangebiets in der Haupteinkaufsstraße des Stadtteils Efferen.

Mit diesem Nutzungsspektrum kann das zentrumsnahe Wohn- und Dienstleistungsangebot im Stadtteil Efferen erweitert und der Nahversorger mit integriertem Bäcker erhalten und modernisiert werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie von maximalen Gebäudehöhen vorhabenspezifisch bestimmt.

GRZ / GFZ

Innerhalb des Baugebietes wird gem. § 19 Abs. 2 BauNVO eine GRZ von 0,9 und eine GFZ von 3,0 vorgegeben. Dieses Maß der baulichen Nutzung überschreitet die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO, entspricht jedoch einer für die Zentralität des Standortes angemessenen Bebauungsdichte. Aufgrund der Vergrößerung der rückwärtigen privaten Grünfläche gegenüber dem Bestand sowie der extensiven Dachbegrünung des Vordergebäudes als ökologische Maßnahmen ist die Überschreitung aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. In der GRZ mitenthalten ist die Versiegelung der Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ ist nicht zulässig.

Derzeit ist das Grundstück bis auf einen ca. 30 m² breiten Grünstreifen vollständig versiegelt, was einer GRZ von ca. 0,98, also beinahe 1,0 entspricht. Mit der geplanten GRZ von 0,9 wird der hintere Grundstücksbereich weiter entsiegelt auf ca. 210 m², sodass gleichzeitig genug Platz für den im EG geplanten Einzelhandel und eine Verbesserung im Vergleich zur aktuellen Situation entsteht. Durch die vorgesehene bauliche Ausnutzung des Plangebietes wird dem planerischen Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO wird, orientiert an dem Vorhaben- und Erschließungsplan, gestaffelt. Im vorderen Gebäudeteil zur Kaulardstraße hin werden maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Hierbei werden die vorhandenen Geschosigkeiten entlang der Einkaufsstraße aufgegriffen. Im hinteren Teil wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die Bereiche unterschiedlicher Gebäudehöhen und Vollgeschosse werden durch Baugrenzen untereinander abgegrenzt.

Gebäudehöhen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf definiert zur eindeutigen Bestimmung der Höhenangaben die entsprechenden Bezugspunkte. Diese bildet die maximale Gebäudehöhe (GHmax) bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes. Im Bereich von Terrassen gilt die Brüstungsoberkante der Absturzsicherung als oberer Bezugspunkt. Der untere Bezugspunkt mit 57,55 m über Normalhöhennull (NHN) liegt im Bereich der Ein- und Ausfahrt an der Kaulardstraße.

Für die einzelnen Bauteile werden gem. § 18 Abs. 1 BauNVO maximale Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull (NHN) entsprechend dem beabsichtigten Vorhaben festgesetzt. Dadurch wird die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung neben der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse städtebaulich feingesteuert und ein Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Für den vorderen Gebäudeteil wird eine Gebäudehöhe von maximal 74,05 m über NHN festgelegt. Dies entspricht bezogen auf das derzeitige Geländeniveau einer absoluten Höhe von circa 16,5 m über der Straße. Im rückwärtigen Bereich wird, wird für die geplanten Bauteile eine maximale Gebäudehöhe von 64,20 m über NHN, festgesetzt, was einer absoluten Höhe von ca. 6,65 m entspricht. Mit der Höhenfestsetzung sind auch die Absturzsicherungen auf dem Parkdeck bedacht. Die geplante Höhensituation ist im Übergangsbereich zur bestehenden Wohnbebauung angemessen, da ausreichend große Abstände zwischen den einzelnen Baukörpern gewährleistet werden können.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen gem. § 16 Abs. 6 BauNVO durch untergeordnete, technische Dachaufbauten, wie zum Beispiel haustechnische Anlagen, Treppenhäuser und weitere, bis zu 1,5 m überschritten werden, da diese von der Gebäudeaußenkanten zurückliegen und somit nicht in Erscheinung treten. Eine Ausnahme bilden dabei die Aufzugsüberfahrten und Pergolen, die bis zu 2,0 m die Höhen überschreiten dürfen, da diese überwiegend im Bereich der aufgehenden Wand des Gebäudes errichtet werden. Technische Aufbauten wirken sich wegen ihrer geringen Ansichtsfläche kaum störend auf das Orts- und Landschaftsbild aus und erzeugen keine zusätzlichen Geschossflächen. Das Orts- und Landschaftsbild bleibt somit trotz der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen baulicher Anlagen gewahrt.

