

Begründung

zum Bebauungsplan 007a „Nibelungenviertel“ in Hürth-Hermülheim

vom 22.05.2015

Gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BGBI. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung, im folgenden BauGB genannt, ist dem Bebauungsplan (Bpl) eine Begründung beizufügen. Demgemäß wird der Bpl 007a wie folgt begründet:

Inhaltsübersicht

1	Verfahrensstand und Historie	Seite 2
2	Gebietsbeschreibung	Seite 4
3	Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung	Seite 6
4	Festsetzungen im Bpl	Seite 7
5	Hinweise	Seite 17
6	Umweltbelange	Seite 18
7	Artenschutz	Seite 19
8	Planungsdaten	Seite 20

Anlage 1: Umweltvorprüfung Teil 1
Anlage 2: Umweltvorprüfung Teil 2

1 Verfahrensstand und Historie

Das Plangebiet umfasst die Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne (Bpl) Nr. 6 und Nr. 7. Bei diesen am 15.12.1961 rechtskräftig gewordenen Bpl handelt es sich um sogenannte Durchführungspläne aus der Zeit vor Einführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) und der Planzeichenverordnung (PlanzV). Vor diesem Hintergrund unterscheiden sich die Festsetzungen der genannten Durchführungspläne hinsichtlich ihrer Regelungsdichte und Darstellungsart zum Teil erheblich von dem, was in neueren Bpl üblich ist. Die Durchführungspläne wurden bei Einführung des BBauG im Rahmen des § 173 BBauG in das neue Recht übergeleitet.

Der Geltungsbereich des Bpl Nr. 6 umfasst die Bebauung an der Rheingold-, Siegfried-, Hagen-, Kriemhild- und Guntherstraße sowie Teile der Bebauung an der Nibelungen-, Gernot-, Luxemburger und Rosellstraße.

Der Geltungsbereich des Bpl Nr. 7 erstreckt sich über die Brunhild-, Volker- und Dankwartstraße sowie Teile der Nibelungen-, Rosell- und Krankenhausstraße.

Seit Rechtskraft der Durchführungspläne 1961 ist es durch die Aufstellung der Bpl 002, 002a, 004, 004a, 006a sowie 056s und 057s in den Bereichen Krankenhaus-, Dankwart- bzw. Nibelungenstraße / Etzelweg zu Teilaufhebungen gekommen. Im Bpl 7 wurde darüber hinaus 1972 eine Planänderung im Bereich des Kinderspielplatzes an der Dankwartstraße rechtswirksam.

Zielsetzung der damaligen Planung war die Entwicklung von Wohngebieten sowie von Wohn- und Geschäftsgebieten. Vor diesem Hintergrund wurden die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt sowie für die Baugrundstücke Flucht- und Baulinien, die Bauweise und die zulässige Geschosshöhe. Zusätzlich enthalten die Bpl private und öffentliche Grünflächen.

Bei der Beurteilung von nach § 173 BBauG übergeleiteten Plänen sind jedoch auch weitere Gesichtspunkte heranzuziehen. Dies beinhaltet u.a. die Prüfung der damals zugrunde liegenden normativen Vorschriften früheren Rechts sowie der damals bestehenden Verfahrensvorschriften. Hierbei müssen auch die Grundsätze berücksichtigt werden, die früher in Bezug auf die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes galten. Vor diesem Hintergrund könnte bspw. die Frage gestellt werden, ob im vorliegenden Fall die übergeleiteten Pläne dem Prinzip der stärkeren Planmäßigkeit der Entwicklung, welches sich aus BBauG und BauGB herleiten lässt, genügen.

Bpl früheren Rechts sind daher im Zweifel eher den einfachen Bebauungsplänen zuzuordnen, so dass gem. § 30 (3) BauGB bei Bauvorhaben in den Geltungsbereichen der in Rede stehenden Durchführungspläne der § 34 BauGB als weiterer Beurteilungsmaßstab Berücksichtigung findet.

Unter Umständen kann diese Tatsache im Zweifelsfall einen Verlust an Regelungsmöglichkeiten darstellen, zumindest aber schafft sie Raum für Interpretationen bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben bzgl. der Lenkung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Pläne neueren Rechts erlauben hier im Vergleich durch ihre differenzierten Festsetzungsmöglichkeiten oftmals eine vermeintlich eindeutigeren Steuerung.

Aufgrund von Einzelvorhaben bzw. deren strittiger Beurteilung wurde der Ausschuss für Planung und Umwelt auf diesen Sachverhalt aufmerksam und thematisierte die Bebauungspläne bzw. den Umgang mit den in ihnen festgesetzten Regelungsinhalten ab 2010 in mehreren Sitzungen.

Als Ergebnis beschloss er mit Vorlage Nr. 98/2011 in seiner Sitzung am 01.03.2011 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans 007a „Nibelungenviertel“ (öffentliche Bekanntmachung am 07.08.2012 sowie 16.04.2013).

Vor dem Hintergrund der Balance zwischen der Bewahrung der vorhandenen städtebaulichen Struktur und einer maßvollen sowie zeitgemäßen Weiterentwicklung sollte der Bpl mindestens Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise enthalten. Die Festsetzungen sollten sich in ihrer Ausgestaltung an den bestehenden Maßen und Abmessungen mit der Zielsetzung orientieren, eine weitere Schädigung des vorhandenen städtebaulichen Erscheinungsbildes des Nibelungenviertels zu unterbinden.

Seitens der Verwaltung wurde daraufhin ein umfangreicher Erläuterungsbericht zum Vorentwurf erarbeitet, der einzelne Festsetzungsmöglichkeiten mit ihren Auswirkungen in textlicher und graphischer Form für exemplarische Planausschnitte aufzeigte. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass es sich im vorliegenden Fall um die Überplanung eines bereits nahezu vollständig baulich genutzten Areals handelt, wurde auf eine Vorentwurfsplanung im „klassischen“ Sinn verzichtet.

Auf dieser Grundlage beschloss der Ausschuss für Planung und Umwelt mit Vorlage Nr. 301/2012 in seiner Sitzung am 26.06.2012 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.

Die öffentliche Unterrichtung erfolgte durch Aushang der Unterlagen in der Zeit vom 13.08.2012 bis 14.09.2012. Mit Schreiben vom 07.08.2012 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit der Aufforderung beteiligt, sich zu der Planung bis zum 14.09.2012 zu äußern. Darüber hinaus fand eine öffentliche Anhörung zum Bebauungsplanaufstellungsvorentwurf mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung am 29.08.2012 statt. Die im Rahmen dieser umfassenden Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen und Bedenken konnten zu großen Teilen in der Planung berücksichtigt werden.

Im weiteren Planverfahren nahm der Ausschuss für Planung und Umwelt in seiner Sitzung am 30.10.2012 mit Vorlage Nr. 465/2012 den seitens der Verwaltung erarbeiteten Bericht über die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB zustimmend zur Kenntnis. Hier wurden die Kurzinhalte der eingegangenen Anregungen und Bedenken mit der entsprechenden Stellungnahme bzw. Handlungsempfehlung der Verwaltung zu den einzelnen Sachverhalten zusammengestellt.

Auf dieser Grundlage beauftragte der Ausschuss für Planung und Umwelt die Verwaltung mit der detaillierten Ausarbeitung des Bpl-Entwurfs, um den nächsten Verfahrensschritt (Öffentliche Auslegung bzw. Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB) einleiten zu können.

Die frühzeitige Beteiligung beinhaltet auch die Einbeziehung der Fachbehörden gem. § 13a BauGB, ob die Planung zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. In diesem Fall hat sich die Annahme bestätigt, dass der Bpl keine erheblichen Umweltauswirkungen auslöst, so dass das Planverfahren als Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren fortgeführt werden konnte. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wird von einem Umweltbericht abgesehen. Durch diese Umstellung wurde ein neuer Aufstellungsbeschluss erforderlich, der zusammen mit dem Beschluss über die öffentliche Auslegung am 16.12.2014 (Vorlage Nr. 649/2014) gefasst wurde.

