

# Amt für Planung, Vermessung und Umwelt

## Erläuterungsbericht

zum Vorentwurf Bebauungsplan 014b  
„Luxemburger Straße/Von-Boetticher-Straße“



Auskünfte im Rathaus der Stadt Hürth  
Amt für Planung, Vermessung und Umwelt: Herr Moll,  
Zimmer 419, Tel. 02233/53-423, Fax 02233/53-185, e-mail [mmoll@huerth.de](mailto:mmoll@huerth.de)

## **1. Stand der Planung**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan (Bpl) 014b „Luxemburger Straße/Von-Boetticher-Straße“ wurde im Stadtrat am 11.07.2017 gefasst. Anlass war der damals begonnene Bau der Ortsumgehung Hermülheim und die sich daraus ergebenden neuen Entwicklungsmöglichkeiten für den Planbereich. Vor dem Beginn des Beteiligungsverfahrens für den Bpl sollten zunächst die Ergebnisse des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) Hermülheim abgewartet werden. Das ISEK liegt jetzt seit Juli 2019 vor und verknüpft Handlungsempfehlungen in den Bereichen wie Städtebau, Verkehr, lokale Wirtschaft, Grünraumentwicklung und Soziales für den Stadtteil.

Das städtebauliche Leitbild für das Plangebiet des Bpl 014b ist daraufhin durch eine städtebauliche Studie zu möglichen Gebäudestellungen und Dachformen konkretisiert worden. Die vom Büro Schulten Stadt- und Regionalplanung SSR erarbeitete Studie vom Dezember 2019 konnte dem Hauptausschuss (HA) der Stadt Hürth am 12.05.2020 vorgestellt werden. Im HA wurde beschlossen, auf Grundlage der Studie das Bpl-Verfahren fortzuführen.

Parallel zum Aufstellungsverfahren 014b wird im Sommer 2020 der städtebauliche Wettbewerb „Lebensader Lux“ durchgeführt. In dem Wettbewerb sollen realisierbare Vorschläge zum Umbau des Straßenraums sowie städtebauliche Ideen entlang der Luxemburger Straße gefunden werden. Die Ergebnisse des Wettbewerbs werden Ende Oktober 2020 vorliegen. Die geplanten zeitlichen Abläufe schließen eine Abstimmung der Wettbewerbsergebnisse mit dem Bpl aus.

Das Bpl-Gebiet liegt vollständig im seit dem 01.08.1995 rechtskräftigen Bebauungsplan 014/015 „Am Alten Bahnhof“. Im Plangebietsteil an der Von-Boetticher- und Bödicker-Straße gilt eine für den Innenblock des Bpl 014/15 erlassene örtliche Bauvorschrift (Gestaltungssatzung), die im Zuge des Bpl 014b aufgehoben werden muss. Zur Realisierung des Bpl 014/015 von 1995 wurde eine inzwischen abgeschlossene Baulandumlegung durchgeführt. Im Flächennutzungsplan ist der Wirkungsbereich des geplanten Bpl als gemischte Baufläche dargestellt.

Seit dem 06.09.2017 gibt es zudem eine Satzung über eine Veränderungssperre im gesamten Plangebiet (Ratsbeschluss am 11.07.2019), die mit Bekanntmachung vom 27.08.2019 um ein Jahr verlängert wurde (Ratsbeschluss am 21.05.2019). Eine weitere Verlängerung um ein Jahr wegen „besonderer Umstände“ wurde bereits vom Hauptausschuss beschlossen. Seit dem 20.06.2018 gilt zudem eine Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Baugesetzbuch (Ratsbeschluss am 24.04.2018). In beiden Satzungen wurden die öffentlichen Flächen im Bpl-Gebiet nicht einbezogen.

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

Aus Gründen der Rechtssicherheit soll nicht der alte Bpl von 1995 geändert, sondern ein neuer Bpl gemäß aktuellem Planungsrecht aufgestellt werden.

## **2. Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung**

Bedingt durch den begonnenen Bau der Ortsumgehung Hermülheim (Fertigstellung geplant 2021) ergeben sich neue Entwicklungsmöglichkeiten für den Planbereich. Die Lu-

xemburger Straße wird von Verkehr entlastet und von einer Bundes- zu einer Gemeindestraße herabgestuft. Es ist eine umfassende Umgestaltung der Straße beabsichtigt und damit eine Aufwertung des Stadtteil Hermülheims.