Einkaufswagenboxen, aufgeständerte Photovoltaikanlagen sowie Stellplatzüberdachungen mit Photovoltaikanlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe im gekennzeichneten Bereich A-D um bis zu 2,50 m überschreiten. Die Einkaufswagenboxen sind notwendige Anlagen zum Betrieb eines Supermarktes, welche üblicherweise in unmittelbarer Nähe zu Kundenstellplätzen errichtet werden. Die Ausnahmeregelungen zu Photovoltaikanlagen sind notwendig, um die Bereitstellung der Solarmindestflächen gewährleisten zu können.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Baugrenzen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend des Vorhabens überbaubare Grundstücksflächen definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gesimse, Dachvorsprünge o.ä. sowie Vorbauten, wie Fluchttreppen, Erker, Balkone o.ä. bis zu einem Maß von 1,0 m überschritten werden, wenn sie keine eigenen Abstandsflächen auslösen. Die Überschreitung ist dabei lediglich auf dem eigenen Grundstück zulässig.

Zur Herstellung von Arkaden im Erdgeschoss wird die Baugrenze um 2 m eingerückt.

Bauweise

Es wird, orientiert an der Bestandsbebauung entlang der Kaulardstraße, die geschlossene Bauweise festgesetzt.

7.4 Stellplätze

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze für Pkw innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze im Parkdeck auf dem Dach des Erdgeschosses zulässig. Durch diese Festsetzung soll die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen entsprechend dem geplanten Vorhaben gesichert und gleichzeitig auf die notwendige Fläche begrenzt werden. Durch die Platzierung des Parkdecks auf dem geplanten Gebäude und den Ausschluss von weiteren Pkw Stellplätzen wird einer zusätzlichen Versiegelung des Grundstücks entgegengewirkt.

7.5 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden **vorhabenbezogenen* Bebauungsplans sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 35 % der Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des **vorhabenbezogenen* Bebauungsplans errichtet werden. Die Anordnung anderer Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten oder Dachterrassen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 35 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich möglich ist).

Die Errichtung von Photovoltaikmodulen kann in Kombination mit einer Dachbegrünung auf Flachdächern erfolgen. Eine gleichzeitige Nutzung begrünter Dachflächen und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (aufgeständert) ergänzen sich gegenseitig positiv: Einerseits führt die niedrige Oberflächentemperatur der Begrünung im Vergleich zu frei bewitterten oder bekiesten Dächern zu einer geringeren Aufheizung der Photovoltaikmodule und damit einer erhöhten solaren Energieausbeute. Andererseits entstehen auf dem Dach aufgrund unterschiedlicher Sonneneinstrahlung und Feuchtigkeitsverhältnisse wechselnde Standortbedingungen, die zu einer Erhöhung der Artenvielfalt von Flora und Fauna beitragen.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen der Vorhabenträgerin vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine

teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauleute bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

Die Verpflichtung zu Errichtung von Photovoltaikanlagen entfällt, wenn durch andere technische Lösungen auf dem Baugrundstück des jeweiligen Gebäudes klimaneutral Strom in gleicher Größenordnung, wie durch eine PV-Anlage auf dem Dach erzeugt wird. Auf Grundlage dieser Festsetzung soll auf technische Neuerungen reagiert werden, welche vergleichbare Stromerträge wie Photovoltaikanlagen generiert und in gleicher Weise klimaneutral sind.

7.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 erstellt, in der geprüft wurde, ob mit dem Vorhaben die Vorschriften des Artenschutzes gewahrt bleiben, oder welche Maßnahmen erforderlich sind, um dem Artenschutz auch nach Realisierung des Vorhabens Rechnung zu tragen. Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen werden, soweit sie den Abbruch und die Baufeldfreimachung betreffen als Hinweise in den **vorhabenbezogenen* Bebauungsplan übernommen. Soweit Maßnahmen im Rahmen der Errichtung des Vorhabens erfolgen müssen, werden sie festgesetzt.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Um den spaltenbewohnenden Fledermausarten nach dem Abbruch der Gebäude mittelfristig ein ausreichendes Angebot an Gebäudequartieren zu bieten, sind an den neuen Gebäuden drei Fledermaussteine als Fertigelemente zum Einbau in die Außenwand (z.B. Typ FUP der Firma Hasselfeldt, Artikel 123 der Firma Strobel oder vergleichbar) oder drei Fledermaus-Fassadenflachkästen anzubieten (z.B. Typ FFAK-R der Firma Hasselfeldt oder vergleichbar). Die Nisthilfen sind möglichst in unterschiedlichen Himmelsrichtungen anzubringen.

7.7 Festsetzungen für einzelne Flächen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Plangebiet ist bereits im jetzigen Zustand nahezu vollkommen überbaut bzw. versiegelt. Nennenswerte Grünstrukturen, die einen positiven Effekt auf die bestehende und auf die zukünftige Bebauung haben, sind nicht vorhanden. Lediglich an den Rändern des Grundstücks befinden sich Gebüschstrukturen aus Zierpflanzenarten.

