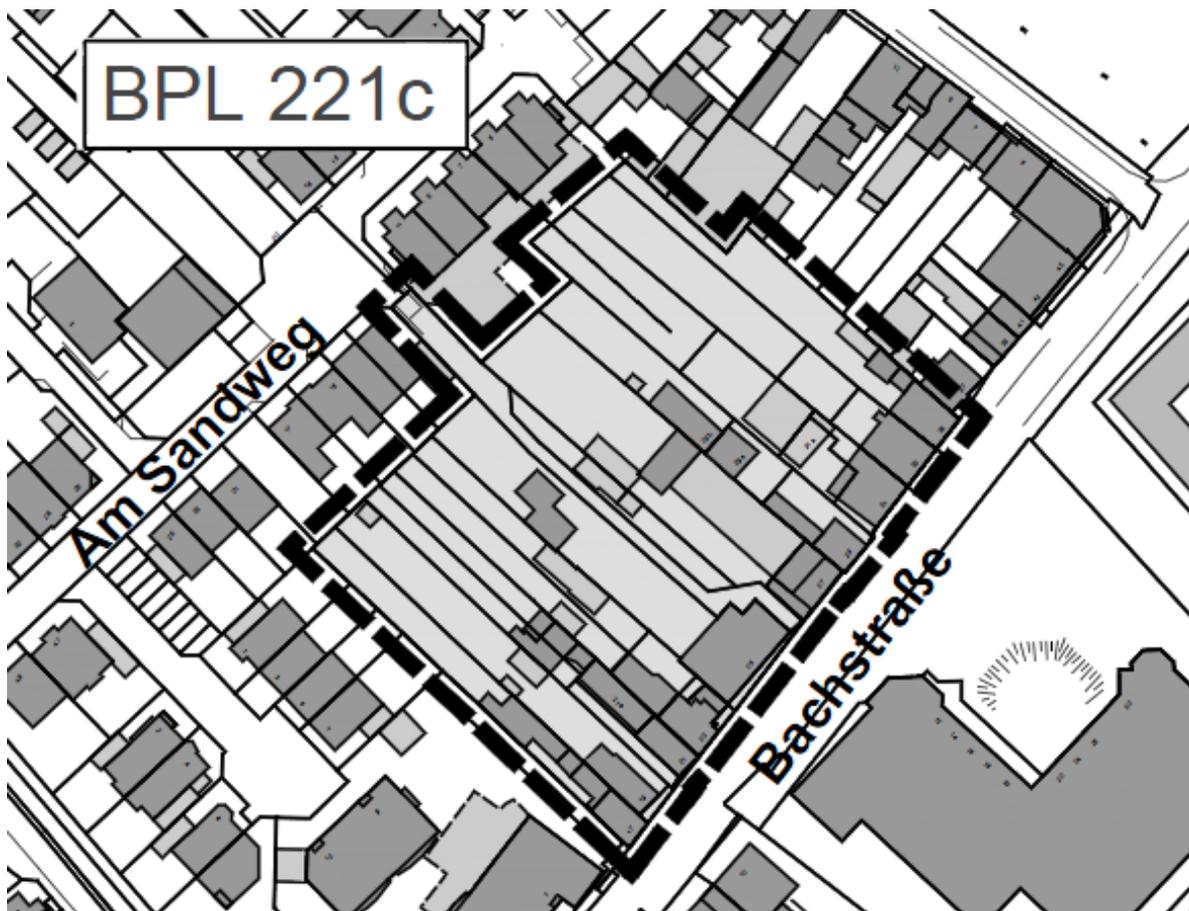


**B e g r ü n d u n g**  
gemäß § 9 (8) BauGB

**Bebauungsplan (Bpl) Nr. 221c „Zur Laterne“**

**im Stadtteil Hürth-Efferen**

**Stand: 09.08.2023**



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](mailto:mmueller3@huerth.de)

## **1. Planungsanlass**

Die Aufstellung des Bebauungsplans 221c „Zur Laterne“ wurde vom Rat der Stadt Hürth in seiner Sitzung am 26.02.2019 beschlossen. Anlass für die Planung war die Aufgabe der Gaststätte „Zur Laterne“, der schlechte bauliche Zustand des vorhandenen Gebäudes und die damit verbundenen Absichten einer Neubebauung. Des Weiteren wird im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung die Notwendigkeit der Nachverdichtung bestehender, gut integrierter Siedlungsbereiche gesehen sowie die Aufrechterhaltung einer gemischten Nutzungsstruktur entlang der Bachstraße zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches im Sinne des städtischen Einzelhandelskonzeptes.

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit dem 16.01.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes 221 „Esserstraße“. Aus Gründen der Rechtssicherheit soll keine Änderung des Bebauungsplanes 221 von 1996 erfolgen, sondern ein eigenständiger Bebauungsplan auf neuer Rechtsgrundlage im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden. Im bisherigen Planverfahren (Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung) wurde zunächst davon ausgegangen, dass die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nicht möglich ist, da keine signifikante Nachverdichtung erfolgt. Im Laufe der Weiterführung des Verfahrens wurde ermittelt, dass die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens durchaus gegeben sind, sodass im Sinne der Verfahrenserleichterung und –beschleunigung das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden soll.

Bereits 2015/2016 wurde für dieses Gebiet versucht, einen neuen Bpl aufzustellen, um eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereichen der sehr tiefen Grundstücke zu erreichen. Aufgrund der Bedenken von Anwohnern wurde dieses Planverfahren nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingestellt. Somit erstreckt sich das Nachverdichtungspotenzial nunmehr im Wesentlichen lediglich auf die straßenbegleitende Bebauung entlang der Bachstraße.

## **2. Plangebiet / Örtliche Verhältnisse**

### **2.1. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplans 221c „Zur Laterne“ umfasst ca. 7.400 m<sup>2</sup> und liegt inmitten des Stadtteils Efferen zwischen den Straßen „Bachstraße“ und „Am Sandweg“. Der Geltungsbereich erstreckt sich hierbei auf die Grundstücke zwischen Bachstraße 17 und Bachstraße 35 in voller Tiefe inklusive der bestehenden Fußwegeverbindung zwischen Bachstraße und „Am Sandweg“.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet die folgenden Grundstücke in der Gemarkung Efferen, Flur 15, Flurstücke 112/3, 842/186, 1307/187, 2767/197, 2768/191, 3020/184,

3453, 4094, 4364, 4365, 4391, 4392, 4750, 4834, 4835, 4836, 4837, 4838, 4839, 4840, 4841, 4878, 4890, 4891, 4892, 4893 und 4980. Die genaue Abgrenzung ist der Entwurfsplanung zu entnehmen.

## 2.2. Strukturen und Bestand im Plangebiet

### 2.2.1. Topographie

Das Plangebiet ist topographisch wenig bewegt. In ostwestlicher Richtung liegen die Geländehöhen bei 58,6 bis 58,8 m ü. NHN. In nordsüdliche Richtung bei 58,0 bis 58,6 m ü. NHN.

### 2.2.2. Gebäudebestand

Das Plangebiet befindet sich im historischen Kernbereich des Dorfes Efferen, dessen Hauptstraßenverbindung die heutige Bachstraße darstellte. Die heutigen Grundstückszuschnitte mit schmalen Grundstücksbreiten zur Straßenseite der Bachstraße bzw. die großen Grundstückstiefen sind historisch entstanden. Ende des 19. Jahrhunderts bis in die 1920er Jahre wurde ein wesentlicher Teil des heutigen Gebäudebestandes errichtet. Infolge von Zerstörungen im zweiten Weltkrieg erfolgten Wiederaufbauten und Erweiterungen der bestehenden Bauten – vornehmlich in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, sodass ein weiterer wesentlicher Teil der Gebäudesubstanz aus der Nachkriegszeit der 1950er bis 1970er Jahre datiert. Für das Stadtleben prägend waren neben mehreren handwerklichen und gastronomischen Betrieben u.a. das Lichtspielhaus bzw. ehem. Burgtheater in der Bachstraße 27 sowie in jüngeren Jahrzehnten die Gastronomie „Zur Laterne“.

Die Erschließung sämtlicher Gebäude im Plangebiet erfolgt – nicht zuletzt aufgrund der historischen Bebauungsstruktur - über die Bachstraße. Das Gebiet ist durch eine durchgängige, kleinteilige Straßenrandbebauung geprägt. Die meisten der bestehenden Gebäude entlang der Bachstraße verfügen über zwei Vollgeschosse, obgleich die Geschosshöhen und daraus resultierend die Außenwandhöhen zur Bachstraße als Folge unterschiedlicher Bauzeitalter unterschiedlich sind. Mit Ausnahme des Gebäudes Bachstraße 27 verfügen sämtliche Vordergebäude über Satteldächer, deren Dachneigung nicht einheitlich ist, sodass sich auch die jeweiligen Gebäudehöhen unterscheiden.

Die Bebauung in den rückwärtigen Gebäudeteilen ist ein- bis zweigeschossig und verfügt ebenfalls über Flach- oder Satteldächer. Aufgrund der historisch geprägten sukzessiven Verdichtung reihen sich im rückwärtigen Grundstücksbereich Haupt- und Nebengebäude aneinander, die zu teilweise großen Bebauungstiefen bis zu 47 m führen. Auf einigen Grundstücken sind Hauptgebäude ohne öffentliche Erschließung in zweiter Baureihe angeordnet.

Die Bauweise ist meist geschlossen, es gibt aber auch einige Unterbrechungen in der Bauzeile mit Abständen, die z.T. nicht den heutigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechen.

Hinsichtlich der Nutzungen im Plangebiet lässt sich eine breite Nutzungsmischung feststellen, welche charakteristisch für Mischgebiete in historisch gewachsenen zentralen Lagen ist. Während der Großteil der rückwärtigen Gebäude zum Wohnen oder als Lagerfläche genutzt werden, sind die vorderen straßenbegleitenden Gebäude gemischtgenutzt. So befinden sich in den Erdgeschossen Wohnnutzungen (vier Grundstücke), Dienstleistungsbetriebe (Friseur und Fahrschule), ein gastronomischer Betrieb (Grill-Imbiss) und sonstiger Gewerbebetrieb (Dentallabor). Die beiden zentral im Plangebiet liegenden Gebäude Bachstraße 25 (ehem. Gaststätte „Zur Laterne“) und 27 (ehem. Tanzstudio) stehen derzeit leer und bilden eine städtebauliche Zäsur. Die oberen Geschosse entlang der Bachstraße sind größtenteils durch Wohnnutzung belegt.