Der Planbereich des Bpl 014b ist einer der letzten Bereiche, in dem es noch Spielraum für eine Erweiterung und Gestaltung des öffentlichen Raums über die Verkehrsfläche der Luxemburger Straße hinaus gibt. Die Bebauungsplanung soll einen Rahmen schaffen, um auf die Umgestaltung der Luxemburger Straße reagieren zu können.

Im Einzelnen sind mit der Aufstellung des Bpl folgende Ziele verbunden:

- Vergrößerung des öffentlichen Raums
- Schaffung urbaner Räume
- Schaffung eines Ortsplatzes („Piazetta“ für Hermülheim)
- bessere Möglichkeiten zur Ansiedlung Einzelhandel
- Umsetzung traditioneller baugestalterischer Auffassungen: Giebelständige Gebäude, steilere Dächer und Klinkerfassaden an der Luxemburger Straße

### **3. Bestandsaufnahme**

Der Planbereich mit einer Größe von ca. 1,75 ha befindet sich östlich der Luxemburger Straße zentral im Stadtteil Hermülheim. Er ist geprägt von gemischten Nutzungen an der Luxemburger Straße sowie von den östlichen angrenzenden Wohngebieten im Bereich Kölnstraße/Am Alten Bahnhof. Die Lagegunst ist durch die Luxemburger Straße und die nahe gelegene Stadtbahnhaltestelle Hermülheim hoch. In der Vergangenheit war die stark belastete Luxemburger Straße mit ihren erheblichen Verkehrsimmissionen problematisch. Neben dem Verkehrslärm wurden zeitweise auch die Grenzwerte für Luftschadstoffe überschritten, was zu einem Durchfahrtsverbot für Lkw geführt hat.

Das Plangebiet ist im Bereich der Luxemburger Straße von Altbaubestand, Mindernutzungen und Baulücken geprägt. Der Gebäudebestand ist hinsichtlich Alter, Zustand und Erscheinungsform äußerst unterschiedlich. Die Gebäudehöhen variieren zwischen 1 und 4 Vollgeschossen. Bei den Dachformen überwiegen traufständige Satteldächer sowie einige Flachdächer. Neben vereinzelt gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen (Copyshop, Friseur, Autoersatzteile) überwiegt die Wohnnutzung. Auffällig ist ein Eigenheim mit Garten, das sich ohne öffentliche Erschließung zentral innerhalb des Blocks befindet.

Seit der Rechtskraft des Bpl 014/015 im Jahr 1994 sind im Plangebiet lediglich zwei Mehrfamilienhäuser an der Bödickerstraße neu errichtet worden. Ein weiterer Geschossbau an der AOK-Straße entstanden. Hier hat sich eine Kleinbrauerei mit Gastronomie angesiedelt. Einige weitere Anläufe zu einer Bebauung im Plangebiet 014b sind aufgrund unterschiedlicher Problemkonstellationen gescheitert. Angrenzend sind auf Grundlage des Bpl 014/15 dagegen an der Von-Boetticher- und Bödicker-Straße östlich anschließend zahlreiche neue Wohnhäuser entstanden.

Als öffentliche Flächen gehören die Luxemburger Straße, die AOK-Straße und die Von-Boetticher Straße mit einem öffentlichen Kinderspielplatz zum Plangebiet.

Im Bpl 014/015 sind die Baugrundstücke als Mischgebiet an der Luxemburger Straße und z.T. als Allgemeines Wohngebiet im Innern des Plangebiets festgesetzt. Zulässig sind 4 Vollgeschosse an Luxemburger und AOK-Straße sowie 3 Vollgeschosse an der Von-Boetticher Straße. Rückwärtig ist an der Luxemburger Straße eine tiefere, eingeschossige Bebauung zulässig, um die Ansiedlung von Ladenlokalen zu fördern.