Vor dem Hintergrund der Sicherung der Planung bzw. ihrer Zielsetzung während der Planaufstellung wurde der mögliche Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB in der Vergangenheit schon mehrfach diskutiert. Bereits im Dezember 2010 – also noch vor Aufstellungsbeschluss – hatte der Ausschuss für Planung und Umwelt bereits beschlossen, dass ihm alle Bauanträge im zur Rede stehenden Bereich zur Kenntnis vorgelegt werden sollen, um evtl. Fehlentwicklungen im Gebiet beobachten und ggfs. verhindern zu können.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde als Folge dieser Überlegungen vom Rat der Stadt Hürth mit Vorlage Nr. 355/2012 am 18.09.2012 der Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für den Wirkungsbereich des Bebauungsplans 007a „Nibelungenviertel“ be-

schlossen (öffentliche Bekanntmachung am 09.10.2012 sowie 23.05.2013). Nur so konnte verhindert werden, dass die angedachten Zielvorstellungen des Bpl möglicherweise unterlaufen werden konnten.

Mit Vorlage Nr. 214/2014 wurde vom Rat der Stadt Hürth in seiner Sitzung am 29.04.2014 gem. §§ 14, 16 und 17 BauGB eine erste Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr beschlossen (öffentliche Bekanntmachung am 06.05.2014). Eine zweite Verlängerung wurde vom Rat der Stadt Hürth in seiner Sitzung am 17.03.2015 mit Vorlage Nr. 156/2015 beschlossen (öffentliche Bekanntmachung am 28.04.2015).

Nach Beschluss der öffentlichen Auslegung am 16.12.2014 erfolgte diese in der Zeit vom 14.01.2015 bis 17.02.2015. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.01.2015 über die Planung unterrichtet.

Aus der Öffentlichkeit gingen neun schriftliche Stellungnahmen ein, auch Behörden und Träger öffentlicher Belange äußerten sich zu der Planung. Aufgrund der in den Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Bpl-Entwurf geändert, so dass eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich wurde.

Neben der Aufnahme von gestalterischen Festsetzungen (Ausschluss von Flach- und Pultdächern bei den Hauptbaukörpern sowie Ausschluss von Staffelgeschossen im gesamten Plangebiet) und der Zusammenfassung von Bereichen vor dem Hintergrund der einheitlichen Ausweisung ihrer Geschossigkeit wurden auch geringfügige Änderungen in Bezug auf einzelne überbaubare Flächen vorgenommen.

Um das Planverfahren zeitnah zum Abschluss bringen zu können, wurde bestimmt, dass gem. § 4a Absatz 3 BauGB während der erneuten öffentlichen Auslegung Anregungen nur noch zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des Bpl-Entwurfes möglich waren.

Den entsprechenden Beschluss fasste der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr in seiner Sitzung am 21.04.2015 (Vorlage Nr. 261/2015). Die überarbeiteten Unterlagen wurden in der Zeit vom 30.04.2015 bis 15.05.2015 erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.04.2015 über die Planung unterrichtet.

Auch im erneuten Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB gingen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bzw. von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken erforderten jedoch keine erneute Änderung des Bpl-Entwurfes, so dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB gefasst werden kann.

Das Plangebiet des Bpl 007a „Nibelungenviertel“ umfasst die Geltungsbereiche der beiden rechtskräftigen Durchführungspläne Nr. 6 und Nr. 7. Mit Rechtskraft des Bpl 007a „Nibelungenviertel“ (öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses) werden diese außer Kraft gesetzt.

2 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 15,9 ha und liegt im Stadtteil Hermülheim.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die unmittelbar angrenzenden Verkehrsachsen Luxemburger Straße und Krankenhausstraße sind als „örtliche / überörtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

Das Plangebiet umfasst die Geltungsbereiche der beiden rechtskräftigen Durchführungspläne Nr. 6 und Nr. 7. Mit Rechtskraft des in Aufstellung befindlichen Bpl 007a „Nibelungenviertel“ werden diese außer Kraft gesetzt.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch den südlichen Straßenrand der Dankwartstraße, weiter im Versprung über die Nibelungenstraße durch die nördliche Begrenzung der Grundstücke an der Gernotstraße (Gemarkung Hermülheim, Flur 4, Flurstücke 394 sowie 409 bis 415)

Im Osten durch den westlichen Straßenrand der Luxemburger Straße

Im Süden durch den nördlichen Straßenrand der Rosellstraße

Im Westen durch den östlichen Straßenrand der Krankenhausstraße

Ausgenommen ist der Geltungsbereich des Bpl 006a Etzelweg (Gemarkung Hermülheim, Flur 4, Flurstücke 911, 917, 969, 970, 1254, 1255 bis 1258 sowie 1310 bis 1315).

Der Großteil der Flurstücke befindet sich in privatem Eigentum. Die Stadt Hürth (bzw. Stadtwerke Hürth) ist Eigentümer der öffentlichen Wege- und Straßenflächen sowie des Kinder-spielplatzes an der Volkerstraße.

Das Plangebiet ist bereits baulich genutzt, die Bebauung stellt sich in offener Bauweise als typisches Wohngebiet der 1960er Jahre dar. Der Großteil der vorhandenen Häuser wurde in den Jahren nach Rechtskraft der beiden Bpl errichtet. Mit wenigen Ausnahmen hat sich überwiegend eine reine Wohnnutzung entwickelt. In geringem Maße finden sich Praxen, freiberufliche Nutzungen und vereinzelt nicht störende Gewerbe.

Es überwiegen Einfamilienhäuser – freistehend oder als Doppelhäuser –, es gibt aber auch einige Mehrfamilienhäuser. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse von (rechnerisch) II wird augenscheinlich bis auf wenige Ausnahmen nicht überschritten. Als Dachform sind Satteldächer vorherrschend. Die Grundstücksflächen sowie die Abstände zwischen den Gebäuden sind in der Regel nach heutigen Maßstäben großzügig bemessen. Der Straßenraum ist durch tiefe, meist begrünte Vorgärten und breite Straßenquerschnitte gekennzeichnet, Fahr- und Fußverkehr sind baulich voneinander getrennt.

Neben den Hauptachsen Luxemburger Straße, Krankenhaus-, Rosell-, Nibelungen-, Rheingold-, Dankwart- und Gernotstraße gibt es zahlreiche Sackgassen, die von der Rheingold- und Nibelungenstraße abzweigen. Das Grün auf den Grundstücken und im Straßenraum hat sich in den Jahrzehnten seit dem Bau stark entwickeln können und prägt den Charakter des Gebiets.

Die Häuser befinden sich in weit überwiegender Zahl in einem guten baulichen Zustand. Augenscheinlich sanierungsbedürftige oder abgängige Gebäude sind kaum vorhanden. Fast alle Grundstücke und Grünflächen machen einen eher gepflegten Eindruck. Bei den Bewohnern stellt sich bereits seit längerem der Generationenwechsel von den Erstbewohnern der 1960er Jahre zur jüngeren Generation ein. Oftmals ist dieser Wechsel mit Sanierungs- und Umbaumaßnahmen verbunden, so dass die vorhandene Bausubstanz kontinuierlich gepflegt wird.

Die Bautätigkeit im Plangebiet ist somit überwiegend von Anbauten, Umbauten und Sanierungen geprägt, Neubaumaßnahmen stellen eher die Ausnahme dar. In den letzten zehn Jahren sind in den beiden Bpl-Gebieten (insgesamt ca. 180 bebaute Grundstücke) nur wenige Neubauten entstanden. Neben den Mehrfamilienhäusern „Siegfriedstraße 2a“ und „Rheingoldstraße 21“ mit 6 bzw. 8 Wohneinheiten, welche aufgrund ihres Bauvolumens und der Grundstücksausnutzung als nicht gebietsverträglich empfunden werden, hat sich mit dem Gebäude „Rheingoldstraße 14a“ erstmals eine Hinterlandbebauung in zweiter Reihe ohne öffentliche Erschließung entwickelt. Nachverdichtungen dieser Art entsprechen nicht den städtebaulichen Vorstellungen bzw. Zielsetzungen, die vornehmlich einen Erhalt der vorhandenen aufgelockerten Bebauungsstrukturen vorsehen.