### 2.3. Umgebung des Plangebiets

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist westlich und südlich von Wohnbebauung geprägt. In östlicher Richtung liegt das Aparthotel Burgpark als großer Beherbergungsbetrieb sowie untergeordnet weitere kleinere Gewerbebetriebe.

In nördlicher Richtung besteht über die nördliche Bachstraße und Ritterstraße die Verbindung zur Kaulardstraße, welche bis zur Luxemburger Straße den zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Efferen bildet. Entlang dieser Achse erstreckt sich eine Vielzahl von Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben.

#### 2.3.1. Bebauungsstruktur

Die bestehende Bebauungsstruktur im Plangebiet zeichnet sich durch eine historisch gewachsene Blockrandbebauung, mit schmalen seitlichen Gebäudeabständen aus, welche teilweise auch der Erschließung der rückwärtigen Gebäude dient. Die rückwärtige Bebauung ist sehr ausgeprägt und erreicht Bebauungstiefen von bis zu 47m. Aufgrund der tiefen Grundstücke schließen sich an die hintere Bebauung private Grünlandflächen mit einer Tiefe von bis zu 40m an.

#### 2.3.2. Soziale Infrastruktur

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich die Geschwister-Scholl-Grundschule und Don-Bosco-Grundschule in der Straße „Am Wiesengrund“. In ca. 500m Entfernung befinden sich insgesamt fünf Kindertageseinrichtungen im Stadtteil Efferen.

### 2.3.3. Nahversorgung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im städtischen Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiches Efferen, der sich vom Plangebiet ausgehend über die Ritterstraße und Kaulardstraße bis zur Luxemburger Straße erstreckt. Insbesondere im östlichen Teil der Kaulardstraße liegen mit REWE und Lidl große Lebensmitteleinzelhändler. Auf dem Grundstück Kaulardstraße 49-51 ist zudem die Nachnutzung des ehemaligen Netto-Gebäudes durch einen Bio-Lebensmittelmarkt geplant.

### 2.3.4. Freiraum und Grünflächen

Der weitaus größte Teil des Plangebietes ist bereits baulich genutzt und vor diesem Hintergrund durch Gebäude und private Gartennutzung belegt. Größere Freiräume oder Grünflächen existieren nicht.

## 2.4. Äußere Erschließung des Plangebietes

### 2.4.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr über das innerörtliche Verkehrsstraßennetz gut mit den angrenzenden Stadtteilen Hürths verbunden und (in Erweiterung) über die B 265 an das Fernstraßennetz angebunden. Über die „Luxemburger Straße“ (B 265) in Richtung Norden gelangt man zur A4 in Richtung Köln-Zentrum (Anschlussstelle K-Klettenberg).

### 2.4.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Bahnlinie 18 (Station „Efferen“) befindet sich ca. 750m vom Plangebiet entfernt. Die Bushaltestelle „Burg Efferen“, welche an der Bachstraße liegt, wird über das Anrufsammeltaxi (AST) 780 und 783 angefahren. Im weiteren Umfeld besteht über die ca. 350m entfernte Bushaltestelle „Moselstraße“, welche von der Linie 712 angefahren wird, eine regelmäßige Busverbindung in das übrige Stadtgebiet.

### 2.4.3. Fuß- und Radverkehr

Auf der Bachstraße erfolgt vor dem Hintergrund der gewachsenen dichten baulichen Strukturen keine separate Führung der Fußgänger und Radfahrer im öffentlichen Straßenraum.

Durch das Plangebiet führt ein Fußweg, der die direkte Verbindung zwischen Bachstraße und dem Wohngebiet „Am Sandweg“ gewährleistet. Da der Weg eine vorhandene Breite von 2,50m aufweist, soll planungsrechtlich durch die Festsetzung

„Fuß- und Radweg“ die Möglichkeit eingeräumt werden, diesen zusätzlich für den Radverkehr freizugeben.

#### 2.4.4. Carsharing-Angebote

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet bestehen keine Carsharing-Angebote. Eine Carsharing-Station befindet sich im Studentendorf Efferen (ca. 1km vom Plangebiet entfernt).

#### 2.4.5. Wasser-, Abwasser und Energieversorgung

Die Wasser-, Abwasser- und Energieversorgung des Plangebietes ist über die bestehende Infrastruktur ausreichend gesichert.

### **3. Gegenwärtiges Planungsrecht**

#### 3.1. Darstellungen im Regionalplan (RPK 2001 und RPK-Entwurf 2022)

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln weist für das Plangebiet einen Siedlungsraum („Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“) sowie einen Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz aus. Die gleiche Ausweisung ist im Rahmen des aktuellen Entwurfes des neuen Regionalplanes vorgesehen.

#### 3.2. Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP (Abb. 1) ist das Plangebiet zu großen Teilen als Mischbaufläche bzw. in Teilen der östlichen, hinteren Grundstücksteile als Wohnbaufläche dargestellt.



Abb. 1: Ausschnitt FNP mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

### 3.3. Landschaftsplan

Für das Plangebiet bestehen keine Regelungen aus dem Landschaftsplan Nr. „Rheinterrassen“.

### 3.4. Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne

Derzeit gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 221 „Esserstraße“, der am 16.01.1996 rechtskräftig wurde (s. Abb. 2). Der Bebauungsplan setzt für den Bereich ein Mischgebiet mit zweigeschossiger Bebauung, einer GRZ von 0,8 und GFZ von 1,2 sowie eine geschlossene Bauweise fest. Die bestehende Fußwegeverbindung ist als öffentlicher Fußweg festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich weitestgehend an den bestehenden Hauptgebäuden. In den nicht-überbaubaren, rückwärtigen grundstücksteilen sind Stellplätze, Garagen regelhaft und Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.

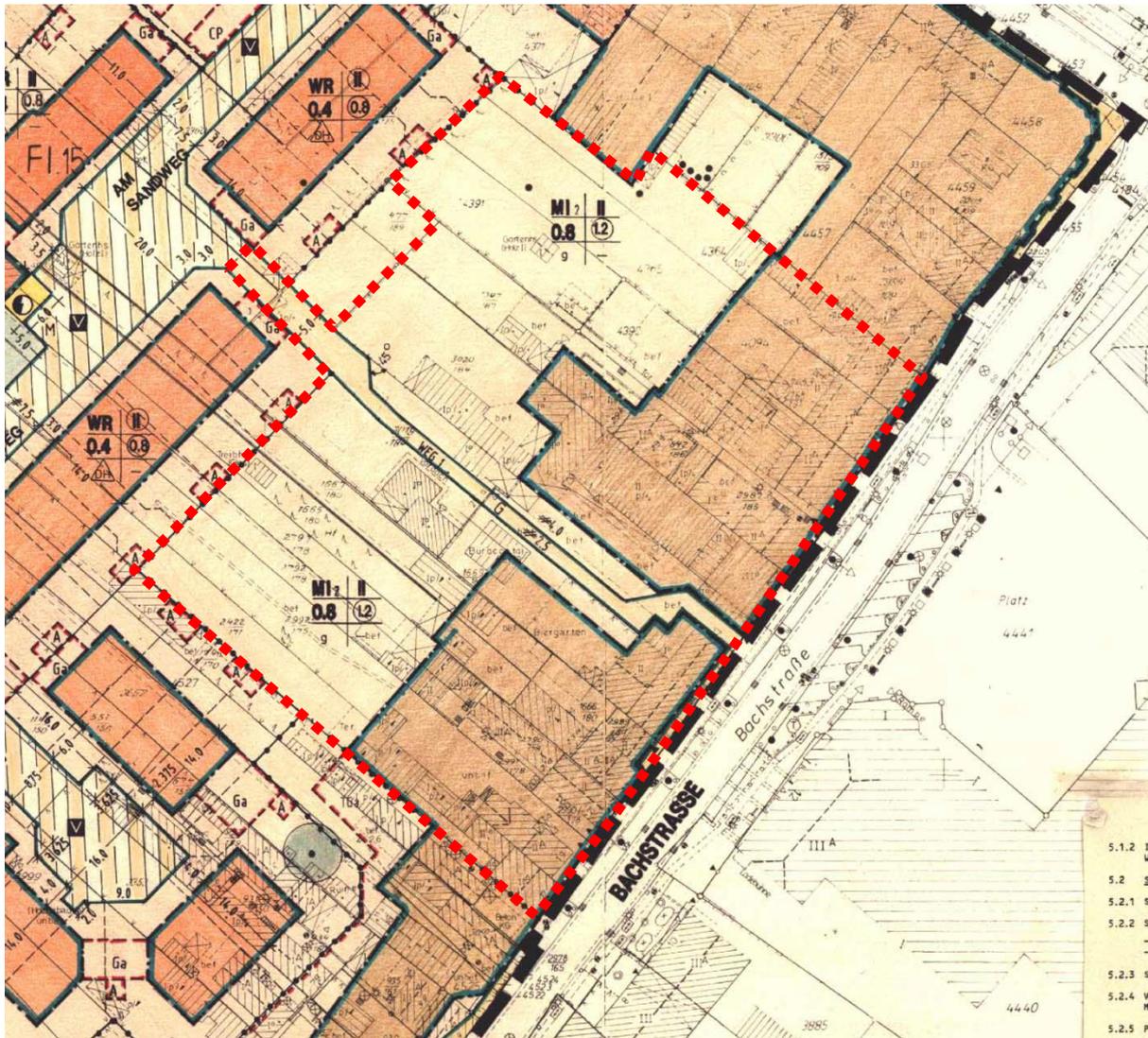


Abb. 2: Ausschnitt bestehender Bpl 221 Esserstraße mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

### 3.5. Sonstige Satzungen und Fachplanungen

#### 3.5.1 Grün- und Freiraumkonzept

Das Grün- und Freiraumkonzept sieht entlang der gesamten Bachstraße die Anlage einer durchgängigen Baumreihe vor. Da das Plangebiet nur einen kleinen Teil der Straßenverkehrsfläche vor der ehem. Gaststätte „Zur Laterne“ umfasst, trifft die Aussage zur Ausgestaltung der Bachstraße zu.

