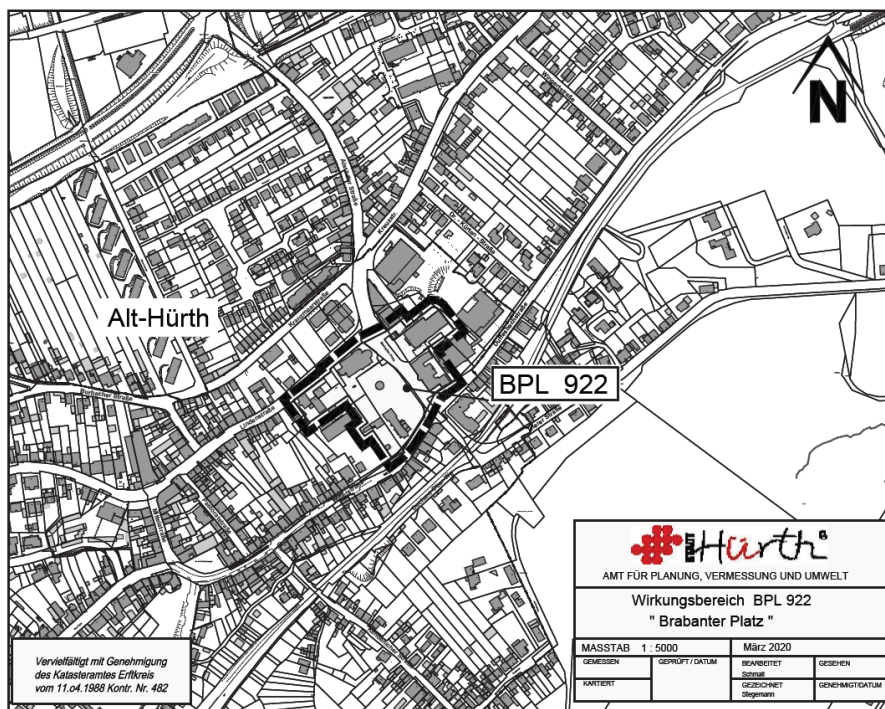


**Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan 922 „Brabanter Platz“
im Stadtteil Alt-Hürth**



Bearbeitungsstand:

Frühzeitige Beteiligung

Auskünfte im Rathaus der Stadt Hürth
Amt für Planung, Vermessung und Umwelt
Herr Schmall, Zimmer 407

Tel.: 02233 - 53 441, Fax: 02233 - 53 185, Email: steve.schmall@huerth.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung.....	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Städtebauliches Konzept.....	3
2. Vorgaben zur Planung.....	5
4. Bestandsaufnahme.....	5
5. Alternativenprüfung	5
6. Umwelterheblichkeit und Artenschutz.....	6
7. Das weitere Verfahren.....	7

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Nutzung innerstädtischer (Konversions-) Flächen wird in zunehmendem Maße Gegenstand der städtebaulichen Entwicklung. Der Bebauungsplan verfolgt das in § 1 Abs. 5 BauGB formulierte Ziel, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen daher insbesondere die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und die Belange der Baukultur berücksichtigt werden. Das ehemalige Schwimmbad in Alt-Hürth ist infolge der Nutzungsaufgabe vor rund 13 Jahren leerstehend und funktional beeinträchtigt. Zusammen mit der Berufsschule, der alten Pfarrkirche, der Pfarrkirche St. Katharina und der ehemaligen Kaplanei bildet das ehemalige Schwimmbad ein unter Denkmalschutz stehendes Ensemble rund um den Brabanter Platz.

Es sind planungsrechtliche Grundlagen erforderlich, um den Charakter des Viertels durch eine nachhaltige Nutzung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude (ehemaliges Schwimmbad, Berufsschule, alte Pfarrkirche, Pfarrkirche St. Katharina, ehemalige Kaplanei) zu sichern und einen sensiblen Umgang mit der historischen Bausubstanz auch in Verantwortung gegenüber künftiger Generationen zu gewährleisten.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Lindenstraße im Nordwesten, der Weierstraße bzw. Duffesbachstraße im Osten, der Pastoratsstraße im Südwesten und der Dr. Kürten-Straße im Norden. Das Plangebiet wird gebildet aus den Flurstücken, 513/2, 517/2, 517/4, 517/7, 531/4, 2572/517, 2573/51, 2574/517, 2586/517, 2587/517, 2645/60, teilweise, 3361 teilweise, 3425, 3428, 4267, 4271, 4281, 4596, 4597, 4598, 4835, 4838, 4840, 4842, 4851, 4852, 4853, 4854 teilweise, 4855 und 4856 teilweise der Flur 10, Gemarkung Hürth und hat eine Größe von ca. 1,34 ha.

