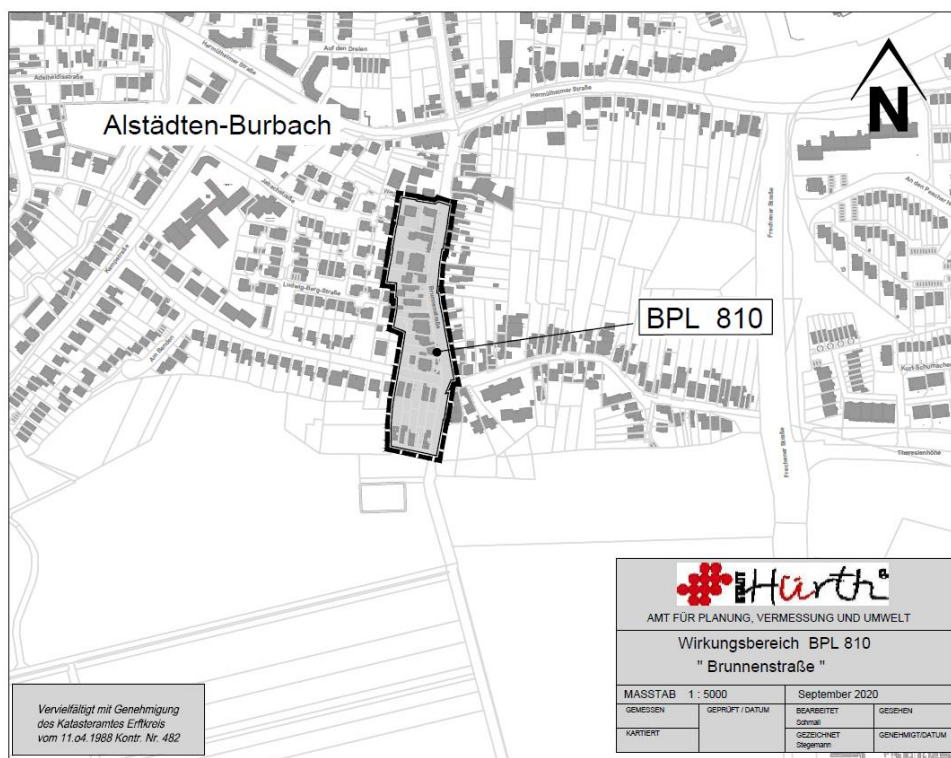


Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan 810 „Brunnenstraße“ im Stadtteil Alstädten-Burbach



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. Bestandsaufnahme.....	3
4. Städtebauliches Konzept.....	4
4.1 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)	4
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	4
4.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO).....	6
4.4 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO) ...	6
4.5 Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	6
4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	7
4.7 Errichtung von Photovoltaikanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)	7
4.8 Bauordnungrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW	7
5. Vorgaben zur Planung.....	8
6. Alternativenprüfung	8
7. Umwelterheblichkeit und Artenschutz.....	9
8. Das weitere Verfahren.....	10

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Bereich Brunnenstraße gab es in der Vergangenheit zahlreiche Vorhaben, die zu einer Nachverdichtung des eher durch I bis II geschossige Einfamilienhäuser geprägten Straßenraumes geführt haben. Durch den Bebauungsplan 810 „Brunnenstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer nachhaltigen und dem städtebaulichen Erscheinungsbild der Brunnenstraße angemessenen Ausnutzung der Grundstücke geschaffen werden, auch um für die Zukunft eine städtebauliche Fehlentwicklung und bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden. Aktuell ist der Geltungsbereich durch gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung. 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. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird gebildet aus den Flurstücken 904/101, 1557, 1563, 1677, 1678, 1683, 1685, 1686, 1689, 1690, 1691, 1745, 1770, 1772, 1774, 1775, 1782 teilweise, 1788, 1791, 1876, 1936, 2036, 2037, 2047, 2048, 2053, 2055, 2108, 2113, 2121, 2122 teilweise, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2135, 2136, 2137, 2138, 2144, 2150, 2152, 2153, der Flur 5, der Gemarkung Hürth. Eine kartographische Übersicht des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Deckblatt zu entnehmen.

3. Bestandsaufnahme

Der Stadtteil Alstädten-Burbach liegt zwischen den Stadtteilen Hermülheim und Gleuel im unmittelbaren Umfeld zum Otto-Maigler-See. Das Plangebiet wird umgeben von der Hermülheimer Straße im Norden, der Jabachstraße im Westen, der Frechener Straße im Osten sowie dem Übergang zum Landschaftsschutzgebiet im Süden. Die nähere Umgebung ist durch eine überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Der geplante Geltungsbereich ist planungsrechtlich aktuell gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Da der überörtliche Verkehr durch die Frechener Straße im Osten und Efferener Straße im Norden herumgeführt wird, sind die innerörtlichen Straßen alle als Wohnstraßen ausgebaut. Der Stadtbus schließt den Stadtteil werktags an das Einkaufszentrum Hürth Park, die Stadtbahn und den übrigen überörtlichen Verkehr an.