#### 3.5.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hürth wurde am 10.05.2022 beschlossen. Laut Konzept befindet sich das Plangebiet im festgelegten zentralen Versorgungsbereich „Efferen“, welcher sich zum einen entlang der Kaulardstraße – zwischen der Luxemburger Straße im Südosten und dem Abzweig Kolpingstraße im Nordwesten –

sowie entlang der Bachstraße – im Abschnitt zwischen Moselstraße und dem Standort des Aparthotels Haus Burgpark erstreckt. Laut Analyse des Einzelhandelskonzeptes hat der nordwestliche Bereich des Zentrums – entlang der Straßenläufe Bachstraße, Moselstraße und Ritterstraße – spürbar an Versorgungsbedeutung verloren. Hier finden sich vier der insgesamt sieben Leerstände, die im Zuge der Bestandserhebungen erfasst wurden. Im Plangebiet sind derzeit zwei Leerstände vorhanden.

Das Einzelhandelskonzept ordnet den Bereich zwischen Luxemburger Straße und Bachstraße als Nahversorgungszentrum ein, das der Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung der Stadtteile Efferen und Stotzheim mit den Gütern des täglichen Bedarfs dient. Es wird empfohlen, u.a. die bestehenden Einzelhandelsbetriebe zu erhalten und die Nutzungsdichte im Nahversorgungsbereich zu erhöhen, um die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches zu erhalten und auszubauen. Zusätzliche Verkaufsflächen sollen überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorbehalten bleiben.

Zudem empfiehlt das Konzept, angesichts einer tendenziell abnehmenden Bedeutung des Einzelhandels innerhalb der Zentren, die Hürther Nahversorgungszentren noch stärker als Quartiere mit einer lebendigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen zu verstehen.

### 3.5.3 Wohnbaulandkonzept

Innerhalb des Plangebietes existiert keine Wohnbauland-Potenzialfläche, die in der Fortschreibung des Wohnbaulandkonzeptes der Stadt Hürth aus dem Jahre 2015 gelistet ist.

### 3.5.4 Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK)

Ein (integriertes) Stadtentwicklungskonzept für den Ortsteil Efferen existiert nicht.

### 3.5.5 Stadtumbau- und Sanierungsgebiete

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Stadtumbau- oder Sanierungsgebietes.

### 3.5.6 Denkmalsatzung

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Denkmalbereich.

Parallel zur Bachstraße verläuft in Höhe der straßenseitigen Bebauung die römische Eifel-Wasserleitung. Bei Erdeingriffen innerhalb des Plangebietes ist mit der Aufdeckung von vermuteten Bodendenkmälern in Form von Relikten dieser Wasserleitung zu rechnen.

In unmittelbare Nähe an das Plangebiet grenzt nordöstlich das Bodendenkmal Nr. 2 „Burg Efferen Wasserburg“ sowie das Baudenkmal Nr. 5 „Burg Efferen“ an.

Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan, indem mitgeteilt wird, dass das Plangebiet in Gänze als Gebiet für vermutete Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 S. 4 DSchG NRW) zu betrachten ist, Zudem besteht die Meldepflicht beim Landschaftsverband Rheinland für den Fall einer Aufdeckung.

#### 3.5.7. Gestaltungs- und Vorkaufsrechtssatzung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Gestaltungs- oder Vorkaufsrechtssatzung.

#### 3.5.10. Bergbau

Das o.g. Vorhaben liegt teilweise über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld Theodore. Der Planungsbereich ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen.

Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Vor dem geschilderten Hintergrund wird ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

#### 3.5.11. Überörtliche Leitungstrassen

Überörtliche Leitungstrassen kreuzen oder tangieren das Plangebiet nicht.

#### 3.5.12 SEVESO-III-Gutachten

Die Stadt Hürth hat zur Ermittlung der „angemessenen Sicherheitsabstände“ von Störfall-Betriebsbereichen ein gesamtstädtisches Seveso-III-Gutachten durch Sachverständige nach § 29a BImSchG der TÜV Rheinland Industrie Service GmbH erstellen lassen (vgl. TÜV-Rheinland-Gutachten Teil 1: Nr. 641/125 269 235 vom 18. Mai 2020 und TÜV-Rheinland-Gutachten Teil 2: Nr. 641/ 125 269 191 vom 20. Mai 2020). Dieses Gutachten zur Verträglichkeit von Störfallbetrieben im Stadtgebiet Hürth dient als planerisches Hilfsmittel für Planungen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. des Artikels 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie). Der

Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände des gesamtstädtischen Seveso-III-Gutachtens der Stadt Hürth. Daher kann davon ausgegangen werden, dass von der vorliegenden Planung kein Konflikt hervorgerufen wird. Dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist somit Rechnung getragen und der Bebauungsplan ist grundsätzlich vollziehbar.

#### **4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

##### **4.1. Planungsziele**

Durch den neuen Bpl 221c soll die Nutzungs- und Baustruktur im Plangebiet an die aktuellen städtebaulichen Erfordernisse angepasst werden. Mit Erhöhung der Geschossigkeit der straßenbegleitenden Bebauung an der Bachstraße werden Nachverdichtungspotenziale geschaffen, durch die Festsetzung von maximalen Wand- und Gebäudehöhen jedoch auch städtebaulich geordnet. Der Bebauungsplan zielt zudem auf die Bewahrung der charakteristischen Nutzungsmischung der gewachsenen Ortslage, indem ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt wird. Im Einzelnen bestehen die folgenden Planungsziele:

- Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse an der Bachstraße als städtebauliche Antwort auf den gegenüberliegenden Gebäudekomplex „Haus Burgpark“
- Festsetzung eines Urbanen Gebiets zur Erhalt vorhandener Strukturen
- Förderung einer Gastronomienutzung mit Biergarten auf dem Grundstück der ehemaligen Gaststätte „Zur Laterne“
- Sicherung der vorhandenen Bebauung
- Implementierung einer strukturellen Flächenerhaltung
- Festsetzung von Baugrenzen, Grund- bzw. Geschossflächenzahl, maximal und zwingend zulässiger Anzahl der Vollgeschosse und Bauweise
- Erhalt des vorhandenen Fußwegs

##### **4.2. Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet ist innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 221 Esserstraße bereits fast in Gänze bebaut. Der neue Bebauungsplan Nr. 221c zielt somit mit Blick auf die Flächeninanspruchnahme im Wesentlichen auf die Erhaltung des Bestandes. Lediglich mit Blick auf die Bauvolumina werden durch die Festsetzung einer zwingend dreigeschossigen Bebauung im MU 1 signifikante Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen. Durch Festsetzungen von absoluten maximalen Gebäude- und Wandhöhen für die straßenseitige Bebauung (MU 1) und rückwärtige Bebauung (MU 2) werden diese

Volumina jedoch erstmals verbindlich festgelegt, um eine einheitliche städtebauliche Struktur zu gewährleisten.

Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) gem. § 6a BauNVO wird der aktuellen Nutzungsstruktur Rechnung getragen, da mit Blick auf das gesamte Plangebiet keine vollständig gleichgewichtige Nutzungsmischung vorhanden ist und Wohnnutzungen insgesamt überwiegen.

Eine hervorgehobene Stellung nehmen die Grundstücke Bachstraße 25 und 27 ein, welche aufgrund ihrer Grundstückbreiten und zentralen Lage – auch entlang des öffentlichen Fußweges - einen prägenden Charakter für die städtebauliche Struktur im Plangebiet entfalten und einen wesentlichen Baustein zur Umsetzung eines Urbanen Gebietes darstellen können. Die bestehenden Grundstücke gewähren aufgrund ihrer Breite am ehesten die Chance auf eine gemischte Nutzung des Grundstücks, da sie marktadäquate Nutzflächen für gewerbliche, gastronomische und/oder Dienstleistungsnutzungen bereitstellen können. Dies sind aus Sicht der Stadt Hürth die am besten geeignetsten Flächen, um die urbane Mischung entlang der Bachstraße zu erhalten bzw. nachhaltig zu stärken. Aus diesem Grund erfolgt für diese Grundstücke eine zusätzliche Ausweisung von Stellplatzflächen im Anschluss an die festgesetzten Baufenster, in denen Stellplätze ohnehin zulässig sind. Nur für diese beiden Grundstücke erfolgt eine zusätzliche Erschließungsmöglichkeit über die Straße „Am Sandweg“.

Die übrigen rückwärtigen Grundstücksflächen sollen sowohl von Hauptgebäuden als auch von Stellplätzen freigehalten werden, um die Freiraumstruktur der rückwärtigen Gartenbereiche zu bewahren und keine die benachbarten Wohnnutzungen beeinträchtigenden Immissionen zu erzeugen.

Plananlass des Bebauungsplanes Nr. 221c war zudem die Betriebsaufgabe der Gastronomie „Zur Laterne“ (Bachstraße 25) und die Absicht des Eigentümers eine dreigeschossige (zzgl. Dachgeschoss) Bebauung zur Bachstraße, eine zweigeschossige Bebauung (zzgl. Dachgeschoss) im rückwärtigen Teil sowie eine Gastronomienutzung als Nachfolge im Erdgeschoss zu errichten. Diese Gastronomie sollte überführen in einen Biergarten/Außengastronomie, der in ca. 30m Abstand zu den bestehenden Wohngebäuden Am Sandweg im rückwärtigen Gartenbereich angeordnet war.

Dies ist nach den aktuellen Planungsüberlegungen, die dem Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr in seiner Sitzung am 06.09.2022 (Vorlage Nr. 347/2022) vorgestellt wurden, nicht mehr vorgesehen. Der Eigentümer plant nunmehr eine dreigeschossige (zzgl. Dachgeschoss) Bebauung zur Bachstraße und eine zweigeschossige Bebauung ohne Dachgeschoss im rückwärtigen Teil.