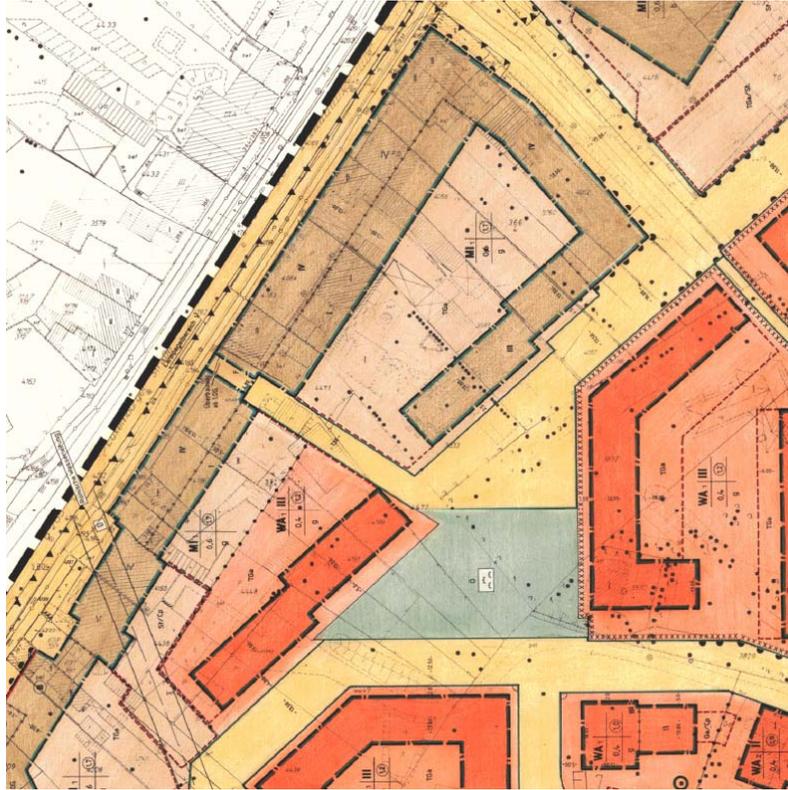


Abb. 1 Ausschnitt Bpl 014/015

Die wesentlichen Inhalte der Gestaltungssatzung für den Bereich des Bpl 014/015 gehen aus der folgenden Darstellung hervor. Festgesetzt sind u.a. Gebäudehöhen, traufständige Dächer sowie eine Dachneigung von max. 35 Grad.

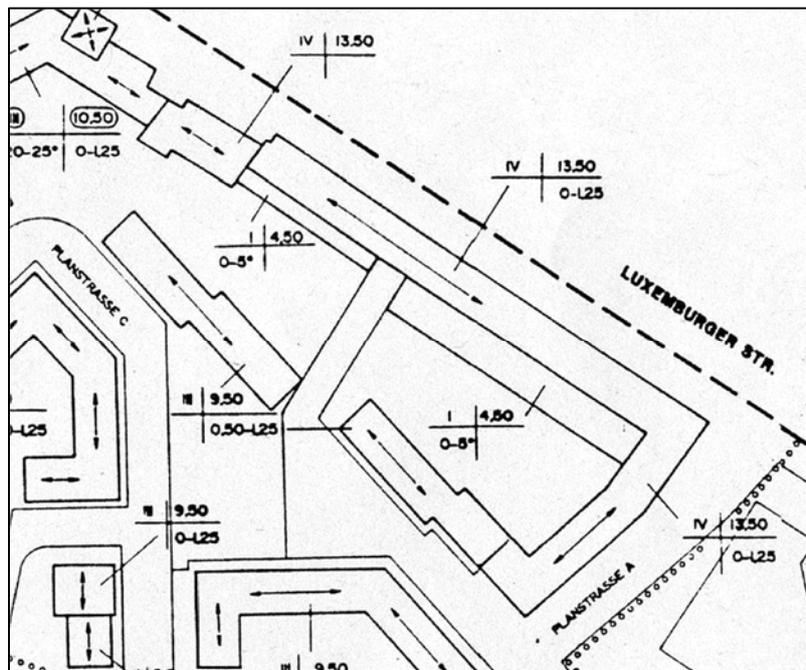


Abb. 2 Auszug Gestaltungssatzung zum Bpl 014/015

#### 4. Städtebauliches Konzept und Städtebauliche Studie

Das städtebauliche Konzept sieht wie im Bpl 014/015 eine Straßenrandbebauung mit 3 oder 4 Vollgeschossen vor. Die Bauflucht soll Vor- und Rücksprünge aufweisen, um die Fassung des Straßenraums abwechslungsreicher und heterogen werden zu lassen. Verstärkt wird dieser Eindruck durch die angestrebte Kleinteiligkeit der Bebauung und die zahlreichen Wechsel der Dachform.