Im Plangebiet finden sich keine nennenswerten topographischen Geländeversprünge, es stellt sich als mehr oder weniger ebene Fläche dar.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Darüber hinaus schließt sich süd-westlich an der Rosellstraße ein Krankenhaus bzw. Seniorenzentrum an, nördlich befinden sich die Realschule sowie eine Kindertagesstätte. Jenseits der Luxemburger Straße überwiegen eher mischgebietstypische Nutzungen.

Verkehrlich ist das Gebiet mit den Hauptverkehrsachsen Luxemburger Straße bzw. Krankenhausstraße unmittelbar, in Erweiterung mit der Horbeller Straße bzw. Hans-Böckler-Straße gut an die Umgebung angebunden. Im Gebiet selbst findet kein Durchgangsverkehr statt.

Fußläufig können die Haltestellen „Kiebitzweg“ und „Hürth-Hermülheim“ der Stadtbahnlinie 18 erreicht werden, die den Anschluss nach Köln bzw. Brühl und Bonn ermöglichen.

Auf die vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet wird in Kapitel 6 „Umweltbelange“ eingegangen.

3 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Planungsanlass ist der Wunsch, die vorhandene städtebauliche Struktur im Plangebiet zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern.

Eine aufgelockerte Bebauung auf großzügigen Grundstücken, eine starke Durchgrünung und somit Erhalt der ökologischen Qualität, moderate Erweiterungsmöglichkeiten für den Gebäudebestand sowie die Erhaltung bzw. Festschreibung der vorwiegend vorherrschenden Wohnnutzung und somit der Schutz der Wohnruhe und des Gebietscharakters stellen wichtige Planungsziele dar.

Dies verbindet sich mit der wirtschaftlichen Nutzung von Ressourcen und Infrastruktur im innerstädtischen Bereich. Gleichzeitig sollen durch die Planung sowohl die Schaffung eines vielfältigen Wohnraumangebotes sichergestellt werden als auch die Belange der Gewerbetreibenden und freien Berufe im Plangebiet Berücksichtigung finden.

Somit schafft der Bpl die Möglichkeit einer wirtschaftlichen, aber trotzdem gebietsverträglichen Grundstücksausnutzung.

Die bestehenden Regelungsinhalte der vorhandenen Durchführungspläne können die Wahrung bzw. Durchsetzung dieser Zielsetzungen u.U. nicht rechtssicher gewährleisten. Daher ist ein detaillierter Festsetzungskatalog im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

Hierbei sollen sich die Festsetzungen in ihrer Ausgestaltung an den bestehenden Maßen und Abmessungen orientieren. Zielsetzung der Planung ist es, eine weitere Schädigung der städtebaulichen Struktur und des Erscheinungsbildes des Nibelungenviertels zu verhindern.

Eine Sonderstellung nimmt die Luxemburger Straße ein. Durch ihre Funktion als Hauptverkehrsachse und die daraus resultierende Lagegunst sollen hier neben der reinen Gebietserhaltung auch potentielle Entwicklungsmöglichkeiten Berücksichtigung finden, die den Vorgaben eines „Allgemeinen Wohngebietes“ entsprechen.

4 Festsetzungen im Bpl

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

4.1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Im nahezu gesamten Plangebiet wird entsprechend der in der Örtlichkeit vorhandenen Nutzungen ein „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die städtebauliche Zielsetzung der Gebietserhaltung bzw. Vermeidung von städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklungen, welche - insbesondere vor dem Hintergrund des Erhalts der Wohnruhe – bei einer anderen Gebietsausweisung zu befürchten wären, planungsrechtlich verankert.

Die Ausweisung als „Reines Wohngebiet“ (WR) stellt aus planungsrechtlicher Sicht den Erhalt sowie die Neuansiedlung von wohnbaulich genutzten Gebäuden in den Vordergrund, gem. § 3 (1) BauNVO dient es dem Wohnen.

Gem. § 3 (3) BauNVO können darüber hinaus ausnahmsweise auch andersartige Nutzungen in eingeschränktem Maße zugelassen werden – hier muss jedoch jeweils im Einzelfall die Gebietsverträglichkeit vor dem Hintergrund der Umgebungsnutzung im Baugenehmigungsfall nachgewiesen werden.

In Verbindung mit § 13 BauNVO sind im „Reinen Wohngebiet“ (WR) für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, lediglich Räume, nicht aber ganze Gebäude zulässig.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Reines Wohngebiet“ (WR) entspricht auch dem vorhandenen Nutzungsspektrum vor dem Hintergrund der bereits im Plangebiet existierenden gewerblichen bzw. freiberuflichen Nutzungen. So werden beispielsweise Arzt-, oder Naturheilpraxen, Büros von Steuerberatern, Immobilien- oder Versicherungsmaklern, aber auch kleinere Ladengeschäfte oder Kosmetikstudios als gebietsverträglich eingestuft. Unabhängig davon genießen alle bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen in jedem Falle Bestandsschutz.

Die Darstellung als „Reines Wohngebiet“ (WR) entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans als „Wohnbaufläche“.

4.1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Der Bereich am östlichen bzw. südöstlichen Rand des Plangebiets an der Luxemburger Straße wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Hier entspräche eine Einstufung als „Reines Wohngebiet“ (WR) weder der Ist-Situation noch der Planungsabsicht an dieser für Hürth bedeutenden Hauptverkehrsachse. Aus städtebaulicher Sicht ist hier zumindest die Erweiterung des Nutzungsspektrums im Rahmen der Vorgaben der BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) sinnvoll.

Durch die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) verbleibt neben der Wohnnutzung ein Spielraum für die Grundstücke an der Luxemburger Straße bzgl. der Ansiedlung bzw. erweiterten Bestandssicherung ergänzender Nutzungen.

Allgemein zulässig sind gem. § 4 (2) BauGB Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 4 (3) BauNVO können darüber hinaus ausnahmsweise auch andersartige Nutzungen zugelassen werden – hier muss jedoch jeweils im Einzelfall die Gebiets-

verträglichkeit vor dem Hintergrund der Umgebungsnutzung (unmittelbar angrenzendes WR-Gebiet in den rückwärtigen Grundstücksbereichen) im Baugenehmigungsfall nachgewiesen werden.

Eine darüber hinausgehende Öffnung dieses Teilbereiches für weitere gewerbliche Ansiedlungen – beispielsweise durch die Ausweisung eines „Mischgebietes“ (MI) gem. § 6 BauNVO – widerspricht dem Planungsziel der Gebietserhaltung, da durch sie Immissionskonflikte begründet werden könnten, die den Erhalt der Wohnruhe konterkarieren.

Der Bereich an der Luxemburger Straße bietet sich aufgrund seiner Lagegunst unter anderem auch für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben an. Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben des § 4 BauNVO ist dies auch grundsätzlich vorgesehen und somit zulässig.

Um hier den Vorgaben aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hürth vom Juni 2009 als einem politisch beschlossenen, städtebaulichen Entwicklungskonzept nachzukommen, ist eine rechtssichere Verankerung der entsprechenden Inhalte erforderlich.

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum, Nebenzentrum, Nahversorgungszentren) wird gemäß § 1 (9) BauNVO festgesetzt, dass in den „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA) Einzelhandelsnutzungen mit Hauptsortimenten, die auf der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes als nahversorgungs- und zentrenrelevant aufgeführt sind, ausnahmsweise zulässig sind.

Allgemein zulässig sind - unter Berücksichtigung der sonstigen Vorgaben des § 4 BauNVO - lediglich Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Bei nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimenten darf die Verkaufsfläche nicht mehr als 5 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.