Zur Verbesserung der ökologischen Situation wird im hinteren Grundstücksbereich eine ca. 210 m² große Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit heimischen und standortgerechten Hecken und Sträuchern festgesetzt, die zu begrünen ist. Bei der Auswahl der anzupflanzenden Hecken und Sträucher soll die Pflanzliste beachtet werden.

Außerdem wird festgesetzt, dass die Flachdächer und flach geneigten Dächer der Gebäude mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden sind. Dazu bieten sich Sedumgesellschaften, Trockenrasenmischungen oder Gräser/Kräuter an. Dies soll ebenfalls als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Plangebietes, zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und Erhöhung der Verdunstungsleistung dienen. Die Vegetationstragschicht muss eine Stärke von mindestens 8 cm aufweisen, um ein relevantes Pflanzvolumen zu sichern.

Ausgenommen hiervon werden technische Aufbauten, wobei Photovoltaikmodule über der Dachbegrünung zulässig sein sollen. Eine Kombination von aufgeständerten Photovoltaikanlagen über einer Dachbegrünung ist somit möglich.

7.8 Schallschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin). Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind in den Lärmpegelbereichen (LPB) demnach für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten - die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Bau-Schalldämm-Maß: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$) einzuhalten:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel (La)
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80 (a)
(a) = Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.		
Dabei ist:		
L_a	der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.	
$K_{Raumart} = 25$ dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	
$K_{Raumart} = 30$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	
$K_{Raumart} = 35$ dB	für Büroräume und Ähnliches	
Mindestens einzuhalten sind:		
$R'_{w,ges} = 35$ dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	
$R'_{w,ges} = 30$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches	

Die zeichnerisch dargestellten Lärmpegelbereiche beruhen auf den Ergebnissen den durchgeführten Schalltechnischen Untersuchungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 213 (ACCON Köln GmbH, Januar 2022; ACCON Köln GmbH, Mai 2022). Laut der Untersuchung von Januar 2022 liegt die auf das Plangebiet einwirkende Geräuschbelastung tagsüber zwischen 68 dB(A) an der Straßenfront und maximal 52 dB(A) an den straßenabgewandten Fassaden. Nachts liegt die Geräuschbelastung zwischen 58 dB(A) an der Straßenfront und

maximal 46 dB(A) an den straßenabgewandten Fassaden. Die Untersuchung von Mai 2022 hat die Auswirkungen der Ladevorgänge im Anlieferungsbereich ohne eine Einhausung des Bereiches untersucht. Beim Wegfall der zuerst angedachten Einhausung werden auf den an den straßenabgewandten, an den Anlieferungsbereich angrenzenden Fassaden eine Geräuschbelastung tagsüber von 67 dB(A) im Erdgeschoss und von 62 dB (A) ab dem 1. OG prognostiziert. Nachts liegt die Geräuschbelastung entlang des Anlieferungsbereiches bei 25 dB(A). * *Eine Anlieferung des Marktes in den Nachtstunden (22:00 bis 06:00) ist nicht vorgesehen.* Da die Wohn- und Büronutzungen im vorliegenden Vorhaben erst ab dem 1. OG geplant sind, werden die verträglichen Werte der TA-Lärm eingehalten. Das Erdgeschoss ist gemäß den Planungen allein dem nicht-großflächigen Einzelhandel vorbehalten.

An der straßenseitigen Fassade des vorderen Gebäudes wird aufgrund des vorhandenen Straßenverkehrslärms der Lärmpegelbereich V dargestellt. Dies bedingt die Notwendigkeit fensterunabhängiger Lüftungssysteme in Schlaf- und Kinderzimmern. In den restlichen straßenabgewandten Fassaden werden die Orientierungswerte unterschritten.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist bei Schlaf- und Kinderzimmern, sowie anderen Räumen, die zum Schlafen bestimmt sind, ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) für Verkehrslärm im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen.

Eine Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

Zur Verringerung der durch die geplanten Nutzungen entstehenden Schallimmissionen und Einhaltung der verträglichen TA-Lärm-Werte wird festgesetzt, am Anlieferungsbereich entlang der im Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit „LSW“ gekennzeichneten Linie eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m über Geländehöhe zu errichten. Zur Sicherung der Lärmschutzmaßnahme sind im Plan die Grenzhöhenpunkte an beiden Enden der geplanten Lärmschutzwand eingetragen (H1 = 59,45 m über NHN und H2 = 59,51 m über NHN). Die Gebäude der Wand zwischen diesen Punkten ist zu interpolieren. Als Bezugspunkt gilt die gebäudeseitige Geländehöhe, welche ebenfalls an beiden Enden der Lärmschutzmauer im **vorhabenbezogenen* Bebauungsplan eingetragen ist.