3. Städtebauliches Konzept

Die Typologie der Gebäude und ihre städtebauliche Positionierung sind bezeichnend für die charakteristischen Besonderheiten des Quartiers. Die Ausbildung von Höfen, großzügigen Freiflächen und Grünbereichen hinter und zwischen den Gebäuden bilden qualitative Aufenthalts- bzw. öffentlich zugänglicher Grünräume.

Das ehemalige Schwimmbad ist infolge der Nutzungsaufgabe vor rund zehn Jahren leerstehend und funktional beeinträchtigt. Es sind planungsrechtliche Grundlagen erforderlich, um den Charakter des Viertels zu sichern, insbesondere die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen und einen sensiblen Umgang mit der historischen Bausubstanz sicher zu stellen. Eine unverträgliche Verdichtung muss deshalb vermieden werden und der denkmalgeschützte Gebäudebestand, alte Wegebeziehungen und Blickachsen dauerhaft gesichert werden. Das Prinzip einer erhaltenden Stadterneuerung soll dabei als Grundlage dienen.

Die historisch gewachsene Baustruktur und damit verbundene Nutzungsdurchmischung ist ein wesentlicher Aspekt der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Orientierung.

Sowohl die kulturellen als auch die sozialen Aspekte dieses Quartiers sollen nachhaltig gefördert und gestärkt werden.

Zum einen ist die Attraktivität als Bildungsstandort zu fördern und auszubauen. Zum anderen ist das Quartier insbesondere als Standort für Anlagen für kulturelle, sportliche oder soziale Zwecke neu aufzuwerten. Es bedarf neuer Perspektiven und Anreize sowie dauerhaften Nachnutzungskonzepten, um das ehemalige Schwimmbad wieder in das historische Ensemble zu integrieren.

Grundsätzliches Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist es, den Bereich des ehemaligen Schwimmbades als Sondergebiet für gesundheitliche und sportliche Zwecke festzusetzen. Beispielsweise mit folgenden Festsetzungen:

1. Zulässig sind:

- Anlagen zur Ausübung von Hallensportarten, wie Schwimmhalle, Fitnesscenter sowie vergleichbare Einrichtungen,
- Medizinische Institute und Forschungsanlagen,
- Arzt- und Massagepraxen
- Therapeutische Einrichtungen, die nicht für den dauernden Aufenthalt der Patienten bestimmt sind sowie vergleichbare Einrichtungen.

2. Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Läden und Schank- und Speisewirtschaften, wenn sie der jeweiligen Hauptnutzung zugeordnet sind und ihr in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Büro und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für kulturelle Zwecke.

Der übrige Geltungsbereich soll als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden, einerseits mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, im Bereich der Musikschule mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und für das Europakolleg „Schule“. Der FNP müsste hier in Teilen im Wege einer Berichtigung angepasst werden, da Musikschule und Pastorat als Gemischte Baufläche dargestellt sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann demnach verzichtet werden. Dennoch soll eine freiwillige frühzeitige Beteiligung im Sinne der § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB stattfinden. Die in der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden dem Rat der Stadt Hürth zur Abwägung und Entscheidung vorgelegt.

2. Vorgaben zur Planung

Landesentwicklungs- und Regionalplan

Das Plangebiet liegt gemäß Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) im Siedlungsraum. Im Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Region Köln liegt die Vorhabenfläche im Allgemeinen Siedlungsbereich.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Alt-Hürth und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf bzw. Gemischte Baufläche ausgewiesen.

Landschaftsschutzgebiet / Landschaftsplan

Da der Geltungsbereich im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt, befindet sich der angestrebte Geltungsbereich nicht im Bereich eines Landschaftsplanes. Der Planung entgegenstehende Entwicklungsziele für die Landschaft ergeben sich somit nicht.

4. Bestandsaufnahme

Der Stadtteil Alt-Hürth liegt im Hürther Tälchen des Duffesbachs am Hang des Vorgebirges westlich der Luxemburger Straße. Das Plangebiet wird umgeben von der Lindenstraße im Nordwesten, der Weierstraße bzw. Duffesbachstraße im Osten, der Pastoratsstraße im Südwesten und Dr. Kürten-Straße im Norden. Die nähere Umgebung ist durch eine Mischung aus Wohnnutzungen sowie Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben geprägt. Der geplante Geltungsbereich ist planungsrechtlich aktuell gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Der Innenblockbereich zwischen Brabanter Platz, Lindenstraße, Pastoratsstraße und Weierstraße ist durch begrünte Freiflächen und Plätze geprägt. Das ehemalige Schwimmbad und das Berufskolleg bilden auf Grund ihrer besonderen Architektur ein städtebauliches Ensemble.