Vor dem Hintergrund einer eindeutigen Zuordnung der einzelnen Sortimente ist die Sortimentsliste den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.

Ein entsprechender Regelungsbedarf im Bereich der „Reinen Wohngebiete“ (WR) wird aus planungsrechtlicher Sicht nicht gesehen, da Einzelhandelsnutzungen hier grundsätzlich nur als Ausnahme zugelassen werden können und nicht unter die allgemeine Zulässigkeit fallen. Aber auch hier dienen bei entsprechenden Beurteilungen die Vorgaben aus dem Einzelhandelskonzept als Entscheidungsgrundlage.

Die Darstellung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans als „Wohnbaufläche“.

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

4.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Das Plangebiet zeichnet sich überwiegend durch recht großzügig geschnittene Grundstücke und eine geringe bauliche Dichte aus, viele Häuser haben weitläufige und unbebaute Gartenflächen. Vor allem die Grundstücke im inneren Bereich des Plangebietes sind stark durchgrünt und vermitteln – insbesondere in den der Erschließungsstraße abgewandten Bereichen – einen schon fast parkartigen Eindruck. Der Grünanteil ist – gemessen an der zentralen Lage – recht hoch.

Vor dem Hintergrund des städtebaulich gewünschten Erhaltungsanspruchs dieser aufgelockerten Bebauungsstruktur wird im größten Teil des Plangebietes die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt. In Verbindung mit anderen Festsetzungen – wie beispielsweise der überbaubaren Fläche und der Bauweise – wird so die vorhandene Bebauungsdichte erhalten.

In einigen Randbereichen – wie beispielsweise an der Rosellstraße im Bereich zwischen Nibelungen- und Luxemburger Straße und im Kreuzungsbereich Krankenhaus- und Dankwartstraße – entspricht die vorhandene Bebauung diesen Vorgaben nicht. Um hier trotzdem den Bestand aus planungsrechtlicher Sicht abzusichern, wird in diesen Bereichen die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.

Weite Teile an der Luxemburger Straße müssen ebenfalls differenzierter betrachtet werden. Hier erscheint eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 aus städtebaulichen Gründen unangemessen. Die bauliche Ausnutzung dieser Grundstücke sollte weniger reglementiert werden, da sich die Gebietscharakteristik und auch das städtebauliche Entwicklungspotential vom Rest des Plangebietes unterscheidet. Aus diesem Grund wird auch hier eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Gefahr einer zu starken Verdichtung ist in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen und der maximalen Geschossigkeit nicht gegeben.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bzw. 0,8 in den WR- und WA-Gebieten korrespondiert mit der Grundflächenzahl (GRZ) und maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von I bzw. II. Dadurch wird eine dem vorhandenen Gebietscharakter bzw. dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Verdichtung ermöglicht, eine unverhältnismäßige Beanspruchung jedoch verhindert.

In wenigen Ausnahmefällen können die Vorgaben durch die Bestandsgebäude nicht eingehalten werden. Dies ist vor dem Hintergrund einer rechtskräftigen Baugenehmigung insofern unschädlich, da diese Gebäude in jedem Falle Bestandsschutz genießen. Im Rahmen der Abwägung der einzelnen Belange untereinander wird hier die städtebauliche Zielsetzung höher gewertet als das Einzelinteresse des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Im Zusammenspiel mit den anderen Festsetzungen ist somit gewährleistet, dass auf wenig bebauten Grundstücken noch bauliche Erweiterungen möglich sind, gleichzeitig jedoch bei sehr stark verdichteten Grundstücken im Falle einer Neubebauung eine Reduzierung entsprechend des Umfelds erfolgt.

4.2.2 Zulässige Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Auch bzgl. der Entwicklung der baulichen Höhen greift die städtebauliche Zielsetzung der Gebietserhaltung bzw. –festschreibung einer eher moderaten Höhenentwicklung mit max. ein oder zwei Vollgeschossen.

Die Wahrung des derzeit einheitlichen Gebietscharakters des Nibelungenviertels, der sich vornehmlich durch das Erscheinungsbild der *überwiegend vorhandenen* und somit *gebietsprägenden* Bebauung im Plangebiet und nicht durch einzelne städtebauliche Ausnahmeerscheinungen ergibt, hat höchste Priorität und ist in der Abwägung der einzelnen Belange untereinander höher zu gewichten, als eine mögliche Erweiterung einzelner Vorhaben bzgl. der Wohnfläche auch in vertikaler Richtung (Schaffung neuen Wohnraums durch Aufstockung) bzw. eine über den passiven Bestandsschutz hinausgehende Berücksichtigung des abweichenden Altbestandes oder sogar Förderung dieser Bauten.

Vor diesem Hintergrund wird im Plangebiet bzgl. der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse eine differenzierte Unterteilung vorgenommen. In derzeit überwiegend eingeschossig bebauten Bereichen wird eine maximal zulässige Anzahl von einem Vollgeschoss (I) festgesetzt - in Bereichen, die überwiegend zweigeschossig bebaut sind, wird eine maximal zulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt.

Diese Festschreibung deckt sich auch mit den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB.

Das einheitliche Erscheinungsbild der Baustruktur - in Bezug auf ihre bauliche Höhe - ist oftmals unabhängig von der Tatsache zu sehen, ob es sich bei den (ausgebauten Dach-) Geschossen rechnerisch um Vollgeschosse handelt oder nicht. Um hier der optischen Einheitlichkeit der Bebauung vor Ort auch im Rahmen der Festsetzungen Rechnung zu tragen, werden städtebaulich zusammengehörige Bereiche mit einer einheitlichen Geschossigkeit festgesetzt.

Durch diese Vorgehensweise kommt es in Ausnahmefällen zu einer Überplanung von Gebäuden, die bereits zum jetzigen Zeitpunkt die festgesetzte Vollgeschossigkeit nicht einhalten. Dies ist vor dem Hintergrund einer rechtskräftigen Baugenehmigung insofern unschädlich, da diese Gebäude in jedem Falle Bestandsschutz genießen.

Wohnraumerweiterungen in gebietsverträglichem Maße sind auch durch Aufstockungen möglich, die eine rechnerische Vollgeschossigkeit nicht erreichen, insofern finden die individuellen Belange einzelner Grundstückseigentümer bzgl. einer möglichen Wohnraumerweiterung ebenfalls Berücksichtigung.

Die differenzierten Festsetzungen zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und somit zur baulichen Höhenentwicklung gewährleisten ein auf das weitere städtebauliche Umfeld abgestimmtes Einfügen der Bebauung im Plangebiet und stellen einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden bebauten Flächen sicher.

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

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung besteht zum größten Teil aus Einzel- und Doppelhäusern, in wenigen Fällen finden sich auch Hausgruppen, so zum Beispiel zwischen Gernotstraße und Luxemburger Straße.

Der bestehenden, aber auch städtebaulich gewünschten, aufgelockerten Bebauungsstruktur entsprechend, wird im überwiegenden Teil des Plangebietes die „offene Bauweise“ mit „Einzelhäusern“ oder „Einzel- und Doppelhäusern“ festgesetzt, lediglich in dem o.g. Bereich erfolgt vor dem Hintergrund des vorhandenen Bestandes die Festsetzung als „Hausgruppe“.

Im restlichen Bereich an der Luxemburger Straße wird diese strikte Festsetzung dahingehend aufgelockert, dass hier keine Bauweise vorgegeben wird.

Somit wird die vorhandene Bebauungsstruktur vollumfänglich abgedeckt, gleichzeitig findet allerdings auch die besondere städtebauliche Lagegunst dieses Bereiches Berücksichtigung, da die Möglichkeit geschaffen wird, zukünftig auch längere Gebäuderiegel zu errichten. Auch wenn es sich hierbei aufgrund der Grundstückszuschnitte und dadurch bedingt, vielfältigen Eigentümerstruktur um eine rein theoretische Entwicklungsmöglichkeit handelt, sollte dieses Potential der Luxemburger Straße bei der vorliegenden Überarbeitung der planungsrechtlichen Verhältnisse – unter Wahrung der grundsätzlichen Zielsetzungen – in jedem Fall Berücksichtigung finden.