Die Außengastronomie ist nun vielmehr entlang der Bachstraße teilweise unterhalb von Arkaden, teilweise als Sondernutzung auf der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf würde diesem Vorhaben somit nicht entgegenstehen.

#### 4.3. Baustruktur und Nutzung

Die angestrebte Baustruktur und Nutzung orientiert sich stark am vorhandenen Bestand und soll diesen bauplanungsrechtlich zu großen Teilen abbilden bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung steuern.

Vor diesem Hintergrund wird der bauliche Bestand in weiten Teilen engmaschig mit Baugrenzen umfahren. Grundlage hierfür sind –insbesondere mit Blick auf die kleinteilige rückwärtige Bebauung- die genehmigten Hauptnutzungen.

Moderate Erweiterungen der Baugrenze erfolgen auf dem Grundstücken Bachstraße 25 und 27.

Das gesamte Plangebiet wird als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt, wobei eine Differenzierung hinsichtlich Geschossigkeit und Zulässigkeit von Wohnnutzung im Erdgeschoss in den beiden MU 1 und MU 2 erfolgt.

#### 4.4. Freiraumgestaltung und Grünflächen

Die Grundstruktur der straßenbegleitenden Bebauung mit der vorhandenen Bebauungstiefe sowie den ausgedehnten Gartenbereichen bleibt bestehen. Öffentliche Grünflächen sind nicht vorhanden und vorgesehen. Jedoch bleibt der große Wert der rückwärtigen privaten Garten- und Freifläche in der vorhandenen urbanen Lage weiterhin bestehen und wird durch den Ausschluss von Stellplätzen im überwiegenden Teil der rückwärtigen Bereiche sowie der Festsetzung von fünf schützenswerten bestehenden Bäumen weiter gestärkt.

#### 4.5. Erschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist über die Bachstraße für die vorhandenen Nutzungen erschlossen. Aufgrund der historisch entstandenen Grundstücke und Bebauung erfolgt die Erschließung von rückwärtig errichteten Gebäuden teilweise über die vorderen Grundstücke, sodass entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen vorliegen. Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 221 Esserstraße werden keine wesentlichen Änderungen an den überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen, sodass die bestehende Erschließungssituation übernommen wird.

Wie bereits im bestehenden Bebauungsplan soll der Großteil des ruhenden Verkehrs innerhalb der Baufensters abgewickelt werden. Aus diesem Grund sollen die notwendigen Stellplätze vornehmlich in Tiefgaragen untergebracht werden, welche innerhalb des Baufensters regelhaft zulässig sind.

Um eine Nutzungsmischung im zentralen Bereich zu gewährleisten und aufgrund der unmittelbaren Lage am Erschließungsweg zur Straße „Am Sandweg“ werden angrenzend an die hinteren Baugrenze der Grundstücke Bachstraße 25 und 27 Flächen für Stellplätze ausgewiesen, welche aus Gründen des Lärmschutzes

ausschließlich als den Wohnungen zugeordnete notwendige Stellplätze genutzt werden dürfen.

In den übrigen nicht-überbaubaren Grundstücksteilen sind Stellplätze, Carports oder Garagen unzulässig.

#### 4.5.1. Verkehr und Wegeführung

Vor dem Hintergrund der Überplanung einer Bestandssituation erfolgen keine grundlegenden Änderungen im Bereich des Verkehrs bzw. der Wegeführung. Die Haupteinschließung der bestehenden Grundstücke erfolgt weiterhin über die Bachstraße. Die öffentliche Fußwegeverbindung zwischen Bachstraße und der Straße „Am Sandweg“ bleibt weiterhin erhalten, wird jedoch zusätzlich planungsrechtlich auch für den Radverkehr geöffnet. Der nördliche Abschnitt des Fußweges wird auf einer Länge von ca. 30m als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, die der Erschließung der rückwärtigen Stellplatzflächen im Plangebiet dient.

Die durch die dem Wohnen zugeordneten Stellplätze erzeugten angenommenen Mehrverkehre liegen tags bei ca. 5-6 Fahrzeugen pro Stunde, nachts bei ca. 1-2 Fahrzeugen. Diese zusätzlichen Mengen können über die bestehenden Straßen Bertha-von-Suttner-Straße und „Am Sandweg“ störungsfrei abgewickelt werden.

#### 4.5.2. Entwässerung

Das Plangebiet wird an die bestehende Kanalisation angeschlossen.

#### 4.6. Alternativstandorte

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Überplanung und Nachverdichtung eines Bestandsgebietes. Die Planung zielt darauf ab, die bestehende Siedlungsstruktur nachzuverdichten, um neue Flächeninanspruchnahme an anderen Stellen im Stadtgebiet zu vermeiden. Begründet durch die Ausgangslage/Planungsaufgabe des Bebauungsplanes entfällt die Suche bzw. Argumentation bzgl. möglicher Alternativstandorte/ Planungsalternativen.

#### 4.7. Planerfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da die beabsichtigte Nachverdichtung entlang der Bachstraße sowie die städtebauliche Steuerung der Nutzungsstruktur durch Festsetzung eines Urbanen Gebietes und Ausschluss von Wohnnutzungen in den Erdgeschossen des MU 1 nur durch neues Planungsrecht ermöglicht werden kann.

#### 4.8. Planverfahren und -art

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 in der zurzeit geltenden Fassung. Mit Inkrafttreten des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten" vom 21.12.2006 besteht seit Beginn des Jahres 2007 die Möglichkeit, gemäß § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im sogenannten "beschleunigten Verfahren" durchzuführen. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen, wie z.B. die Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich und eine Größe der zulässigen Grundfläche innerhalb des Plangebietes von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> sind für den Bebauungsplan Nr. 221c "Zur Laterne" gegeben.

Im bisherigen Planverfahren (Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung) wurde davon ausgegangen, dass die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nicht möglich ist, da keine signifikante Nachverdichtung erfolgt. Im Laufe der Weiterführung des Verfahrens wurde ermittelt, dass die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens durchaus gegeben sind, sodass im Sinne der Verfahrenserleichterung und –beschleunigung das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden soll.

Die Gesamtgröße des Baugebietes beträgt ca. 7.400 m<sup>2</sup>. Damit liegt die insgesamt zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf steht auch nicht in sachlichem, zeitlichem und räumlichem Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, durch die in Summe ggf. eine Grundfläche über 20.000 m<sup>2</sup> erreicht werden könnte. Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die einer Anwendung des § 13a BauGB entgegenstehen würden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet soll demnach mit dem Bebauungsplanverfahren als Angebotsplanung im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB entwickelt werden. Die Realisierung des Bebauungsplanes kann in unterschiedlichen Zeitabschnitten realisiert werden.

## **5. Abwägung und Inhalt des Bebauungsplans**

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

#### 5.1.1. Urbane Gebiete – MU

Um der o.g. Zielsetzung zu entsprechen und auf die angrenzenden Nutzungen und Rahmenbedingungen im Bestand angemessen zu reagieren, erfolgt die Gebietseinstufung gem. § 6a BauNVO als „Urbanes Gebiet“.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Im Plangebiet werden zwei Urbane Gebiete (MU 1 und MU 2) festgesetzt.

Zulässig im MU 1 und MU 2 sind

- Wohngebäude, sofern keine Einschränkungen in den Erdgeschossen bestehen,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aus städtebaulichen Gründen werden Vergnügungsstätten sowie Spielhallen, Wettbüros, Wettannahmestellen und Bordelle als nicht zulässig erklärt.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Wettbüros (abhängig von der Ausgestaltung teilweise als Vergnügungsstätte zu werten) und Wettannahmestellen begründet sich mit der städtebaulichen Zielsetzung, mögliche Nutzungskonflikte mit Blick auf den geplanten Erhalt der Nutzungsstruktur im Plangebiet mit schützenswerter Wohnnutzung und kundenorientierten Dienstleistungsbetrieben zu vermeiden. Zudem soll die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs im Sinne des Einzelhandelskonzeptes erhalten und gestärkt werden.

Da die Öffnungszeiten von Vergnügungsstätten, z. B. Spielhallen und Wettbüros, regelmäßig auch die Nachtzeit betreffen, können An- und Abfahrtgeräusche oder der Aufenthalt von Besuchern und Kunden im Freien zur Störung der Wohnfunktion führen. Des Weiteren soll mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets die Entwicklung nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzungen, wie z. B. Geschäfts- und Büronutzung, kleinflächige Einzelhandelsbetriebe und Gastronomie gestärkt werden. Um mögliche Trading-down-Effekte zu vermeiden, soll einem vermehrten Eindringen solcher Nutzungen in das gewachsene städtebauliche Gefüge mit geeigneten Maßnahmen

entgegengewirkt werden. Da insbesondere Spielhallen und Wettbüros, die oftmals höhere Mieten zahlen können, häufig die anderen gewerblichen Nutzungen verdrängen, die diese Mieten nicht aufbringen können, sollen Vergnügungsstätten hier nicht mehr zulässig sein. Die allgemeine Zweckbestimmung des Urbanen Gebietes bleibt trotz des Ausschlusses gewahrt.

Die Nutzung „Tankstellen“, die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden kann, wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans und ist somit nicht zulässig. Diese Festsetzung ist damit begründet, dass die Nutzung einer Tankstelle nicht mit der angestrebten städtebaulichen Struktur an diesem Standort vereinbar ist.

Der Flächenanspruch einer Tankstelle würde zu Lasten anderer, durch die Planung angestrebter Nutzungen gehen. Zudem ist davon auszugehen, dass durch eine solche Nutzung ein erhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen verursacht würde, das an diesem Standort städtebaulich nicht verträglich ist.

Bordelle oder bordellartige Betriebe sind nicht als Vergnügungsstätten zu werten, sondern sie gelten als eine Unterart der Gewerbebetriebe. In „Mischgebieten“ (baurechtliche Bezeichnung für Gebiete, in denen Wohnen und Gewerbe gleichberechtigt existieren) sind Bordelle und bordellartige Betriebe vom Grundsatz her nicht zulässig. Gleichwohl kommt es hier in der Bewertung immer wieder zu Schwierigkeiten, da z. B. ein Erotik-Massagestudio genehmigungsfähig ist, auch wenn die Abgrenzung zum bordellartigen Betrieb nur minimal ist. Auch ist ein Bordell, diskret betrieben, in einem Mischgebiet als sonstiger Gewerbebetrieb nicht unzulässig (vgl. Urteil des Verwaltungsgericht Berlin, VG 19 A 91/07).