Abb. 3 Leitskizze aus der Städtebaulichen Studie

Kennzeichnend für die neue Bebauung sind steil geneigte Dächer – teils traufständig, teils giebelständig. Eine besondere Rolle spielen die giebelständigen Dächer, die historisch auf die verbreitet vorkommenden Zwerchgiebel zurückgreifen. In einem begrenzten Teilabschnitt der Luxemburger Straße soll ein Rahmen für die Realisierung von traditionellen Bauformen in einem zeitgemäßen Umfeld geschaffen werden. Durch die zur Straße ausgerichteten Giebelwände tritt - im Vergleich zur Traufständigkeit - die Gebäudehöhe deutlicher in den Vordergrund des Betrachters. Die Entwässerung der Dachflächen an den Nachbargrenzen und die Anordnung von Dachflächenfenstern, -gauben und -einschnitten bedeuten anspruchsvolle Anforderungen an die Architekten. Insgesamt soll eine traditions- und heimatverbundene städtebauliche Formensprache als Kontrast zu den verbreitet vorkommenden Quartieren mit einer austauschbaren und modernistischen Erscheinung entwickelt werden.

Es soll - wie auch schon im vorhandenen Bpl - an der Luxemburger Straße ein Mischgebiet und an der Von-Boetticher Straße ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Im ISEK wird der Abschnitt der Luxemburger Straße im Plangebiet als „Bewegungszone“ dargestellt: Geschwindigkeitsreduktion. Flexzone als Erweiterungspotential für Aufenthaltsräume und perspektivisch Außengastronomie, Grün, Möblierung. Durch die Schaffung von Vor- und Rücksprüngen soll zusätzlicher öffentlicher Raum geschaffen werden. Im Bereich der Häuser Luxemburger Straße 355 – 359 entstehen dadurch z.B. ca. 175 qm öffentliche Fläche auf bislang als Baugebiet festgesetzten Grundstücksteilen. Ideen

für die Gestaltung dieser Flächen sollen im städtebaulichen Wettbewerb „Lebensader Lux“ gefunden werden.

Die Schaffung einer überbauten, fußläufigen Verbindung von der Von-Boetticher-Straße zur Luxemburger Straße wird wie im alten Bpl beibehalten. Der vorhandene Kinderspielplatz soll durch den Bpl gesichert werden.

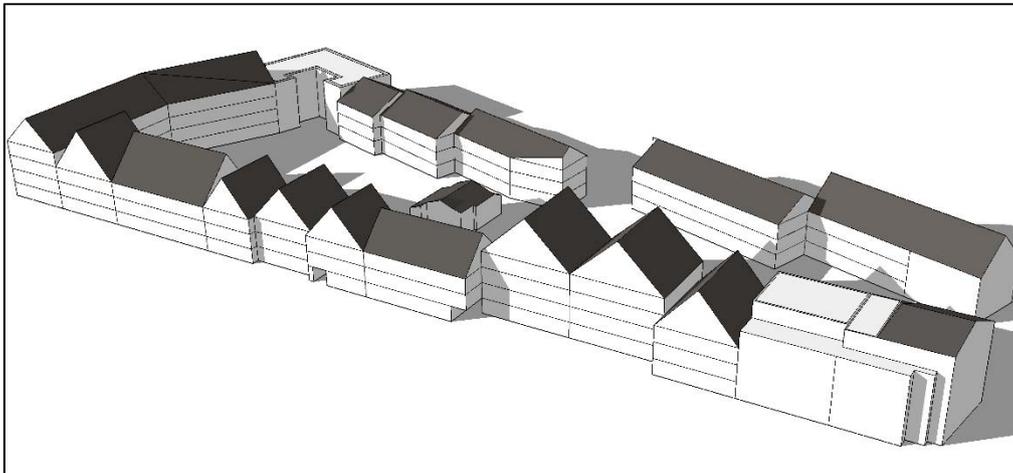


Abb. 4 Perspektive Vorentwurf Variante 1

### Varianten

Die Städtebaulichen Studie enthält drei geringfügig unterschiedliche Varianten, bei denen es sich eigentlich um Baustufen handelt. Für den Vorentwurf des Bpl wurde die „Vorzugsvariante Block“ ausgewählt (Variante 1). Variante 2 sieht einen umfassenderen Erhalt vorhandener Bebauung vor und kann als Vorstufe zu Variante 1 angesehen werden. Variante 3 wurde auf Beschluss des Hauptausschusses vom 12.05.2020 angefertigt. Sie basiert auf Variante 1, weist aber bei den Neubauten einen 50-Prozentanteil von Gebäuden mit vier Vollgeschossen auf (in Variante 1 nur ca. 40 %). Grob geschätzt können in Variante ca. 140 WE, in Variante 2 ca. 115 WE und in Variante 3 ca. 150 WE entstehen. Falls sich Ladengeschäfte und Dienstleister z.B. in den Erdgeschossen ansiedeln, wird sich die Anzahl der WE verringern.