Das Zusammenspiel zwischen der nicht weiter eingeschränkten Bauweise, der Bandausweisung der überbaubaren Flächen sowie GRZ und GFZ stellt im Bereich der Luxemburger Straße einen städtebaulich sinnvollen Kompromiss zwischen der Wahrung des Ist-Zustandes, Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse und einer möglichen potentiellen Entwicklung dar.

Die neu anzusiedelnden Nutzungen selbst müssen hierbei immer dem Schutzgedanken des vorhandenen Bestandes entsprechen.

Die differenzierte Festsetzung der Bauweise im restlichen Plangebiet greift auch die Eigenart der angrenzenden städtebaulichen Struktur auf und stellt somit ein harmonisches Einfügen in den Kontext sicher.

4.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen werden mithilfe von Baugrenzen in Form von Bandausweisungen bzw. einzelnen Baufenstern festgesetzt und erfassen den vorhandenen Gebäudebestand der Hauptnutzungen fast vollumfänglich. Diese Ausführung entspricht der Zielsetzung einer vornehmlichen Bestandserhaltung in Verbindung mit moderaten Erweiterungsmöglichkeiten.

Somit sind Gebäudeerweiterungen in vielen Fällen grundsätzlich möglich, um den Belangen der Grundstückseigentümer bzgl. einer potentiellen Vergrößerung der Wohnfläche Rechnung zu tragen.

Darüber hinaus werden bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen auch die Standorte schützenswerter Grünstrukturen berücksichtigt. Zum Erhalt ökologisch wertvoller Bäume werden dort, wo es der Schutzanspruch sinnvoll erscheinen lässt, die überbaubaren Flächen entsprechend angepasst.

Die Baufenster befinden sich entlang der erschließenden Straßen, ermöglichen durch Lage und Abmessungen keine separate Erschließung weiterer Grundstücksteile im hinteren Bereich und verhindern somit die Bildung bzw. Verfestigung einer zweiten Baureihe, die lediglich über nicht öffentliche Flächen zu erschließen wäre. Die rückwärtigen Gärten werden somit über das bestehende Maß hinaus von Gebäuden freigehalten.

Vor dem Hintergrund der gewachsenen Struktur und somit vielfältigen Bestandsvorgaben fassen die einzelnen Baufenster - wo dies möglich ist - städtebaulich sinnvolle Bereiche zusammen und geben so einzelnen Teilabschnitten einen einheitlichen Rahmen.

Gleichzeitig ermöglichen sie teilweise moderate und gebietsverträgliche Erweiterungen der Hauptbaukörper und somit eine individuelle Nutzungsanpassung in Form von An- und Umbauten durch den jeweiligen Grundstückseigentümer. Hierbei spielen sich mögliche Erweiterungen größtenteils im hinteren – dem von der Verkehrsfläche abgewandten – Bereich der vorhandenen Bebauung ab. Dies sichert das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes, welches vor allem aus dem öffentlichen Raum heraus wahrgenommen wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen halten den zum Teil großzügigen Abstand der Bebauung zu den Verkehrsflächen ein und tragen somit zum Erhalt des aufgelockerten und großzügigen Erscheinungsbildes des Nibelungenviertels bei.

4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet finden sich überwiegend Wohngebäude mit ein oder zwei, in seltenen Fällen drei Wohneinheiten. Bezogen auf die Größe des Gebiets stellen Mehrfamilienhäuser mit einer darüber hinausgehenden Anzahl an Wohneinheiten die Ausnahme bzw. Einzelercheinungen dar und haben daher nicht die städtebauliche Relevanz, den Gebietscharakter nachhaltig zu prägen.

Städtebauliches Ziel ist der Erhalt der eher kleinteiligen Strukturen, somit soll eine übermäßige Zunahme an Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser) für das Plangebiet begrenzt und lediglich eine gebietsverträgliche Anzahl (beispielsweise im Rahmen

der klassischen Einliegerwohnung im Einfamilienhaus, der Schaffung von separatem Wohnraum für Pflegepersonal etc.) ermöglicht werden.

Dieses klare städtebauliche Votum gegen das klassische Mehrfamilienhaus im Plangebiet hat zur Folge, dass auch die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Rahmen der Festsetzungen entsprechend Niederschlag findet.

Im vorliegenden Fall sind daher in den Teilen der Baugebiete, für die max. ein Vollgeschoss (I) festgesetzt ist max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude, in den Teilen der Baugebiete, für die max. zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt sind max. 3 Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen.

Vorhandene Mehrfamilienhäuser mit mehr als 2 bzw. 3 Wohneinheiten haben somit vor dem Hintergrund einer rechtskräftigen Baugenehmigung nur noch passiven Bestandsschutz. Unabhängig von privaten Einzelinteressen genießt die städtebauliche Zielsetzung als öffentlicher Belang vor dem Hintergrund des Erhalts bzw. der Wiederherstellung des Gebietscharakters als kleinteiliges Wohngebiet in der Abwägung Vorrang.

Diese Festsetzung stellt die konsequente Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen dar, schließt jedoch gleichzeitig nicht gänzlich aus, dass auch Gebäude entstehen können bzw. in ihrem Bestand gesichert werden, die der klassischen Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung nicht entsprechen.

Auf diese Art wird der Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Plangebiets sichergestellt, weiterhin wird durch die Eingrenzung ein übermäßiger Zuwachs an neuen Wohneinheiten unterbunden, der zwangsläufig eine verkehrliche Mehrbelastung mit sich bringen und somit zu einer Störung der Wohnruhe führen würde.

Die so vorgenommene Einschränkung verhindert, dass sich der Charakter des überwiegend mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebauten Gebietes durch das evtl. Hinzukommen von weiteren Mehrfamilienhäusern größeren Umfangs ändert.

4.6 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die öffentliche Verkehrsfläche umfasst in ihrer Festsetzung alle Flächen, die bereits zum jetzigen Zeitpunkt für die Öffentlichkeit begeh- und befahrbar sind und im Eigentum der Stadt Hürth bzw. der Stadtwerke Hürth liegen. Die Erschließung der Grundstücke ist in allen Fällen gewährleistet.

Eine Veränderung (Aus- oder Rückbau) und somit Modifizierung der verschiedenen Querschnitte des vorhandenen Straßenkörpers ist im vorliegenden Fall nicht geplant – könnte im Falle einer Erweiterung beispielsweise auch zu einer höheren Verkehrsdichte im Plangebiet führen, welche der städtebaulichen Zielsetzung „Erhalt der Wohnruhe“ eindeutig entgegensteht.

Im Vergleich zu den in den bestehenden Durchführungsplänen festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt lediglich eine Änderung im Bereich der Gernotstraße. Hier wird in Höhe der Haus-Nummern 13, 18, 20, 22, 24, 26 und 28 der tatsächlich erfolgte Straßenausbau als Grundlage für die neue Ausweisung herangezogen, der Forderung nach einer ordnungsgemäßen öffentlichen Erschließung ist nach wie vor in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Die anfallenden Verkehre im Planbereich können im Allgemeinen über die bestehenden Wege und Straßen ordnungsgemäß und in ausreichendem Maße abgewickelt werden.

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung, dem vorhandenen Zustand und auch der städtebaulich sinnvollen Differenzierung der öffentlichen Verkehrsflächen, werden Bereiche als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ (Fuß- und Radweg) ausgewiesen. Diese tragen insbesondere im Bereich des Spielplatzes oder in der Verlängerung von Sackgassen zum Erhalt der Wohnruhe bei, da evtl. Durchfahrtsmöglichkeiten für Pkw/Lkw unterbunden werden.