Die geplante Lärmschutzwand nördlich des Anlieferungsbereiches dient dem Schutz der angrenzenden lärmempfindlichen Nutzungen. Gem.§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Nutzungsaufnahme des im Erdgeschoss geplanten Einzelhandels erst dann zulässig, wenn die Lärmschutzwand errichtet ist.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW im Interesse der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

Dachform und Dachneigung

Im Geltungsbereich des ** vorhabenbezogenen* Bebauungsplans werden die Dachformen Pultdach (PD) und Flachdach (FD) festgesetzt. Für welchen Bereich des Plangebietes, welche Dachform gilt ist durch eine Linie in der Planzeichnung gekennzeichnet. Als Pultdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° , als Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist grundsätzlich nicht zulässig, um Werbeanlagen auf das notwendige Maß, das sich aus der ausgeübten Nutzung ergibt, zu begrenzen. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen dürfen nur an der straßenseitigen Fassade in der Erdgeschosszone oder in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses angebracht werden. Dies dient einem harmonischen Straßenbild, indem eine Unterbrechung der Fassaden oberhalb der Brüstungszone des ersten Obergeschosses durch Werbeanlagen verhindert werden soll.

Im Plangebiet sind als Werbeanlagen zur Reduzierung von Lichtimmissionen und Beruhigung des Fassadenbildes nicht zulässig:

- Lauf, Wechsel-, Blinklichtschaltungen,
- Projektoren und Monitore aller Art,
- Angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt und die Helligkeit verändert wird,
- Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen).

8 Hinweise

Als Hinweis wird gemäß der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschluss vom 29.07.2010, Aktenzeichen: 4 BN 21.10) geregelt, dass technische Regelwerke bei der Stadt Hürth eingesehen werden können.

Zur Information des Vorhabenträgers im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens haben verschiedene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange im Beteiligungsverfahren verschiedene Hinweise zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet befindet. Es werden geophysikalische Untersuchungen empfohlen. Aufschüttungen aus der Zeit nach 1945 sollen bei Baubeginn auf das Geländeniveau von 1945 abgeschoben werden. Eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelräumdienst ist erforderlich. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege weist auf das Verfahren beim Fund von Bodendenkmälern hin. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Abteilung Bergbau und Energie in NRW aus der Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass das Plangebiet außerhalb verliehener Bergwerksfelder liegt. Allerdings ist der Planungsbereich nach den vorliegenden Unterlagen von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Obere und Untere Wasserbehörde machen darauf aufmerksam, dass der betroffene Planungsbereich sich im Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage Hürth-Efferen befindet, für das die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes geplant ist. Voraussichtlich wird für den betroffenen Bereich die Wasserschutzzone III A festgesetzt. Für einen möglichen Einbau von Recyclingbaustoffen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Einbau von RCL-Material ist aufgrund der Lage des Gebietes in der gepl. Wasserschutzzone III A nur eingeschränkt zulässig. Bei der Errichtung eines Vollsortimenters werden in der Regel auch Kühl-/Kälteaggregate verwendet, die als Kühlmedium einen entsprechenden wassergefährdenden Stoff enthalten, der unter die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden

Stoffen (AwSV) fällt. Entsprechende detaillierte Unterlagen zu der Kühl-/Kälteanlage sind daher dem Rhein-Erft-Kreis vorzulegen. Zum Schutz des Grundwassers gilt generell die Allgemeine Sorgfaltspflicht nach § 5 des Wasserhaushaltsgesetzes.

Aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Weluga Umweltplanung Weber, Ludwig, Galhoff & Partner, November 2019) gehen folgende Hinweise hervor:

Zum Schutz der Brutvögel in Gebüsch ist die Beseitigung der Vegetation im Hinterhof generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken.

Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Brutvögeln und Fledermäusen der Gebäude ist der Abbruch der Gebäude möglichst im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen, zumindest aber in diesem Zeitraum zu beginnen. Bei abweichendem Zeitraum ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Liegen die Temperaturen während der Abbrucharbeiten über 0°C, sind die Dachränder der Giebelseiten und die Traufkästen zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen in Zwischen- und Übergangsquartieren im Rahmen der Entkernungsarbeiten von Hand abzudecken. Werden dabei Tiere im Quartier angetroffen, die nicht selbständig flüchten, müssen die Arbeiten vorläufig eingestellt werden. Die Tiere müssen durch eine fledermauskundige Person geborgen werden. Das Dach muss bis Ende Februar abgedeckt sein. Weitere Abbrucharbeiten sind auch danach noch möglich, wenn sich diese unmittelbar anschließen.

Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen des Geologischen Dienstes NRW, 2006 in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T.

Gemäß der Starkregenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) können im Plangebiet im Falle eines extremen Starkregens in Teilen Wasserhöhen von 0,1 – 0,5 m mit Fließgeschwindigkeiten von 0,5 – 2,0 m/s (auf der Straßenfläche der Kaulardstraße) auftreten.

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

Für die festgesetzte Begrünung aller Flachdächer sind der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbepflanzung gemäß der von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. erlassenen "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", Ausgabe 2018, auszuführen.