Da solche Nutzungen auch in dem festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) unter Umständen zugelassen werden könnten, diese Nutzungen aber nicht mit der planerischen Zielsetzung, die bestehende Nutzungsstruktur zu bewahren vereinbar sind, werden Bordelle und bordellartige Betriebe gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen und sind somit nicht zulässig. Eine Ansiedlung solcher Betriebe könnte in Verbindung mit den bestehenden Leerständen einen „Trading-down-Prozess“ des Planbereiches einleiten.

Zur Beibehaltung der vorhandenen Nutzungsmischung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche entlang der Bachstraße sollen Wohnnutzungen in den Erdgeschossen der Gebäude im MU 1 gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO ausgeschlossen werden.

Obleich das Urbane Gebiete keine Gleichgewichtigkeit von Wohn- und gewerblichen Nutzungen voraussetzt oder regelt, ist ein „Umkippen“ des Gebietes in Richtung einer Dominanz der Wohnnutzung aufgrund der städtebaulichen Bedeutung und Versorgungsfunktion des Bereiches nicht wünschenswert. Mit Blick auf die vorhandene Bestandssituation sind es vor allem die Erdgeschossbereiche der Gebäude entlang der Bachstraße, in denen der gewerbliche Besatz des Plangebietes

ansässig ist. So bestehen derzeit in vier Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen (Bachstraße 23, 31, 33 und 35), in einem Erdgeschoss eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe (Bachstraße 19) und drei Erdgeschossen Wohnnutzungen (Bachstraße 17, 21 und 29). Die Erdgeschosse der Gebäude Bachstraße 25 und 27 stehen zurzeit leer.

Aufgrund des derzeitigen Nachfragedrucks nach Wohnraum, die sich auch in ersten Anfragen zur Umnutzung von weiteren Erdgeschossbereichen in Wohnen zeigen, besteht die Möglichkeit, dass der Charakter eines Mischgebietes oder Urbanen Gebietes verloren geht. Durch Ausschluss von weiteren Wohnnutzungen in den Erdgeschossen des MU 1 soll erreicht werden, dass der Bereich der Bachstraße weiterhin durch Kunden als zentraler, gemischtgenutzter Bereich wahrgenommen wird und Kombinationsbesuche von z.B. Friseur und Imbiss zur Stärkung des Standortes durchgeführt werden. Zudem sollen Eigentümer animiert werden, die Unterbringung von neuen Einzelhandels- und Gewerbebetrieben im Plangebiet zu prüfen und realisieren. Eine solche Bewahrung und Ausweitung der Nutzungsmischung und Einzelhandelsfunktionen würde der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes als informelles Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für diesen Bereich entsprechen.

#### 5.1.2 Bestehende Wohnnutzungen in Erdgeschossen des MU 1

In den Gebäuden Bachstraße 17, 19, 21 und 29 bestehen derzeit genehmigte Wohnnutzungen. Diese Nutzungen sind unmittelbar von der Festsetzung zum Ausschluss von Wohnnutzungen in den Erdgeschossen des MU 1 betroffen und werden auf ihren Bestandsschutz reduziert. Die genehmigte Wohnnutzung kann daher im genehmigten Rahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 221c weiterhin ausgeübt werden, jedoch beinhaltet der Plan das Ziel der langfristigen Umwandlung in eine gewerbliche Nutzung, um die gemischtgenutzte Struktur des Urbanen Gebietes zu wahren. Um die Eingriffe in das Eigentumsrecht abzumildern und die wirtschaftliche Ausnutzbarkeit dieser Grundstücke weiterhin zu gewährleisten, werden gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der bestehenden Wohnnutzungen im MU 1 auf den Grundstücken Bachstraße 17, 19, 21 und 29 zugelassen.

#### 5.2. Maß der baulichen Nutzung

##### 5.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Als zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im MU 1 und MU 2 ein Wert von 0,8 zugelassen. Dieser Grad der Überbauungsfläche mit Hauptgebäuden entspricht dem Orientierungswert eines Urbanen Gebietes für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Aufgrund der vorhandenen dichten

Bebauung in Richtung der Bachstraße wird dieser Wert als städtebaulich angemessen betrachtet.

Der gleiche Wert von 0,8 gilt für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, in dem neben den Hauptgebäuden auch Nebengebäude und sonstige versiegelte Flächen wie z.B. Einfahrten, Wege, etc. einbezogen werden. In Verbindung mit dem Ausschluss von Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätzen außerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen wird somit der Charakter des Gebietes mit ausgedehnten privaten Grüngartenflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich bewahrt.

#### 5.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) liegt im MU 1 bei 2,4, im MU 2 bei 1,6. Dies entspricht der Ausnutzbarkeit der Grundstücke in Verbindung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Bebauung mit zwei bzw. drei Vollgeschossen.

#### 5.2.3. Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 der Baunutzungsverordnung

Eine Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO ist nicht vorgesehen. Der GRZ-Wert im Plangebiet entspricht dem Orientierungswert, die GFZ-Werte liegen unterhalb des Orientierungswertes.

#### 5.3. Höhe baulicher Anlagen

##### 5.3.1. Zahl der Vollgeschosse

Im MU 1 sind zwingend drei Vollgeschosse unter Einhaltung der maximalen Wand- und Gebäudehöhen zu errichten, um ein einheitliches städtebauliches Bild entlang der Bachstraße zu gewährleisten. Die Errichtung von drei Vollgeschossen ist hinsichtlich der zentralen Lage und vorhandenen urbanen Struktur im Stadtteil Efferen angemessen. Aufgrund dieser Gebäudehöhenstruktur ergibt sich zudem eine abschirmende Lärmwirkung mit Blick auf Lärmimmissionen durch Verkehrslärm östlich des Plangebietes.

Die Ermöglichung von maximal zweigeschossigen Gebäuden im MU 2 ergibt sich aus der vorhandenen Bebauung, die derzeit zwischen ein und zwei Geschossen liegt.

##### 5.3.2. Wand- und Gebäudehöhen

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (OK) orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand, indem zwischen den Dachformen Flachdach (FD) und Satteldach (SD) unterschieden wird.

Die maximale Gebäudehöhe für Satteldächer im MU 1 ist der Firsthöhe des höchsten

Dachfirstes des Gebäudes Bachstraße Nr. 35 entlehnt (inkl. eines Zuschlags von 20 cm für mögliche energetische Dachverstärkungen).

Für die dreigeschossige Flachdachbebauung gibt es im MU 1 derzeit keine Referenz. Hier wurden gängigen Gebäudehöhen zuzüglich Staffelgeschoss angenommen, welche 2m unterhalb der OK von Satteldachbauten liegt, um ein städtebaulich harmonisches Ortsbild zu erreichen. Die Bachstraße verläuft im Plangebiet weitgehend eben, sodass sich maximal zulässige Gebäudehöhen von ca. 14,80m bei Satteldächern und ca. 12,80m bei Flachdächern ergeben.

Städtebaulich prägend sind neben der gesamten Gebäudehöhe i.d.R. auch die wahrnehmbaren Wandhöhen zu einer öffentlichen Straße. Bei Flachdachgebäuden mit zurückversetztem Staffelgeschoss ist dies die Höhe der Attika des letzten Vollgeschosses, bei Satteldachgebäuden ist dies die Traufhöhe.

Es ergeben sich somit entlang der Bachstraße Wandhöhen von ca. 10,30m über Straßenniveau.

Im MU 2 werden vergleichbare Festsetzungen zur maximalen Gebäude- und Wandhöhe getroffen, wobei hier mit Blick auf Gebäude mit Flachdächern die Wandhöhe der maximalen Gebäudehöhe entspricht, da keine Staffelgeschosse städtebaulich gewünscht sind. Vielmehr soll die Gebäudehöhe im rückwärtigen Bereich bewusst abgestaffelt werden, um zu den privaten Gärten überzuleiten und Blockaußen- und -innenbereiche städtebaulich klar ablesen zu können.

Durch die Festsetzungen ergeben sich Höhen von Flachdachgebäuden von ca. 7,70m und bei Satteldachbauten eine Gebäudehöhe von ca. 9,70m sowie einer Traufhöhe von ca. 5,70m.

Mit Blick auf mögliche Neubauten wird, u.a. mit städtebaulichem Bezug zu den Ziergiebeln der gründerzeitlichen Gebäude Bachstraße Nr. 33 und 35, als Ausnahme zugelassen, dass Zwerchgiebel, die sich aus dem aufgehenden Mauerwerk entwickeln und die die Wirkung von Dachgauben haben, die Traufhöhe um bis zu 1,50m überschreiten dürfen.

Die Gebäudehöhen werden als Höchstgrenze festgesetzt, die sich auf Meter über Normalhöhennull (M. ü. NHN) beziehen. Die Festsetzung gewährleistet den Erhalt der Bestandsstruktur in Hinblick auf die bauliche Höhenentwicklung und lenkt bei Abriss und Neuerrichtung von baulichen Anlagen die zukünftige Entwicklung im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung eines urbanen zentralen Stadtteilbereiches.

### 5.3.3. Technikaufbauten

Einzelne Bauteile oder bauliche Anlagen, wie beispielsweise Antennen, Kamine, untergeordnete Lüftungseinrichtungen, Fahrstuhlüberfahrten oder Photovoltaikanlagen dürfen die Gebäudehöhen, die als Höchstgrenze festgesetzt sind,

um ein höchstzulässiges Maß von bis zu 1,50 m in der Höhe überschreiten. Zudem ist ein Abstand um die Überschreitungshöhe zur Außenkante einzuhalten, um diese Anlagen optisch einzurücken. Letztere Regelung gilt nicht für Anlagen der regenerativen Energiegewinnung.

Diese Ausnahmeregelung ermöglicht einen entsprechenden Gestaltungsspielraum bei der Hochbauplanung sowohl im Bestand als auch im Neubau, ohne die städtebaulichen Entwicklungsziele oder nachbarlichen Belange zu beeinträchtigen.