Öffentliche Stellplätze sind straßenbegleitend in weiten Teilen des Plangebiets vorhanden, im Aufweitungsbereich der Einmündungen Nibelungen-, Rheingold- und Dankwartstraße befindet sich ein kleiner Parkplatz, dessen Erhalt über die Ausweisung weiterhin gesichert ist.

Die im bisherigen Planverfahren angesprochene Verkehrsbelastung bzw. der Hinweis auf evtl. Parkplatzprobleme sind weder durch den Bebauungsplan bedingt, noch durch ihn zu lösen. Der Festsetzungskatalog des BauGB bietet hier keine Möglichkeit, etwaige Fehlentwicklungen entscheidend zu beeinflussen. Die genannten Probleme entstehen vornehmlich durch das nahegelegene Krankenhaus, die Arztpraxen im Plangebiet und das Parkverhalten der Anwohner.

4.7 Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Im Plangebiet befindet sich eine Transformatorenstation, die als Fläche für Versorgungsanlagen /-einrichtungen (Zweckbestimmung Elektrizität) festgesetzt und somit in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert wird.

4.8 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Der bestehende Kinderspielplatz an der „Volkerstraße“ wird durch die Festsetzung als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ planungsrechtlich gesichert und steht somit weiterhin als Spielfläche zur Verfügung.

4.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet wird durch die Luxemburger Straße tangiert. Laut aktueller Verkehrszählungen weist diese für Hürth wichtige Verkehrsachse zwischen dem Bahnübergang der Stadtbahnlinie 18 und der „Rosellstraße“ eine Verkehrsbelastung von 14.900 Kfz/24 Std. auf (Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen – Straßenverkehrszählung 2010 an den Straßen des überörtlichen Verkehrs – B 265 im Bereich von Hürth [L 92- Horbeller Straße] nach Hürth [Richtung Köln]). Eine für die Zukunft zu erwartende deutliche Verminderung des Verkehrsaufkommens auf der Luxemburger Straße in Folge einer geplanten Umgehungsstraße (B 265n) wird in der weiteren Beurteilung nicht berücksichtigt.

Zusätzlich wirken Lärmemissionen durch die im Nord-Osten verlaufende Bahntrasse der Stadtbahnlinie 18 auf das Plangebiet ein.

Durch diese Umstände bedingt, entstehen in dem an der Luxemburger Straße als WA-Gebiet eingestuften Bereich Immissionswerte, die schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen und in den Festsetzungen des Bpl Berücksichtigung finden müssen.

Wichtige Grundlage zur Behandlung dieser Lärmkonflikte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“. Im Anhang A formuliert die DIN ein Verfahren, mithilfe dessen die von den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehren erzeugten Beurteilungspegel abgeschätzt werden können.

Die daraus erforderlichen Maßnahmen am Gebäude (z.B. Schallschutzfenster o.ä.) sind dann nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu ermitteln und nachzuweisen.

Eine Immissionsabschätzung für den Straßenverkehr im vorliegenden Fall auf Grundlage der genannten Regelwerke ergibt an der zur Fahrbahnmitte der Luxemburger Straße nächstgelegenen Gebäudefassade (Baugrenze – Entfernung zur Lärmquelle: 15 m) Werte von ca. 74 dB(A) tags bzw. ca. 67 dB(A) nachts.

Die Werte verringern sich entsprechend bei größerer Entfernung zur Lärmquelle (Bsp. Bebauung Gernotstraße 20-28: Baugrenze – Entfernung zur Lärmquelle: 40 m → Werte von ca. 67 dB(A) tags bzw. ca. 60 dB(A) nachts).

Zugrunde gelegt wird die Einstufung als Bundesstraße sowie der ungünstigste Fall einer freien Schallausbreitung.

Die Werte dieser überschlägig ermittelten Lärmbelastung decken sich mit den Beurteilungsgrößen einer schalltechnischen Untersuchung, die im Rahmen des Bpl 011b „Königsstraße Nord“ für die Überplanung des unmittelbar angrenzenden Bereichs (auf der gegenüberliegenden Seite der Luxemburger Straße) in Höhe des Plangebietes herangezogen wurden.

Die Immissionsabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 (WA tags: 55 dB(A), WA nachts: 45 dB(A)) als auch die entsprechenden Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV (WA tags: 59 dB(A), WA nachts: 49 dB(A)) nicht eingehalten werden.

Eine Überschreitung dieser Grenzwerte ist grundsätzlich möglich – häufig ist dies zwangsläufig in vorbelasteten, stark verlärmten Bereichen, insbesondere in der Nähe von wichtigen Verkehrsadern der Fall.

Der Schallschutz ist als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche sachgerechte Abwägung der verschiedenen Belange untereinander kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. So auch im vorliegenden Fall.

Die städtebauliche Zielvorstellung einer vorrangigen Gebietserhaltung im Bereich jenseits der Luxemburger Straße als „Reines Wohngebiet“ begründet die Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Zonierung zu der lärmtechnisch stark belasteten Verkehrsachse. Da die hoch sensible Nutzung eines „Reinen Wohngebietes“ nicht direkt an ein Misch- oder Gewerbegebiet angrenzen darf, ist die einzige Möglichkeit dem bereits vorhandenen Konflikt durch die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ an der Luxemburger Straße zu begegnen.

Gleichzeitig gilt es auf die besondere städtebauliche Lagegunst dieses Bereiches adäquat zu reagieren. Die Möglichkeit einer gebietsverträglichen Aufwertung im Rahmen der Vorgaben der BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ entlang der Hauptverkehrsachse in dieser verkehrsgünstigen Lage sollte in jedem Fall im Bpl Berücksichtigung finden. Durch diese Ausweisung verbleibt neben der Wohnnutzung ein Spielraum für die Grundstücke an der Luxemburger Straße bzgl. der Ansiedlung bzw. erweiterten Bestandssicherung ergänzender Nutzungen.

Um nun auch in diesem Bereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, muss ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (aus städtebaulichen Gründen kommen hier nur passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden in Frage) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Vor diesem Hintergrund sind für die entsprechenden Fassadenteile in den „Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3“, die der Lärmbelastung durch die Luxem-

burger Straße ausgesetzt sind und bei denen die zulässigen Schallwerte überschritten werden, Schallschutzmaßnahmen entsprechend des Lärmpegelbereichs IV (WA 1) bzw. V (WA 2 und WA 3) der DIN 4109 vorzunehmen.

Da der Bpl unterschiedliche Gebäudestellungen zulässt, besteht als Ausnahme die Möglichkeit, z.B. an Fassaden im Lärmschatten, weniger umfangreiche Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, wenn ein entsprechender gutachterlicher Nachweis erbracht wird.

Die lärmtechnische Beurteilung der „Reinen Wohngebiete“ stellt sich vor dem Hintergrund der umfangreichen Bestandsbebauung differenzierter dar. Bei dem angewandten Schätzverfahren wird von einer ungehinderten Schallausbreitung – also einer freien Sichtverbindung vom Immissionsort auf die Lärmquelle – ausgegangen. Diese Einflussgröße trifft im vorliegenden Fall zum überwiegenden Teil jedoch nicht zu.

Durch die bestehende Bebauung an der Luxemburger Straße ist der dahinter liegende WR-Bereich zu großen Teilen der direkten Beschallung durch Verkehrsemissionen nicht unmittelbar ausgesetzt, sondern wird durch diese abgeschirmt. Eine städtebauliche Öffnung ist in Zukunft hier nicht zu erwarten, vielmehr wird bei einem evtl. Abriss von Bestandsgebäuden bzw. einer Neubebauung mit einer weiteren Schließung der Blockrandbebauung zu rechnen sein, da vor dem Hintergrund der Zulässigkeit nur einer Bautiefe diese vermutlich entsprechend verdichtet ausfallen wird.

Vor dem geschilderten Hintergrund kann es somit in Einzelfällen dazu kommen, dass in Teilbereichen der angrenzenden „Reinen Wohngebiete“ die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005-1 nicht eingehalten werden.