Mit Inkrafttreten des **vorhabenbezogenen* Bebauungsplanes Nr. 213 wird der bisherige Bebauungsplan Nr. 3 Bahnstraße/Kochstraße, welcher am 21.02.1956 Rechtskraft erlangte, überplant.

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Verkehr

Bisher wurde das Grundstück bereits durch einen Discountermarkt genutzt. Durch die geplante Einzelhandelsnutzung ist also keine Vermehrung des Verkehrs zu erwarten.

Es werden bis zu 6 Wohn- und 6 Büroeinheiten neu errichtet. Dabei ist gem. „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 100 Pkw-Fahrten pro Tag zu rechnen. Im Rahmen der am 26.10.2021 durchgeführten Verkehrserhebung (GEOVISTA GmbH) wurden rund 9.280 Kfz in 24 Stunden erfasst (davon 8.445 Pkw). Die Erhöhung um 100 Pkw-Fahrten ist dabei verträglich und kann in der Kaulardstraße abgewickelt werden.

Die Straßenverkehrsfläche der Kaulardstraße befindet sich nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Grundsätzlich ist das Grundstück über die Kaulardstraße erschlossen.

Die Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche (Kaulardstraße) an Zu- und Abfahrten und Zugängen des Vorhabens ist in Abstimmung mit der Stadt und den Stadtwerken Hürth (AöR) durchzuführen. Die Kostenübernahme der im Zusammenhang mit dem Planvorhaben notwendigen Anpassungen der öffentlichen Verkehrsflächen wird im Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin geregelt.

Arbeiten an öffentlichen Verkehrsflächen sind durch eine Fachfirma nur nach vorheriger Abstimmung mit den Stadtwerken Hürth (AöR) vorzunehmen.

9.2 Immissionen

Störfallbetriebe

In der Stadt Hürth sind insgesamt zwölf Störfallbetriebe angesiedelt, die sich innerhalb des Chemieparks Knapsack als Standort diverser Unternehmen der chemischen Industrie beiderseits der Industriestraße und außerhalb dessen befinden. Auf Grund der Art der ansässigen Unternehmen kommt dem Chemiestandort Hürth, gemeinsam mit den Standorten im Kölner Süden, eine bedeutende Rolle in der europäischen und internationalen Chemieindustrie zu.

Im Rahmen des gesamtstädtischen Gutachtens zur Verträglichkeit von Störfallbetrieben im Stadtgebiet Hürth mit zukünftigen städtischen Planungen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. des Artikels 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) (TÜV Rheinland, November 2019) wurden im ersten Schritt die angemessenen Sicherheitsabstände nach Leitfaden KAS-18 für die Betriebsbereiche im Stadtgebiet Hürth und im angrenzenden südlichen Stadtgebiet Köln als technisches Gutachten von Sachverständigen nach § 29 b BImSchG ermittelt. Im zweiten Schritt wurde ein konzeptionelles Gutachten für die Umsetzung der Anforderungen der Seveso- III-Richtlinie sowie der Forderungen aus den Grundsatzentscheidungen des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) und des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) an die Flächennutzung innerhalb der ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände erstellt.

Gemäß den Ergebnissen aus dem Gutachten sowie der Stellungnahme der Bezirksregierung Köln, Dezernat 53 vom 30.04.2021 befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb der festgelegten Sicherheitsabständen nach § 3 Abs. 5c BImSchG bezogen auf die im Stadtgebiet Hürth und außerhalb gelegener Betriebsbereiche (Störfallbetriebsbereiche) und ist deshalb von der Störfallproblematik nicht betroffen.

Schall

Zur Einschätzung der zu erwartenden Schallimmissionen nach Umsetzung des Vorhabens wurde eine schalltechnische Untersuchung (ACCON Köln GmbH, Januar 2022) durchgeführt. Hierbei wurden sowohl die auf das Plangebiet einwirkenden Schallemissionen durch Straßenverkehr oder angrenzende Gewerbebetriebe als auch die voraussichtlich vom Vorhaben ausgehenden Schallimmissionen untersucht. Mit der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung (ACCON Köln GmbH, Mai 2022) wurden die Schallimmissionen der Anlieferungs- und Ladevorgänge bei Weglassen der Einhausung erneut untersucht. In Anlehnung an die Änderung des Vorhabens wurden die Schallimmissionen des Parkdecks ergänzend untersucht (ACCON Köln GmbH, September 2022).