Da der überörtliche Verkehr durch die Luxemburger Straße östlich, die Industriestraße, die südlich, die Frechener Straße westlich und die Theresienhöhe nördlich, um den Ort herumgeführt wird, sind die innerörtlichen Straßen alle verkehrsberuhigt gehalten, das innere Karree sogar mit Tempo 20 km/h. Der Stadtbus schließt den Stadtteil werktags an das Einkaufszentrum Hürth Park, die Stadtbahn und den übrigen überörtlichen Verkehr an.

5. Alternativenprüfung

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung zur nachhaltigen Nutzung der bereits bestehenden Gebäude geschaffen werden. Es werden keine neuen Flächen ausgewiesen, sondern lediglich historisch gewachsene Strukturen planungsrechtlich gesichert. Das Vorhaben ist insoweit standortgebunden.

6. Umwelterheblichkeit und Artenschutz

Im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für alle Planungs- und Zulassungsverfahren vorgeschrieben. Dabei stehen der Erhalt der Population sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Nach der VV-Artenschutz beschränkt sich der Prüfumfang bei einer Artenschutzprüfung auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Die „nur“ national geschützten Arten werden nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG wie alle übrigen Arten grundsätzlich nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt. Eine umfassende Artenschutzprüfung aller dieser Arten ist jedoch aus methodischen, aber auch ökonomischen Gründen nicht leistbar. Aus diesem Grund hat das Land Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl getroffen. Diese Arten werden in Nordrhein-Westfalen „planungsrelevante Arten“ genannt und sind bei der artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne einer Art für Art Betrachtung einzeln zu bearbeiten.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens können dazu geeignet sein, Konflikte mit den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. Durch eine überschlägige Prognose ist zu überprüfen ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit den vorhabenbedingten Wirkungen auftreten können. Hierbei besteht die Möglichkeit mit Prognosewahrscheinlichkeiten oder Schätzungen zu arbeiten.

Als relevante Wirkfaktoren werden erwartet:

- Sanierung/Umbau von Gebäuden – Verlust von Lebensraum Gebäude (Schwimmbad)
- Entfernung von Strauch- und Saumstrukturen – Verlust von Lebensraum Saum und Hochstaudenfluren (Schwimmbad)
- Baubedingte Beeinträchtigung von Einzelbäumen – Störung von planungsrelevanten Tierarten in Einzelbäumen (Horstbäume, Höhlenbäume)

Das Bebauungsplangebiet liegt in Alt-Hürth am Brabanter Platz. Neben den vorhandenen denkmalgeschützten Gebäuden liegen parkartige Strukturen mit Grünflächen und Einzelbäumen vor. Die Gebäude, Einzelbäume und Grünflächen bleiben erhalten. Für das alte Schwimmbad wird eine Nachnutzung im Bestand angestrebt. Sukzessionsbedingter Aufwuchs in Form von Säumen und Sträuchern umgibt die Bebauung. Ein Gebäudeabriss ist theoretisch innerhalb der Baugrenzen möglich, die dem Bestandsbau nachvollzogen sind. Neue Gebäude könnten nur innerhalb dieser Grenzen errichtet werden, wodurch anlage- und betriebsbedingt keine neuen Wirkungen zu erwarten wären.

Nach überschlägiger Prognose des Artenvorkommens in Bezug auf die vom geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren kann in der vorliegenden Artenschutzprüfung (Stufe I), nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass der mit der Umsetzung des Vorhabens einhergehende Lebensraumverlust oder die Störung von planungsrelevanten Arten zur Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG führen könnte.

Eine vertiefende Artenschutzprüfung (ASP Stufe II) soll nach der frühzeitigen Beteiligung in Auftrag gegeben werden und in die Begründung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes einfließen.

7. Das weitere Verfahren

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gilt es zunächst die Planungsvoraussetzungen zu klären bzw. Kenntnis über Planungsgrundlagen, etwaige Restriktionen sowie Planungshinweise zu erlangen.

Die in der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geäußerten Anregungen werden dem Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr zur Entscheidung vorgelegt. Dabei werden öffentliche und private Interessen miteinander abgewogen. Auf Grundlage dieses Ergebnisses wird der Bebauungsplanentwurf sowie die zugehörige Begründung erarbeitet. Der Bebauungsplanentwurf wird sodann ebenfalls öffentlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Während dieser Auslegungszeit besteht ein weiteres Mal die Möglichkeit, Anregungen und Bedenken zu äußern. Die Termine werden jeweils ortsüblich bekannt gemacht. Erst nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen kann der Bebauungsplan nach Satzungsbeschluss und öffentlicher Bekanntmachung rechtskräftig werden.

Hürth, den 16.09.2020
Im Auftrag

Gez. Dipl.-Ing Siry
Ltd. Stadtbaudirektor

Anlagen:

1. Geltungsbereich
2. Vorentwurf
3. Umweltvorprüfung