Auch hier greift in der Abwägung der verschiedenen Belange das Planungsziel der Gebietserhaltung und planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen hochwertigen Wohnlage. Diese lässt sich rechtssicher nur dann verankern, wenn sich zukünftige Nutzungen an den Vorgaben eines „Reinen Wohngebietes“ nach BauNVO orientieren und somit der beabsichtigten Gebietscharakteristik nicht widersprechen.

Die überschlägige Ermittlung der Immissionswerte, die durch den Schienenverkehr (Stadtbahnlinie 18) begründet werden, kommt zu dem Ergebnis, dass die Beurteilungspegel unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005-1 liegen. Als Grundlage wurden die sich aus dem Fahrplan ergebenden maximalen Zugbewegungen im Tages- bzw. Nachtzeitraum herangezogen und eine Entfernung zur Lärmquelle von ca. 60 m unterstellt (ungünstigster Fall einer freien Schallausbreitung im Bereich des Bahnübergangs an der Luxemburger Straße).

Grundsätzlich liegt der überwiegende Teil des Plangebietes im Lärmschatten der vorhandenen Bebauung und wird somit vor direkten Emissionen des Schienenverkehrs geschützt – vor diesem Hintergrund sind keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Planung selbst begründet keine neuen Lärmquellen.

4.10 Örtliche Bauvorschriften - Gestalterische Festsetzungen

Das gesamte Plangebiet ist nahezu komplett bebaut. Trotz der fehlenden gestalterischen Festsetzungen in den beiden Durchführungsplänen hat sich im Laufe der Jahrzehnte – bis auf wenige Ausnahmen – eine gestalterisch einheitliche und in sich stimmige Baustruktur entwickelt. Zukünftige Bautätigkeiten werden sich zum größten Teil auf Um- und Anbauten sowie Sanierungsmaßnahmen im Bestand beziehen, daher ist die mögliche Gefahr einer städtebaulichen Verunstaltung durch Neubauten als gering einzuschätzen.

Um den vielfältigen Bedarfslagen der Grundstückseigentümer zu entsprechen bzw. um die Realisierung unterschiedlicher, individueller Gestaltungsvorstellungen zu ermöglichen, wird im vorliegenden Fall auf die Festlegung gestalterischer Festsetzungen weitestgehend verzichtet.

In Bezug auf die Dachform soll jedoch eine positive Baugestaltungspflege erfolgen. Die vorherrschende Dachform im Plangebiet ist mit einem Anteil von ca. 77 % das Satteldach. Darüber hinaus finden sich bei ca. 16 % der Gebäude Walm- bzw. Zeltdächer. Flach- bzw. Pultdächer nehmen einen nur untergeordneten Teil von ca. 7 % ein.

Eine städtebauliche Zielsetzung des Bpl ist die Wahrung des derzeit einheitlichen Gebietscharakters, der sich vornehmlich durch das Erscheinungsbild der überwiegend vorhandenen und somit gebietsprägenden Bebauung auch in Bezug auf die vorherrschende Dachform im Plangebiet ergibt. Diese Prägung erfolgt bei ca. 93 % der Bestandsbebauung durch Sattel-, Walm- und Zeltdächer.

Vor dem Hintergrund einer positiven Baugestaltungspflege werden daher Flach- und Pultdächer bei den Hauptbaukörpern ausgeschlossen, diese Dachformen sind nur bei untergeordneten Bauteilen und Garagen zulässig.

Als Flachdach gilt ein Dach mit einer Dachneigung geringer als 10° ($< 10^\circ$), als Pultdach gilt ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche.

Darüber hinausgehende Festsetzungen zur Fassadengestaltung, zur Ausführung von Dachgauben, anderen Dachaufbauten oder -einschnitten stellen in einem bereits bebauten Gebiet unnötige Planvorgaben dar und bieten sich als Regelungsinstrument in Neubaugebieten an.

Eine weitere Ausnahme ist die Regelung der Zulässigkeit von Staffelgeschossen. Staffelgeschosse gem. § 2 (5) BauO NRW sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Dies findet seine städtebauliche Begründung erneut in der Zielsetzung der vornehmlichen Gebietserhaltung bzw. -festschreibung. Das klassische Staffelgeschoss stellt im Plangebiet eine Ausnahmeerscheinung dar. Vor dem Hintergrund der Erhaltung und des Schutzes der bereits vorhandenen Strukturen bzw. des einheitlichen Erscheinungsbildes ist die Schaffung davon abweichender, individueller bzw. neuer Gestaltungsmöglichkeiten für die Dachgeschosse nicht gewünscht. Im Rahmen der Abwägung wird dieser Festschreibung des Bestandes als öffentlichem Belang und somit einem uniformen und einheitlichen optischen Erscheinungsbild eine größere Bedeutung zugemessen, als evtl. privaten Einzelinteressen nach individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.

Zudem gleicht die optische Wirkung von Staffelgeschossen häufig – je nach Ausführung – der einer tatsächlichen Vollgeschossigkeit, auch wenn sie diese rechnerisch nicht erreicht. Vor dem geschilderten Hintergrund wird eine optische Dreigeschossigkeit bzw. in eingeschossig festgesetzten Bereichen eine optische Zweigeschossigkeit durch Staffelgeschosse aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet als nicht gebietsverträglich angesehen.

5 Hinweise

5.1 Bodendenkmalschutz

Der Verlauf der Luxemburger Straße ist durch das häufige Vorkommen archäologischer Fundstellen gekennzeichnet. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW - insbesondere die Anzeigepflicht gem. §§ 15 und 16 DSchG NW - sind bei Bodenbewegungen und Baumaßnahmen zu beachten.

5.2 Kampfmittelverdacht

Für das Plangebiet liegt ein diffuser bzw. konkreter Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben) vor. Der konkrete Verdacht bezieht sich auf die Grundstücke Rosellstraße 50 und 52 sowie Brunhildstraße 1, 3, 5, 7 und 9. Hier werden seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) geophysikalische Untersuchungen empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen.

Darüber hinaus wird bei erheblichen mechanischen Belastungen des Bodens (wie beispielsweise Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc.) eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen stehen nur bei einer aktiven Bautätigkeit auf den entsprechenden – bereits zum jetzigen Zeitpunkt bebauten – Grundstücken an. Inwiefern mit dieser – vor dem Hintergrund des Planungsanlasses – überhaupt zu rechnen ist, kann derzeit nicht eingeschätzt werden.

In jedem Fall erfolgt ein entsprechender Hinweis auf der Planunterlage zum Bpl, damit dieser Sachverhalt bei zukünftigen Maßnahmen Berücksichtigung findet.

5.3 Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet ist von Grundwasserabsenkungen betroffen. Grund hierfür sind die Sumpfungmaßnahmen durch den Braunkohlenbergbau. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben – hierbei ist eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung des Bergbaus ist wiederum ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

Im Bpl erfolgt ein entsprechender Hinweis, damit dieser Sachverhalt bei baulichen Maßnahmen ggf. berücksichtigt werden kann.

5.4 Wasserschutzzone IIIA

Der Bpl. erhält einen Hinweis, dass das Plangebiet in der geplanten Wasserschutzzone IIIA des Wasserwerks Hürth-Efferen liegt. Es gelten die gleichen Bestimmungen wie in einer festgesetzten Wasserschutzzone.

6 Umweltbelange

Das Plangebiet umfasst ausschließlich bereits als Baugrundstücke genutzte Flächen, einen vorhandenen Spielplatz sowie Straßenflächen. Da vornehmliches Planungsziel der Erhalt der vorhandenen (baulichen) Strukturen und Freiraumqualitäten ist und eine weitere (nennenswerte) Verdichtung durch die Festsetzungen des Bpl nicht erfolgen wird, geht von der Planung ein nur sehr geringfügiger Eingriff in Natur und Landschaft aus.