Als mögliche Lärmquellen im Plangebiet wurden der Betrieb des Einzelhandels mit Anlieferung sowie das für Kunden, Beschäftigte und Bewohner geplante Parkdeck identifiziert. Durch die geplante Führung der Zufahrt zum Parkdeck durch das Gebäude und die Abgrenzung des

Anlieferungsbereiches mit einer 2,0 m hohen Wand entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes werden die Richtwerte der TA Lärm außerhalb des Plangebiets eingehalten. Innerhalb des Plangebiets werden an den dem Anlieferungsbereich und dem Parkdeck zugewandten Fassaden eine Geräuschbelastung tagsüber von 67 dB(A) im Erdgeschoss und von 62 dB(A) ab dem 1. OG prognostiziert. * *In den Nachtstunden wird keine Anlieferung des Marktes stattfinden, somit ~~Nachts~~ liegt die Geräuschbelastung * nachts* entlang des Anlieferungsbereiches bei 25 dB(A) und an der Parkdeckzufahrt bei 38 dB(A). Auch bei Nicht-Überdachung des Parkdecks werden die Werte der TA-Lärm innerhalb und außerhalb des Gebiets eingehalten.

Von den auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen wurde der Straßenverkehrslärm als beeinträchtigend festgestellt. Gemäß der Untersuchung liegt die Geräuschbelastung durch Straßenverkehrslärm tagsüber zwischen 68 dB(A) an der Straßenfront und maximal 52 dB(A) an den straßenabgewandten Fassaden. Nachts liegt die Geräuschbelastung zwischen 58 dB(A) an der Straßenfront und maximal 46 dB(A) an den straßenabgewandten Fassaden. Zur Beurteilung des gebietszulässigen Orientierungswerte wurden die Werte für Urbane Gebiete von tags 63 dB(A) und nachts 50 dB(A) gem. der TA Lärm herangezogen. An der Straßenfront ist insofern mit Überschreitungen von bis zu 5 dB(A) tags bis zu 8 dB(A) nachts zu rechnen. An den straßenabgewandten Fassaden werden die Orientierungswerte in beiden Fällen unterschritten. In den allesamt rückwärtig angeordneten Außenwohnbereichen ergibt sich eine gute Aufenthaltsqualität. Die als unzumutbar angesehene Grenze von mehr als 62 dB(A) für Außenwohnbereiche wird ab dem 1. OG unterschritten. Im EG wird nur die Einzelhandelsnutzung stattfinden.

Laut den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung werden bei Umsetzung der geplanten Nutzungen die Immissionsrichtwerte auf den angrenzenden Nachbargrundstücken eingehalten. Für die Bebauung entlang der Kaulardstraße liegen die zu berücksichtigenden Immissionsrichtwerte wegen der Festsetzung als Mischgebiet bei 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Für die im Westen angrenzende Bebauung an der Jülicher Straße bzw. Peter-Köhr-Straße lauten die zu berücksichtigenden Immissionsrichte aufgrund der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der ungünstigen Nachtstunde. Zusammenfassend sind für das geplante Vorhaben im vorderen Gebäudeteil an der straßenseitigen Fassade aufgrund von Straßenverkehrslärm erhöhte Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich V erforderlich. Dies bedingt passive Schallschutzmaßnahmen, wie fensterunabhängige Lüftungssysteme in Schlafräumen.

9.3 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die im Plangebiet geplanten Nutzungen, als auch für die Nachbarbebauung, die durch die Realisierung der Planung betroffen sein kann.

Wie bereits aufgeführt, ist eine gesundheitsschädigende Schallbelastung der Nachbarbebauung durch die geplante Nutzung ausgeschlossen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist so gering und die geplanten Nutzungen eher emissionsarm, sodass eine erhebliche Zunahme der Luftschadstoffe ebenfalls ausgeschlossen werden kann.

Bezüglich der Auswirkungen der geplanten Gebäude auf die Belichtung der Nachbarbebauung wurde anhand eines Sonnenstand-Modells (STRICK Architekten + Ingenieure, September 2022) der Tageslichteinfall in Innenräumen der im Norden angrenzenden Bebauung untersucht. Dafür wurde die Verschattungs- bzw. Besonnungsdauer am kürzesten Tag des Jahres, 21. Dezember, in der Tag-und-Nachtgleiche, am 21. März und am längsten Tag des Jahres, 21. Juni jeweils um 13:55 und 15:25 betrachtet.

Als Bewertungsgrundlage ist die DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“ heranzuziehen. Durch die im März 2019 veröffentlichte Norm wurde eine europaweit gültige Bewertungsgrundlage für die Tageslichtqualität in Räumen geschaffen.

Nach der DIN EN 17037 sollte ein Raum an einem ausgewählten Datum zwischen dem 01. Februar und dem 21. März bei Annahme eines wolkenlosen Himmels eine Mindestbesonnung erhalten. Hierbei werden drei Qualitätsstufen für die Besonnungsdauer vorgeschlagen. Bei einer möglichen Besonnungsdauer von mindestens 4 Stunden pro Tag ist die Besonnungsdauer als hoch einzuschätzen, bei 3 Stunden pro Tag als mittel und bei 1,5 Stunden pro Tag als gering. Bei der Anwendung der Empfehlung auf eine Wohnung sollte mindestens ein Wohnraum eine der genannten Besonnungsdauern erhalten. Um die Mindestanforderungen der DIN EN 17037 zu erfüllen, sollte daher mindestens ein Wohnraum der Wohnung mit einer Dauer von mindestens 1,5 h besonnt werden.