#### 5.3.4. Schutz vor Überflutungen

Für den Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen wird eine Festsetzung zur Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) bei Neubauten aufgenommen. In Abhängigkeit der Lage der überbaubaren Flächen sind mind. 30 cm über der Rückstauenebene (=Straßenhöhe am Kanalhausanschluss) einzuhalten. Auch wenn der größte Teil des Plangebietes bereits bebaut ist und in diesen Fällen diese Vorgabe keine Schutzwirkung entfaltet, ist sie bei der Errichtung von Neubauten einzuhalten, so dass der Thematik einer möglichen Überflutung in Grundzügen Rechnung getragen wird. Laut Starkregenrisikokarte sind Wasserhöhen zwischen 0,1 bis 0,5m lediglich in einem begrenzten Bereich vor dem Gebäude Bachstraße 25 sowie in den Gartenbereichen zu erwarten. Der Wert von 30cm stellt den gemittelten Höhenwert für ein extremes Starkregenereignis dar. Eine weitere Erhöhung der Erdgeschossfußbodenkante auf 50cm oder höher ist aus städtebauliche Gründen nicht gewünscht.

#### 5.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Plangebiet sind Wohngebäude sowohl mit einer als auch mit mehreren Wohnungen vorhanden. Vor dem Hintergrund der überwiegenden Bestandslage wird eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten aus städtebaulicher Sicht nicht für notwendig erachtet.

#### 5.6. Bauweise

Es wird eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Somit sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, sodass langfristig eine geschlossene Blockrandstruktur entstehen soll. Im derzeitigen Gebäudebestand sind grenzständige Gebäude sowie Gebäude mit Grenzabstand vorhanden. In letzteren Fällen sind die Abstände jedoch mitunter bauordnungsrechtlich zu gering. Um auch hier Klarheit zu erreichen, soll eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Die geschlossene Gebäudefront dient gleichsam als Abschirmung von Lärmimmissionen in Richtung der rückwärtigen Wohnbebauung und der Wohnsiedlung „Am Sandweg“.

#### 5.7. Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Gebäudebestand. Die hintere Baugrenze richtet sich hierbei nach bestehenden genehmigten Hauptgebäuden. Dies wird insbesondere augenfällig in Bezug auf die Aufweitung des Baufensters in den rückwärtigen Teilen der Grundstücke Bachstraße 27 und 29 (a und b). Eine solche tiefe überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich hier nur aus dem Bestandssonderfall und wäre für die benachbarten Grundstücke städtebaulich nicht wünschenswert.

Entlang der Bachstraße folgt die Baugrenze dem Gebäudebestand, welcher – abgesehen von leichten Gebäudevor- und –rücksprüngen eine erkennbare städtebauliche Kante bildet.

Für die untergeordneten Bauteile Balkone, Altane und Rettungstreppen wird eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze bis max. 2,50 zugelassen. Diese Ausnahmeregelung ermöglicht einen entsprechenden Gestaltungsspielraum bei der Hochbauplanung sowohl im Bestand als auch im Neubau, ohne die städtebaulichen Entwicklungsziele oder nachbarlichen Belange zu beeinträchtigen.

Nebenanlagen, die der Hauptnutzung untergeordnet sind, sind in den Baugebieten MU 1 und MU 2 regelhaft zulässig.

#### 5.8. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche nicht explizit als Stellplatzflächen festgesetzt sind, sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig. Mit der Festsetzung soll die städtebauliche Gliederung des Bestandes gesichert werden, indem die nicht überbauten Gartenbereiche –abgesehen von gartentypischen Gestaltungen– unversiegelt belassen werden sollen.

#### 5.9. Stellplätze und Garagen

Im MU 1 und MU 2 sind Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie Stellplätze zusätzlich in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. In den übrigen nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig.

Grundsätzlich soll die Bereitstellung der notwendigen Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen. Aufgrund der historisch gewachsenen dichten Bebauungsstruktur mit schmalen Grundstücksbreiten konnte von dieser Möglichkeit im Gebäudebestand wenig Gebrauch gemacht werden. Vor diesem

Hintergrund wäre städtebaulich bei Neubauten die Errichtung von Tiefgaragen mit der Zufahrt von der Bachstraße zu präferieren, sofern dies für Grundstückseigentümer keine wirtschaftliche Härte darstellt. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass im Plangebiet verschiedene Nutzungsarten vorhanden sind bzw. durch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes ermöglicht werden soll.

Mit Blick auf den Gebäudebestand und die Lage an einem leistungsfähigen Erschließungsweg von der Straße „Am Sandweg“ nehmen die Grundstücke Bachstraße 25 und 27 eine hervorgehobene Stellung ein, welche aufgrund ihrer Grundstücksbreiten und zentralen Lage einen prägenden Charakter für die städtebauliche Struktur im Plangebiet entfalten und einen wesentlichen Baustein zur Umsetzung eines Urbanen Gebietes darstellen können. Die beiden Grundstücke sind aufgrund ihrer Breite sehr gut für eine gemischte Nutzung des Grundstücks geeignet, da sie marktadäquate Nutzflächen für gewerbliche, gastronomische und/oder Dienstleistungsnutzungen bereitstellen können.

Mit dieser Mischnutzung gehen umfassende Stellplatzbedarfe einher, auf die im Bebauungsplan mit der Festsetzung von zusätzlichen Stellplatzflächen reagiert wird. Diese Stellplatzflächen grenzen direkt an die überbaubaren Grundstücksflächen an, in welchen ebenfalls Stellplätze zulässig sind.

Die Errichtung von Stellplatzflächen in diesen rückwärtigen Grundstücksbereichen wurden im Rahmen eines Schallgutachtens hinsichtlich der resultierenden Lärmimmissionen untersucht und deren Verträglichkeit mit dem Schutzanspruch des benachbarten reinen Wohngebietes „Am Sandweg“ festgestellt. Die Errichtung der Stellplätze ist jedoch an die Bedingung geknüpft, dass Stellplätze nur zulässig sind, wenn sie den Wohnungen auf den jeweiligen Grundstücken dienen und als notwendige Stellplätze diesen bauordnungsrechtlich zugeordnet sind. Eine Bereitstellung der Stellplätze für andere Nutzungen, welche ein höheres Verkehrsaufkommen durch Besucher- und Kundenverkehre erzeugen würde, ist aus Gründen des Schutzes vor Lärmimmissionen nicht möglich.

#### 5.10. Verkehrsflächen

Vor dem Gebäude des Grundstücks Bachstraße 25 (ehem. Gaststätte Zur Laterne) wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, welche im Bestand vorhanden ist, sodass eine klare städtebauliche Abgrenzung zwischen privaten Baufenster und öffentlicher Verkehrsfläche besteht. Die nach jetzigem Entwurfsstand zum Planvorhaben beabsichtigte außergastronomische Nutzung ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern müsste ordnungsrechtlich als Sondernutzung auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugelassen werden.

Die öffentliche Fußwegeverbindung zwischen Bachstraße und der Straße „Am Sandweg“ bleibt weiterhin erhalten, wird jedoch zur Stärkung des Radverkehrs planungsrechtlich auch für den Radverkehr geöffnet. Der Weg verfügt mit ca. 2,50m über eine ausreichende Breite.

Der nördliche Abschnitt des Fußweges wird auf einer Länge von ca. 30m als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt und dient somit der Erschließung der beiden Stellplatzflächen der Grundstücke Bachstraße 25 und 27.

Die durch die dem Wohnen zugeordneten Stellplätze erzeugten angenommenen Mehrverkehre liegen tags bei ca. 5-6 Fahrzeugen pro Stunde, nachts bei ca. 1-2 Fahrzeugen. Diese zusätzlichen Mengen können über die bestehenden Straßen Bertha-von-Suttner-Straße und „Am Sandweg“ störungsfrei abgewickelt werden.

#### 5.11 Ein- und Ausfahrten

Entlang des Fuß- und Radweges wird zur Klarstellung festgesetzt, dass die Errichtung von Ein- und Ausfahrten nicht zulässig ist, um ein Überfahren des Fuß- und Radweges zum Rangieren aus den Stellplatzbereichen zu verhindern. Dies korrespondiert mit der Festsetzung zur Errichtung einer Einfriedung entlang des Fuß- und Radweges, sodass aus städtebaulichen Gründen die Wahrung der Zweckbestimmung eines Fuß- und Radweges eingehalten und mögliche Konfliktpunkte zwischen rückwärtsfahrenden Kfz mit Fußgängern oder Radfahrern vermieden wird.

#### 5.12 Errichtung von Photovoltaikanlagen

Um den Ausbau der erneuerbaren Energien zu begünstigen und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, 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.

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.

## 5.13 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen

### 5.13.1 Erhalt von Bäumen

Im Plangebiet werden fünf Bäume als erhaltenswert festgesetzt.

Auf dem Grundstück Bachstraße 25 steht im rückwärtigen Bereich ein prägender Bergahorn, welcher unter dem Schutz der Baumschutzsatzung steht. Da dieser Baum aufgrund seiner Größe von öffentlichen Fuß- und Radweg deutlich wahrnehmbar und aufgrund seines Zustands schützenswert ist, wird er als städtebaulich erhaltenswert angesehen.

Des Weiteren wird eine bestehende Esskastanie auf dem Grundstück Bachstraße 33 als städtebaulich erhaltenswert festgesetzt. Dieser Baum erreicht zurzeit noch keinen Schutzstatus nach Baumschutzsatzung, entfaltet aufgrund seiner Größe jedoch prägende Wirkung und ist an die Anforderungen des Klimawandels gut angepasst, sodass er weiterhin und zukünftig einen Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Auf den Grundstücken Bachstraße 31 und 33 befinden sich jeweils ein Kirschbaum sowie auf dem Grundstück Bachstraße 35 ein Gingko-Baum. Diese Bäume werden aufgrund ihrer Größe und Struktur als prägend und erhaltenswert angesehen.

### 5.13.2 Dachbegrünung

Um einen Beitrag zum Klimaschutz durch Vermeidung von Hitzeinseln auf Dachflächen zu leisten, sind im Plangebiet 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 8 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.

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.

Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen,

verglaste Flächen und technische Aufbauten sowie Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

#### 5.14. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

##### 5.14.1 Verkehrslärm

Zur fachlichen Begleitung der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Peutz Consult GmbH, März 2023). Im Rahmen des Gutachtens wurde festgestellt, dass an den Baugrenzen unmittelbar an der Bachstraße hohe Verkehrslärmimmissionen u.a. durch Autobahn- und Schienenverkehre vorliegen, die die Orientierungswerte der DIN 18005 nachts um bis zu 9 dB überschreiten. Für die rückwärtigen Wohngebäude und Fassaden werden aufgrund der abschirmenden Wirkung der Vorderbebauung die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete tags weitestgehend eingehalten und nachts um bis zu 6 dB überschritten.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen durch Errichtung einer Lärmschutzwand an der Bachstraße aufgrund der bestehenden dichten Bebauung nicht möglich sind, werden im Rahmen des Bebauungsplanes passive Schallschutzmaßnahmen als „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ in Form einer Kennzeichnung von maßgeblichen Außenlärmpegeln zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 an den Fassaden getroffen (s. 5.14.4 Maßgebliche Außenlärmpegel/ passive Schallschutzmaßnahmen).

##### 5.14.2 Gewerbelärm

Das Plangebiet ist derzeit durch eine Nutzungsmischung gekennzeichnet, welche durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes bewahrt und weiter gestärkt werden soll. Die immissionsrechtlichen Auswirkungen der Baugebietsart „Urbanes Gebiet“ wurden in die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels aufgenommen, sodass sämtliche in der Folge genannten Schallschutzmaßnahmen auch auf die baugebietsüblichen Nutzungen reagieren.

Mit Blick auf neue Gewerbenutzung wird im Regelfall der als maßgeblicher Außenlärmpegel der nach der TA Lärm im Bebauungsplan für die jeweilige Gebietskategorie angegebene Tag-Immissionsrichtwert eingesetzt, wobei zu dem Immissionsrichtwert 3 dB zu addieren sind.

Besteht im Einzelfall die Vermutung, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden, dann sollte die tatsächliche Geräuschimmission als Beurteilungspegel nach der TA Lärm ermittelt werden, wobei zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels zu den errechneten Mittelungspegeln 3 dB zu

addieren sind.

Innerhalb des Plangebietes sind mit den im B-Plan festzusetzenden Maßnahmen keine Überschreitung der Richtwerte für MU gemäß der TA Lärm zu erwarten.

Plananlass des Bebauungsplanes Nr. 221c war die Betriebsaufgabe der Gastronomie „Zur Laterne“ und die Absicht des Eigentümers eine Gastronomienutzung als Nachfolge im Erdgeschoss zu errichten, im Rahmen derer ein Biergarten/Außengastronomie im rückwärtigen Gartenbereich angeordnet war. Dies ist nach den aktuellen Planungsüberlegungen, die dem Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr in seiner Sitzung am 06.09.2022 (Vorlage Nr. 347/2022) vorgestellt wurden, nicht mehr vorgesehen. Die Außengastronomie ist nun vielmehr entlang der Bachstraße teilweise unterhalb von Arkaden, teilweise als Sondernutzung auf der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen. Nach derzeitiger Sachlage ist davon auszugehen, dass dieses Bauvorhaben gemäß TA Lärm zulässig ist, sofern sich die Außengastronomienutzung auf die Tageszeiten (bis 22 Uhr) beschränkt. Die konkrete immissionsrechtliche Beurteilung kann erst auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen, im Rahmen dessen der Eigentümer schallgutachterlich nachzuweisen hat, dass das Bauvorhaben gem. TA Lärm zulässig ist.

#### 5.14.3 Parklärm Stellplatzflächen

Die ausgewiesenen Stellplatzflächen wurden im Rahmen des Schallgutachtens hinsichtlich der Lärmauswirkungen auf die umgebenden reinen Wohnnutzung bewertet. Es wurde überschlägig mit der Bereitstellung von dreizehn privaten Stellplätzen kalkuliert und den auf Grundlage der Parkplatzlärmstudie hieraus resultierenden Fahrzeugbewegungen. Zugrundegelegt wurde, dass diese Stellplätze ausschließlich der Wohnnutzung der Gebäude Bachstraße 25 und 27 zugeordnet sind (notwendige Stellplätze). Die durch die dem Wohnen zugeordneten Stellplätze erzeugten angenommenen Mehrverkehre liegen tagsüber bei ca. 5-6 Fahrzeugen pro Stunde, nachts bei ca. 1-2 Fahrzeugen.

Es existiert keine verbindliche rechtliche Vorgabe für die Einhaltung von Lärmimmissionspegeln für private Stellplatzanlagen. Hilfsweise werden zur Bewertung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (anlagenbezogen) und DIN 18005 (Schallschutz bei der städtebaulichen Planung) herangezogen.

Im Nachtzeitraum liegen ausschließlich an Immissionsorten in unmittelbarer Nähe der geplanten Stellplatzflächen und der Zufahrt Überschreitungen der Immissionswerte gem. TA Lärm vor. Es wird eine maximale Überschreitung des TA-Lärm-Richtwertes eines reinen Wohngebietes um max. 3,8 dB (Immissionspunkt Am Sandweg Nr. 11) prognostiziert. An sämtlichen Immissionsorten wird jedoch der für das reine Wohngebiet anzusetzende schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 von 50 dB(A) bzw. 40 dB(A) eingehalten. Unter der Bedingung, dass die Stellplätze nur der

Wohnnutzung zugeordnet werden, sind die Immissionen durch den geplanten Parkplatz als zumutbar zu werten.

#### 5.14.4 Maßgebliche Außenlärmpegel / Passive Schallschutzmaßnahmen

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), welche Verkehrs- und Gewerbelärm gleichermaßen berücksichtigen. 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 ( $L_a$ )
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	

Im Einzelnen werden die folgenden passiven Schallschutzmaßnahmen empfohlen:

- Im MU 1 und MU 2 ist der Einbau von öffnenbaren Fenstern und sonstigen

Öffnungen an Gebäudefronten mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne des § 2 Abs. 7 i. V. m. § 47 BauO NRW, nicht zulässig.

- Im MU 1 und MU 2 ist bei Schlaf- und Kinderzimmern, sowie anderen Räumen, die zum Schlafen bestimmt sind, ist ab einem Beurteilungspegel 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.
- Die Grundrisse jeder Wohnung im MU 1 sind so zu gestalten, dass Aufenthaltsräume zum geschützten Innenbereich / zur straßenabgewandten Seite bestehen.

Da die schallgutachterliche Betrachtung auf generellen Annahmen beruht, ist für jedes Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm nach DIN 4109 vorzulegen. Auf Grundlage dieses Nachweises, können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichend sind.

Als Vorkehrung des Lärmschutzes zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung „Am Sandweg“ wird i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bestimmt, dass auf den ausgewiesenen Stellplatzflächen nur Stellplätze errichtet werden, die den Wohnungen auf den jeweiligen Grundstücken zugeordnet sind (notwendige Stellplätze). Die Immissionen durch die geplanten Parkplatzflächen sind unter dieser Bedingung als zumutbar zu werten.

## 5.15. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 5.15.1. Dachform und Dachneigung

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach. Im Plangebiet sind sowohl Flachdächer als auch Satteldächer vorhanden. Hierbei ist keine einheitliche Dachneigung feststellbar, sodass unterschiedliche Gebäudehöhen vorliegen. Um für Neubauten sowie Dachumbauten die städtebauliche Struktur zu bewahren, wird festgesetzt, dass Flachdächer bis max. 15° Dachneigung und Satteldächer mit max. 45° Dachneigung im Plangebiet zulässig sind. Die Festsetzung bezieht sich auf Haupt- wie Nebengebäude gleichermaßen.

Mehrere Satteldächer im Plangebiet verfügen über Dachgauben. Da sich diese ausschließlich in der ersten Dachebene, i.d. R. mit geringem Abstand zur Traufhöhe, befinden, wird die Errichtung von Dachgauben in zweiter Dachebene (Spitzboden) als

nicht zulässig festgesetzt. Die Übereinanderreihung von Dachgauben kann dazu führen, dass die Ablesbarkeit der Dachformen nicht mehr gewährleistet und das einheitliche Ortsbild somit gestört wird.

Wird bei einem Flachdachgebäude ein oberstes Staffelgeschoss auf ein Nicht-Vollgeschoss errichtet, muss dieses gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zu allen Seiten um mindestens 1,0 m zurückspringen, wobei das Staffelgeschoss max. 2/3 der darunterliegenden Geschossfläche betragen darf. Diese Festsetzung ist notwendig, da mit der neuen BauO NRW (2018) der Begriff und die Definition eines Staffelgeschosses entfällt. Seitens des öffentlichen Straßenraumes wird die umliegende Bebauung des MU 1 als zweigeschossige Bebauung wahrgenommen. Daher sollen aus städtebaulichen Gründen oberste Nichtvollgeschosse im MU 1 optisch zurückspringen, damit die Wahrnehmung der Zweigeschossigkeit gewahrt wird.

#### 5.15.2. Einfriedungen

Es wird festgesetzt, dass entlang des Fuß- und Radweges eine Einfriedung in einer Höhe von 1,30m zu errichten ist. Dies dient der faktischen und optischen Abgrenzung zwischen Stellplatzflächen und Fuß- und Radweg, um eine Überfahung zu vermeiden und die Bereiche wahrnehmbar voneinander zu trennen. Eine größere Einfriedungshöhe würde wiederum zu einer optischen Einschränkung des ca. 2,50m breiten Fuß- und Radweges und zu einem „Schlauchcharakter“ führen.

#### 5.15.3. Werbeanlagen

Im Plangebiet sind Werbeanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen dürfen nur an der straßenseitigen Fassade in der Erdgeschosszone oder in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses angebracht werden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.

Im Plangebiet sind als Werbeanlagen 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),
- Werbepylone.

Die Gestaltungsfestsetzungen zu Werbeanlagen sollen zu einem einheitlichen Erscheinungsbild des urbanen und zentralen Bereiches beitragen, indem die städtebauliche Struktur der -teilweise historischen- Gliederung der Fassaden ablesbar

ist. Eine Häufung und ausladende Größe von Werbeanlagen kann zu einem unruhigen städtebaulichen Fassadenbild beitragen, welches zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches führen kann.