Der Umweltleitplan (ULP) der Stadt Hürth rechnet das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsraum zum Biotop- und Nutzungstyp „Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen“, lediglich der Spielplatz ist als Grünfläche dargestellt.

Der Versiegelungsgrad wird überwiegend mit 20% - 40%, in Teilbereichen mit 40% - 60% angegeben. Klimatisch gehört es zu den locker bebauten Siedlungs- und Siedlungsrandbereichen.

Der Bpl wird als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne formalen Umweltbericht gem. § 13a BauGB erstellt.

Durch die Stärkung der Innenentwicklung reduziert sich die Inanspruchnahme wertvoller Freiflächen im Außenbereich, zudem können vorhandene Infrastrukturen effizient mitgenutzt werden. Eine „Stadt der kurzen Wege“ mit kompakten Siedlungsstrukturen stellt einen kosten- und energiesparenden sowie ökonomisch und ökologisch nachhaltigen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächenressourcen dar.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ist möglich, da im vorliegenden Fall eine Grundfläche von ca. 43.660 m² festgesetzt wird, die sich in dem laut Gesetz vorgegebenen Rahmen von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² bewegt. Somit ist eine überschlägige Prüfung erforderlich, die nachweist, dass der Bpl voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen begründet, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an dieser Vorprüfung bereits beteiligt worden.

Die im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (1) BauGB einbezogene Untere Landschaftsbehörde befürwortet die Planung ausdrücklich und teilt mit, dass „für das Gebiet [...] keine naturschutzfachlich wertvollen Bestandteile in den gängigen Planwerken verzeichnet sind.“

Die durch die Planung voraussichtlich zu erwartenden Beeinträchtigungen und oder Veränderungen wurden durch eine Umweltfolgenabschätzung im Rahmen einer Umweltvorprüfung untersucht. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch die B-Plan-Aufstellung keine erheblichen Umweltauswirkungen begründet werden (siehe Anlagen Nr. 1 und 2).

Dies begründet sich vor allen Dingen durch die nachfolgend angeführten Punkte:

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet ist für ein innerstädtisches Wohngebiet recht gering, die zum überwiegenden Teil großen Grundstücke haben einen hohen Grünanteil mit zahlreichen Bäumen. Dieser Zustand wird durch die Festsetzungen des Bpl – bspw. durch die Grundflächenzahl, Baugrenzen etc. – abgesichert, da diese die vorhandene Vegetation schützen und vor dem Hintergrund der derzeitigen Bebauungsmöglichkeiten (unter dem Beurteilungsmaßstab des § 34 BauGB) eine klare Grenze für weitere Flächenversiegelungen vorgeben. Die derzeit rechtskräftigen Bpl Nr. 6 und Nr. 7 enthalten keine derartigen Festsetzungen.

Gerade im inneren Bereich des Plangebietes gibt es große Gartenflächen, die überwiegend als Haus- und Ziergärten intensiv genutzt werden. Hier werden durch die Festsetzungen die natürlichen Bodenfunktionen erhalten und durch die Vegetation ökologisch positive Effekte (Sauerstoffbildung, Kleinklima) erzielt. Der bereits vorhandene Lebensraum für siedlungstyp-

pische Arten wie Vögel, Insekten und Kleinsäuger wird durch die Festsetzungen des Bpl in seinem Fortbestand gesichert.

Durch die Festsetzung von maximal ein bzw. zwei Vollgeschossen für die Bebauung im Plangebiet wird verhindert, dass das Landschaftsbild durch zu hohe Baukörper beeinträchtigt wird.

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise in Verbindung mit Einzel- und Doppelhäusern, werden die bestehenden Zirkulationswege der Luft nicht verbaut. Diese Tatsache führt zu einem Erhalt bzw. – vor dem Hintergrund der Reduzierung der bislang zulässigen Bebauungsmöglichkeiten – zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Funktionen im Plangebiet.

Zum Erhalt des vorhandenen Baumbestandes wird im vorliegenden Fall auf die Bestimmungen und Verbotstatbestände der Baumschutzsatzung der Stadt Hürth verwiesen. Diese Satzung stellt die Unterschützstellung des erhaltenswerten Baumbestandes im Plangebiet in ausreichendem Maße sicher. Von einem darüber hinausgehenden Schutzmechanismus, der beispielsweise im Rahmen von zeichnerischen Festsetzungen einzelne Bäume berücksichtigt, wird im vorliegenden Fall abgesehen, zumal bei der Festlegung der Baugrenzen der vorhandene Baumbestand Berücksichtigung findet und somit kein nennenswerter Verlust von Grünstrukturen zu erwarten ist.

Im Wesentlichen wird durch die überbaubaren Flächen nur der vorhandene Gebäudebestand mit moderaten Erweiterungsmöglichkeiten erfasst. Der gesamte hintere Bereich der jeweiligen Grundstücke ist größtenteils von einer zukünftigen Bebauung ausgenommen.

Die vorgesehene Umgangsweise stellt einen gesunden und leistungsfähigen Kompromiss zwischen der Wahrung des ökologischen Schutzgedankens und dem Eingriff in die Eigentumsrechte und Belange der Grundstückseigentümer dar.

7 Artenschutz

Die Artenschutzbelange müssen bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. In § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die Verbotstatbestände für geschützte Arten (Zugriffsverbote) dargestellt, die im Rahmen einer Artenschutzprüfung zu berücksichtigen sind. Gleiches gilt für den Bestand und/oder die Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) und der EU-Vogelschutzrichtlinie.

Im vorliegenden Fall werden jedoch die Belange des Artenschutzes durch die Planaufstellung nicht berührt. Vor diesem Hintergrund wird von einer Artenschutzprüfung - Stufe I (Vorprüfung – Artenspektrum und Wirkfaktoren des Vorhabens) abgesehen, da die Planung keine Verletzung der genannten Verbotstatbestände erwarten lässt. Dies begründet sich vor allen Dingen in der Besonderheit der Planungsaufgabe bzw. Planbeschaffenheit.

Vornehmliches Planungsziel ist der Erhalt bzw. Schutz der vorhandenen Strukturen und Freiraumqualitäten. Dies findet u.a. in der zurückhaltenden Festsetzung der überbaubaren Flächen Niederschlag. Durch die Planung wird keine weitere (übermäßige) Flächeninanspruchnahme durch zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten begründet. Ganz im Gegenteil wird die Ausnutzung nach derzeit gültigem Baurecht u.U. bestehender Nachverdichtungspotentiale zugunsten einer aufgelockerten Bebauungsstruktur unterbunden. Dies hat zwangsläufig auch zur Folge, dass eine nennenswerte Reduktion der vorhandenen Vegetation ausgeschlossen werden kann. Die Vorgaben der Planung schaffen keine baubedingten Barrierewirkungen oder Zerschneidungen bestehender Grünstrukturen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht bleibt somit die kontinuierliche ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlich-funktionalen Zusammenhang erhalten.

Störungen mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen bleiben aus, es ist nicht zu befürchten, dass durch die Planaufstellung möglicherweise Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von planungsrelevanten Arten beschädigt oder sogar zerstört werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte werden die Umweltsituation und somit auch die artenschutzrechtlichen Randbedingungen insgesamt durch die Aufstellung des Bpl positiv beeinflusst – eine differenzierte Potenzialabschätzung bzw. Untersuchung im Rahmen einer Artenschutzprüfung Stufe I ist ebenso wie die Festsetzung evtl. Vermeidungs- und/oder Minderungsmaßnahmen nicht erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind.

8 Planungsdaten

Plangebietsgröße	ca. 159.280 m ²
Baugebiet (Allgemeines und Reines Wohngebiet)	ca. 136.630 m ²
Verkehrsfläche	ca. 21.500 m ²
Grünfläche	ca. 1.090 m ²
Versorgungsfläche	ca. 60 m ²

Hürth, 22.05.2015

Im Auftrag

Dipl.-Ing. Siry
Ltd. Stadtbaudirektor