Das Sonnenstandmodell zeigt, dass eine Verschattung des nördlichen Gebäudes durch die geplanten Gebäude im Plangebiet am 21. März ab 13:55 ausgeschlossen werden kann. Am kürzesten Tag des Jahres ist eine Verschattung der Wohnraumfenster durch das Bauvorhaben von 13:55 - 15:25 Uhr (mind. 1,5 Std.) nicht gegeben, d.h. eine Belichtung ist gem. DIN EN 17037 selbst an diesem dunklen Tag ausreichend vorhanden. Am längsten Tag des Jahres ist bereits um 13:55 keine Verschattung der nördlichen Gebäude gegeben.

Für die im Süden bestehende Bebauung kann eine Verschattung aufgrund der Lage ausgeschlossen werden.

Die Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets wird bei Umsetzung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen gewährleistet. Eine Überprüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

9.4 Umweltbelange

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Im Bebauungsplanverfahren sind ungeachtet dessen u. a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete, wie Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete sowie FFH- und Vogelschutzgebiete oder sonstige gesetzlich geschützte Biotope. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Artenschutz

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Weluga umweltplanung Weber, Ludwig, Galhoff & Partner, November 2019) kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden:

1. Baufeldvorbereitungen: Zum Schutz der Brutvögel in Gebüsch ist die Beseitigung der Vegetation im Hinterhof generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken.

2. Abbruch: Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Brutvögeln der Gebäude ist der Abbruch der Gebäude möglichst im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen, zumindest aber in diesem Zeitraum zu beginnen.

3. Abbruch: Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen ist der Abbruch der Gebäude im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen, zumindest aber in diesem Zeitraum zu beginnen (vgl. Maßnahme 2). Liegen die Temperaturen über 0°C, sind die Dachränder der Giebelseiten und die Traufkästen zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen in Zwischen- und Übergangsquartieren im Rahmen der Entkernungsarbeiten von Hand abzudecken. Werden dabei Tiere im Quartier angetroffen, die nicht selbständig flüchten, müssen die Arbeiten vorläufig eingestellt werden. Die Tiere müssen durch eine fledermauskundige Person geborgen werden. Das Dach muss bis Ende Februar abgedeckt sein. Weitere Abbrucharbeiten sind auch danach noch möglich, wenn sich diese unmittelbar anschließen.

4. Ersatzquartiere an Neubauten: Um den spaltenbewohnenden Fledermausarten nach dem Abbruch der Gebäude mittelfristig ein ausreichendes Angebot an Gebäudequartieren zu bieten, sind an den neuen Gebäuden drei Fledermaussteine als Fertigelemente zum Einbau in die Außenwand (z.B. Typ FUP der Firma Hasselfeldt, Artikel 123 der Firma Strobel oder vergleichbar) oder drei Fledermaus-Fassadenflachkästen anzubieten (z.B. Typ FFAK-R der Firma Hasselfeldt oder vergleichbar). Die Nisthilfen sind möglichst in unterschiedlichen Himmelsrichtungen anzubringen. Die Maßnahmen leiten sich aus den tatsächlichen und potenziellen Vorkommen im Plangebiet ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten und alle Fledermäuse. Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur, wenn die Abbrucharbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel und außerhalb der Zeit erfolgen, in denen sich die Fledermäuse in den Gebäudequartieren aufhalten.

Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bereits im jetzigen Zustand nahezu vollkommen überbaut bzw. versiegelt. Nennenswerte Grünstrukturen, die einen positiven Effekt auf die bestehende und auf die zukünftige Bebauung haben, sind nicht vorhanden. Lediglich an den Rändern des Grundstücks befinden sich Gebüschstrukturen aus Zierpflanzenarten.

Durch das geplante Vorhaben wird die ökologische Situation verbessert und der Grünanteil erhöht. Es sind extensive Dachbegrünungen sowie eine ca. 210 m² große, zu begrünende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum Lössterrasse der Köln-Bonner Rheinebene, die direkte Umgebung ist jedoch durch Bebauung geprägt und bildet keinen Landschaftsraum.

Boden und Fläche

Der Versiegelungsgrad wird durch die geplante GRZ von 0,9 verringert. Die restliche Fläche wird begrünt und mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen versehen. Durch die Nachverdichtung auf bereits bebautem Grundstück werden Flächen im Außenbereich geschont.

Für die Schutzgüter Boden und Fläche ergibt sich vor allem aufgrund der geringeren Versiegelung in Zukunft eine Verbesserung im Vergleich zum Ist-Zustand.