## 5.16. Nachrichtliche Übernahmen

### 5.16.1. Wasserschutz

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt in der geplanten Wasserschutzzone III a der Wassergewinnungsanlage "Hürth-Efferen". Die diesbezüglichen Verbote, Einschränkungen und Genehmigungstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

### 5.16.2. Bodendenkmalpflege

Parallel zur Bachstraße verläuft in Höhe der straßenseitigen Bebauung die römische Eifel-Wasserleitung. Bei Erdingriffen innerhalb des Plangebietes ist mit der Aufdeckung von vermuteten Bodendenkmälern in Form von Relikten dieser Wasserleitung zu rechnen. Da der genaue Verlauf der Leitung im Plangebiet nicht bekannt, ist das Plangebiet in Gänze als Gebiet für vermutete Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 S. 4 DSchG NRW) zu betrachten.

## 5.17. Hinweise

### 5.17.1 Erdbebenzone

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

### 5.17.2. Kampfmittel im Plangebiet

Im Plangebiet kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition, o.ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

### 5.17.3. Bodendenkmalpflege

Entlang der Bachstraße verläuft in Höhe der straßenseitigen Bebauung die römische Eifel-Wasserleitung. Daher ist bei Erdingriffen innerhalb des Plangebietes mit der

Aufdeckung von vermuteten Bodendenkmälern in Form von Relikten dieser Wasserleitung zu rechnen.

Vor dem Abbruch und/oder Neuerrichtung baulicher Anlagen ist die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sicherzustellen. Bei Erdeingriffen wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.

#### 5.17.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

#### 5.17.5. Regenwasser / Starkregenereignisse

Im Plangebiet können gemäß der Starkregenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) im Falle eines extremen Starkregens in Teilen Wasserhöhen von 0,1 – 0,5 m auftreten.

Auf großflächige unbeschichtete Metalleindeckungen soll zur Reduzierung der Niederschlagswasserbelastung und zum Schutz des Grundwassers verzichtet werden.

#### 5.17.6. Boden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials sei die DIN 19731 zu beachten.

Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- Geruchliche und/ oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln.

- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen

#### 5.17.7. Bergbau

Das Plangebiet liegt teilweise über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld Theodore. Der Planungsbereich ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen.

Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

#### 5.17.8. Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna des Plangebietes, insbesondere zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind bei der Realisierung des Bauvorhabens die nach BNatSchG allgemein vorgeschriebenen Zeiträume zur Rodung und Baufeldräumung einzuhalten. Zum Schutz der Brutvögel in Gebüsch ist daher die Beseitigung der Vegetation auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken.

Sofern sich Hinweise auf das Vorkommen schützenswerter Arten nach §44 BNatSchG ergeben, sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises geeignete Maßnahmen zum Schutz zu ergreifen.

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

#### 5.17.9. Begrünungsaufbau für Tiefgaragen und Dächer

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragendecken und Dachbepflanzung der Festsetzungen 9.1 sind gemäß der von

der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. erlassenen "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", Ausgabe 2018, auszuführen.

#### 5.17.10. Einrichtung und Betrieb von Wärmepumpen

Die Errichtung und der Betrieb von Wärmepumpen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises.

#### 5.17.11. Haustechnische, ortsfeste Anlagen

Auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“, Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz, LAI, vom 28.08.2013 wird hingewiesen. Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schalleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 und 3 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten.

#### 5.17.12. Bisheriges Planungsrecht

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 221c wird der bisherige Bebauungsplan Nr.221 „Esserstraße“, welcher am 20.03.1995 Rechtskraft erlangte, zum Teil überplant.

### 6. **Soziale Maßnahmen**

Durch den Bebauungsplan werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen hervorgerufen. Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 7. **Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung) sind nicht erforderlich, da mit dem Bebauungsplan keine unmittelbaren Veränderungen der Eigentumsverhältnisse und Grundstückszuschnitte zu erwarten sind. Sofern Änderungen an den Grundstückszuschnitten vorgenommen werden, erfolgt dies auf privatrechtlicher Basis.

## 8. Abwägung 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.

### 8.1. Schutzgebiete

Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete, wie Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete sowie FFH- und Vogelschutzgebiete oder sonstige gesetzlich geschützte Biotop. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 221c wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

### 8.2. Artenschutz

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr: Artenschutzprüfung Stufe 2, Oktober 2021) kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden:

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna des Plangebietes, insbesondere zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind bei der Realisierung des Bauvorhabens die nach BNatSchG allgemein vorgeschriebenen Zeiträume zur Rodung und Baufeldräumung einzuhalten. Zum Schutz der Brutvögel in Gebüsch ist daher die Beseitigung der Vegetation 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 von Gebäuden möglichst im Zeitraum vom 01. November bis 28. Februar durchzuführen, zumindest aber in diesem Zeitraum zu beginnen. Bei abweichendem Zeitraum ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

### 8.3 Landschaft und Naturhaushalt

Das Plangebiet ist im jetzigen Bestandszustand zweigeteilt, indem in den südöstlichen Grundstücksteilen überwiegende bebaute Flächen vorliegen. Die rückwärtigen,

nordwestlichen Flächen stellen private Grünflächen mit einer üblichen Gartennutzung sowie vereinzelt Nebenanlagen (Schuppen, Unterstände, etc.) dar. Auf dem Grundstück der ehem. Gaststätte „Zur Laterne“ (Bachstraße 25) haben sich durch Sukzession Strauchstrukturen entwickelt, welche jedoch einer typischen naturbelassenen, privaten Grünfläche entsprechen. Die vorhandene Strauchstruktur bietet Vögeln Schutz. Deren Schutz ist durch die unter 8.2 genannten Vermeidungsmaßnahmen Rechnung getragen.

#### 8.4 Boden und Fläche

Da die überbaubaren Grundstücksflächen im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 221 nur geringfügig erweitert werden, besteht hier kein signifikant höherer Flächenverbrauch. Die bisher zulässige Grundflächenzahl von 0,8 wird beibehalten. Zwar werden in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke Bachstraße 25 und 27 neue Stellplatzflächen ausgewiesen. Da die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO gleich bleibt, ergibt sich jedoch faktisch keine Veränderung zum maximalen Versiegelungsgrad von 0,8, der sowohl im neuen wie im alten Bebauungsplan auf den Grundstücken umgesetzt werden kann.

#### 8.5 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 der eingegangenen Stellungnahme der Oberen Wasserschutzbehörde bestehen in Bezug auf das geplante Wasserschutzgebiet keine Bedenken gegen das Vorhaben, solange die Bebauung an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen ist. Das Plangebiet ist bereits für Schmutz- und Niederschlagswasser an die öffentliche Kanalisation in der Bachstraße angeschlossen.

Da sich der Versiegelungsgrad hinsichtlich der derzeitigen planungsrechtlichen Situation nicht ändert, ergibt sich keine Verschlechterung der Grundwasserbildung.

#### 8.6 Klima und Luft

Der Umweltleitplan (ULP) der Stadt Hürth (2009) stellt das Plangebiet als (stark) verstädtertes Dorfgebiet mit bis zu 80 % Versiegelung dar. Bzgl. seiner potentiellen Klimafunktion wird es als mäßig bebauter Siedlungsbereich sowie teilweise als Trittstein mit mittlerer ökologischer Bedeutung eingestuft. Durch den Erhalt der Grünflächen in den Gartenbereichen durch Beibehaltung der GRZ von 0,8 (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) wird die abkühlende klimatische Funktion bewahrt.

Jedoch ist davon auszugehen, dass die modernen Gebäude unter Einsatz aktueller Materialien und Techniken und unter Berücksichtigung der aktuellen Energieeinsparverordnung (ENEV 2021) sowie die verpflichtende Errichtung von Photovoltaikanlagen eine günstigere Klimabilanz aufweisen werden.

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

## 8.7 Mensch

Im Rahmen des begleitenden Schallgutachtens wurde festgestellt, dass die Immissionen aufgrund der Neuausweisung eines Urbanen Gebietes sowie durch Festsetzung von zusätzlichen Stellplatzflächen für die angrenzende Wohnbevölkerung als zumutbar zu werten sind.

## 8.8 Kultur und Sachgüter

Entlang der Bachstraße verläuft in Höhe der straßenseitigen Bebauung die römische Eifel-Wasserleitung. Daher ist bei Erdeingriffen innerhalb des Plangebietes mit der Aufdeckung von vermuteten Bodendenkmälern in Form von Relikten dieser Wasserleitung zu rechnen.

Die Betroffenheit der einzelnen Umweltbelange ist im Rahmen einer Umweltvorprüfung erfolgt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung. Vor diesem Hintergrund wird die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Nahezu das gesamte Plangebiet wird bereits baulich genutzt, so dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Zudem ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da ein Großteil des Plangebietes bereits heute durch den Bebauungsplan Nr. 221 „Esserstraße“ überplant ist, können Maßnahmen der Nachverdichtung somit unberücksichtigt bleiben und müssen nicht ausgeglichen werden.

Auf einen formalen Umweltbericht wird vor diesem Hintergrund verzichtet.

## 9. Anlagen / Gutachten

- Vorprüfung zur Umwelterheblichkeit Bebauungsplan Nr. 221c „Zur Laterne“, Stadt Hürth im März 2023 (ergänzt im August 2023)
- Artenschutzprüfung Stufe 1 Bebauungsplan Nr. 221c „Zur Laterne“, Stadt Hürth im März 2021
- Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr: Artenschutzprüfung Stufe 2 zum Bebauungsplan 221c „Zur Laterne“ in Hürth-Efferen (Rhein-Erft-Kreis), Stolberg im Oktober 2021
- Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 221c „Zur Laterne“ an der Bachstraße in Hürth-Efferen der Stadt Hürth, Düsseldorf im März 2023

## 10. Quellen und Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S.421), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW S. 1086) geändert worden ist.

Hürth, den 09.08.2023

Im Auftrage

gez. Dipl.-Ing Siry  
Ltd. Stadtbaudirektor