## **5. Umwelterheblichkeit und Artenschutz**

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und bebaut. Bei den unbebauten Flächen handelt es sich um Baulücken. Bereits seit 1995 besteht Planungsrecht durch den Bpl 014/015. Vorher war ein Großteil des Plangebiets bereits gemäß § 34 BauGB bebaubar. Es handelt sich bei der Planung um eine typische Nachverdichtung auf einer Fläche inmitten des Siedlungszusammenhangs, was zum Schutz des Freiraums beiträgt.

Im Umweltschutzplan (ULP) der Stadt Hürth sind für das Plangebiet „Zeilenbebauung“, „mäßig verstädtertes Dorfgebiet“ sowie „ältere Brache“ dargestellt, was z.T. nicht mehr den Gegebenheiten entspricht. Der Großteil des Plangebiets ist versiegelt. Im ULP wird der Versiegelungsgrad auf 40 – 60 % beziffert. Es herrscht ein „Klima der locker bebauten Siedlungsbereiche“ Grünstrukturen mit einigen größeren Gehölzen finden sich auf den Baulückengrundstücken sowie im Bereich des Hausgartens Luxemburger Straße 347.

Wegen der angrenzenden Luxemburger Straße soll für die Baugebiete eine schalltechnische Untersuchung beauftragt werden, die auch nach dem geplanten Umbau der Straße erforderlich sein wird. Die Schadstoffbelastung an der Luxemburger Straße durch die

Straßenverkehrsimmissionen war in der Vergangenheit sehr hoch. Durch verkehrslenkende Maßnahmen für den Lkw-Verkehr wurde eine Verbesserung der Situation bewirkt. Nach Inbetriebnahme der Ortsumgehung B265n Ende 2020 wird sich die Schadstoffsituation weiter entspannen.

Als bedeutendes Kulturgut berührt die vermutete Trasse der Römischen Wasserleitung das Plangebiet. Entlang der Luxemburger Straße finden sich immer wieder Relikte aus Römischer Zeit, was bei der Planrealisierung zu beachten ist.

Die Betroffenheit der einzelnen Umweltbelange ist der als Anlage beigefügten Tabelle zur Umweltvorprüfung zu entnehmen. Im Ergebnis sind durch die Umnutzung vorhandener bebauter Grundstücke und die Schließung einiger Baulücken nur sehr geringe Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten (Tiere und Pflanzen, Boden, Grundwasser und Klima).

Da es sich bei dem Bpl um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll auf einen förmlichen Umweltbericht verzichtet werden. Etwaige Eingriffe in Natur und Landschaft gelten in diesem Fall als bereits vor der Planaufstellung zulässig und müssen deshalb nicht weiter untersucht werden. Gleichwohl sind in der Abwägung zum Bpl die Umweltbelange zu berücksichtigen.

Für den Artenschutz muss zunächst untersucht werden, ob im Plangebiet ein Vorkommen planungsrelevanter Arten potentiell zu erwarten ist (Artenschutzprüfung Stufe I). Die planungsrelevanten Arten stellen in Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl dar, bestehend aus den sogenannten „streng geschützten Arten“ und einer Teilmenge der europäischen Vogelarten. Die Artenschutzprüfung Stufe I findet sich auch im Anhang des Erläuterungsberichts. Im Ergebnis ist das Vorhandensein planungsrelevanter Arten nicht auszuschließen, so dass im weiteren Verlauf der Bpl-Aufstellung eine Artenschutzprüfung Stufe II durch ein Fachbüro vorgenommen werden muss.

## **6. Das weitere Verfahren**

Die in der Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerten Anregungen werden dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Dabei werden öffentliche und private Interessen miteinander abgewogen. Auf Grundlage dieses Ergebnisses wird der Bpl-Entwurf erarbeitet. Der Bpl-Entwurf wird ebenfalls öffentlich ausgelegt. Während dieser Auslegungszeit besteht ein weiteres Mal die Möglichkeit Anregungen zu äußern. Die Termine werden im Internet und in der Presse veröffentlicht. Erst nach Abschluss und Auswertung der öffentlichen Auslegung kann der Bpl nach Satzungsbeschluss und öffentlicher Bekanntmachung rechtskräftig werden.

Hürth, 14.09.2020

Im Auftrage

gez. Sry

Dipl.-Ing. Siry  
Ltd. Stadtbaudirektor

Anlagen:

Umweltvorprüfung und Artenschutzprüfung Stufe 1  
Verkleinerung Vorentwurf Varianten 1 - 3