Wasser

Oberflächengewässer oder Hochwasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage Hürth-Efferen, für das die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes geplant ist. Voraussichtlich wird für den betroffenen Bereich die Wasserschutzzone III A festgesetzt. Gemäß den eingegangenen Stellungnahmen der Oberen und Unteren Wasserschutzbehörde bestehen in Bezug auf das geplante Wasserschutzgebiet keine Bedenken gegen das Vorhaben, solange die Bebauung an

das öffentlichen Kanalnetz angeschlossen ist und die Auswahl der Baumaterialien mit der Unteren Wasserschutzbehörde abgestimmt wird. Das Plangebiet ist bereits für Schmutz- und Niederschlagswasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Das Vorhaben wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Durch die teilweise Entsiegelung und Begrünung des hinteren Grundstücksbereiches entsteht eine Situationsverbesserung für die Grundwasserbildung.

Klima und Luft

Eine nennenswerte durch die geplante Bebauung bewirkte Beeinträchtigung der Klimafunktion ist nicht zu vermuten, da in der Vergangenheit das bestehende Areal keinen wesentlichen Beitrag zur Klimabildung geleistet hat. Jedoch ist davon auszugehen, dass die modernen Gebäude unter Einsatz aktueller Materialien und Techniken und unter Berücksichtigung der aktuellen Energieeinsparverordnung (ENEV 2021) eine günstigere Klimabilanz aufweisen werden.

Eine zusätzliche kleinräumige Begünstigung des Klimas wird durch Begrünungsmaßnahmen auf den Freiflächen sowie durch Dachbegrünungen erreicht. Diese sollen ebenfalls als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Plangebietes, zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und Erhöhung der Verdunstungsleistung dienen.

Kultur- und Sachgüter

In ca. 86 m Entfernung, westlich des Bauvorhabens befindet sich eine römische Trümmerstelle. Bei der Luxemburgerstraße, die östlich des Plangebietes verläuft, handelt es sich um eine historische Römerstraße. Darüber hinaus ist dort eine römische Grabstelle verortet.

Die aufgeführten Denkmäler liegen nicht im Geltungsbereich des **vorhabenbezogenen* Bebauungsplans und werden aufgrund der Entfernung nicht von der Planung berührt.

Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

10 Weiterer Verfahrensablauf und Umsetzung der Planung

~~**Der Bebauungsplanentwurf wird erneut öffentlich ausgelegt. Während dieser Auslegungszeit besteht die Möglichkeit, Anregungen zu äußern. Die Termine werden in der Presse und im Internet veröffentlicht. Die in den * durchgeführten Beteiligungen * der Öffentlichkeit geäußerten Anregungen * sowie deren Abwägung werden dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. *Dabei werden öffentliche und private Interessen miteinander abgewogen. Erst nach Abschluss und Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung. Daraufhin kann der Rat den *vorhabenbezogenen Bebauungsplan * als Satzung beschließen. Nach Satzungsbeschluss und öffentlicher Bekanntmachung * wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtskräftig *werden.*~~

Die Grundstücksverfügbarkeit ist gegeben.

Die Kosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden vom Vorhabenträger übernommen. Neue öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen werden nicht angelegt. Der Stadt Hürth entstehen keine Kosten.

Bis zum Satzungsbeschluss wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger insb. verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist in der vereinbarten Ausgestaltung, mit Gründächern und Photovoltaikanlagen umzusetzen. Der Bereich des Gehweges und der öffentlichen Parkplätze direkt vor dem Plangebiet wird ebenfalls auf

Kosten des Vorhabenträgers umgestaltet, was ebenfalls im Durchführungsvertrag gesichert wird.

11 Anlagen

- Weluga umweltplanung Weber, Ludwig, Galhoff & Partner: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG (erweiterte Stufe I der ASP) Bauvorhaben Kaulardstraße 49 und 51 in Hürth, Bochum im November 2019
- GEOVISTA GmbH: Verkehrserhebung Querschnitt Kaulardstraße 49-51 am 26.10.2021, Bayreuth im Oktober 2021
- STRICK Architekten + Ingenieure: Sonnenstand-Modell, Euskirchen im September 2022
- ACCON Köln GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 213 – „Wohnen und Einkaufen in der Kaulardstr.“ Im Stadtteil Efferen der Stadt Hürth, Köln im Januar 2022
- ACCON Köln GmbH: Ergänzung zur Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 213 – „Wohnen und Einkaufen in der Kaulardstr.“ Im Stadtteil Efferen der Stadt Hürth, Köln im Mai 2022
- ACCON Köln GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 213 – „Wohnen und Einkaufen in der Kaulardstr.“ Im Stadtteil Efferen der Stadt Hürth, Stellungnahme zum neu geplanten Parkhaus, Köln im September 2022

Hürth, den 30.01.2023

Im Auftrage

Dipl.-Ing. Siry

Ltd. Stadtbaudirektor