4. Städtebauliches Konzept

Die Typologie der Gebäude und ihre städtebauliche Positionierung sind bezeichnend für die charakteristischen Besonderheiten des Quartiers. 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. Sowohl die kulturellen als auch die sozialen Aspekte dieses Quartiers sollen nachhaltig gefördert und gestärkt werden.

Die vorhandenen Gebäude sollen durch den aufzustellenden Bebauungsplan durch Baugrenzen und die beispielhaft folgenden textlichen Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden. Die Festsetzungen werden nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung konkretisiert und zur öffentlichen Auslegung „vervollständigt“. Dadurch soll eine nachhaltige Nutzung der Grundstücke möglich sein. Neue Gebäude orientieren sich so an dem ortsteilprägenden Bestand.

4.1 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Entsprechend dem grundsätzlichen Planungsziel der Entwicklung eines Wohngebietes werden die Bauflächen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) gliedert sich in die Teilflächen WA1 und WA2. Die Feinsteuerung nach der Art der zulässigen Nutzung erfolgt über textliche Festsetzungen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Festgesetzt werden sollen folgende zulässigen Nutzungsarten:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus können ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Die sonst im Sinne des § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sollen vor dem Hintergrund der integrierten Ortsteillage und zur Aufrechterhaltung eines harmonischen Ortsbildes nicht zulässig sein.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Mit Bezug auf die vorhandene, dominierende zweigeschossige Bebauung werden im gesamten Plangebiet zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude über NHN soll im weiteren Verfahren definiert werden. Durch die vorhandene Topographie ist eine abgestufte Höhenentwicklung zu erarbeiten. Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Höhenlage der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche (äußere nächstgelegenen Kante der Verkehrsfläche), die dem jeweiligen Gebäude nach Lagebezeichnung (Straße und Hausnummer) im Zustand des Endausbaus zur Erschließung dient. Bei unterschiedlicher Höhenlage der Verkehrsfläche im Längsgefälle ist - bezogen auf die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Außenkanten des Gebäudes - der Mittelwert als Bezugshöhe zu bilden.

Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)

Mit Bezug auf das Planungsziel einer maßvollen Entwicklung des Plangebietes wird eine GFZ von 0,8 festgesetzt. So sind Gebäudevolumen möglich die der traditionellen Ortsteillage entsprechen und insgesamt einen harmonischen städtebaulichen Rahmen entlang der Brunnenstraße, Stumbshofstraße sowie der Litschgasse bilden.

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Es wird gemäß § 19 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies ermöglicht eine angemessene Grundstücksausnutzung unterschiedlicher Wohn- und Gebäudeformen und stellt zugleich gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die zulässige Obergrenze für allgemeine Wohngebiete dar. Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ durch die Grundfläche der dort aufgezählten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Ausnahmsweise kann die festgesetzte GRZ von 0,4 auch durch die Hauptnutzung in geringfügigem Maße überschritten werden, bspw. bei einem atypischen Grundstückszuschnitt, wenn dies städtebaulich vertretbar ist.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch zeichnerisch festgesetzte Baugrenzen definiert. Diese sind so festgesetzt, dass der aktuell vorhandene Bestand umgrenzt wurde und die vorhandenen Baulücken harmonisch aufgefüllt werden können. Insbesondere bei der ehemaligen Hofstelle Brunnenstraße 18 bzw. 22 sind die Baugrenzen so gewählt, dass bei einer Abgängigkeit der Gebäude, ein Neuaufbau dem historischen Bestand weitgehend entspricht. Die Prägung der näheren Umgebung soll somit aufrechterhalten werden und die baukulturelle Identität fortgeführt werden. Die Erfahrungen aus anderen Baugebieten zeigen, dass Anwohner häufig überdachte Terrassen auch außerhalb der Baugrenzen errichten oder außerhalb der Baugrenzen befindliche Pflasterungen o. ä. nachträglich überdachen möchten. Derartige bauliche Anlagen sind gemäß Rechtsprechung bei der planungsrechtlichen Beurteilung jedoch der Hauptanlage hinzuzurechnen. Sie sind demnach gemäß § 23 Abs.2 und 3 BauNVO grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Angesichts der leichten Konstruktion sowie Erscheinung von Terrassenüberdachungen sollen diese jedoch bis zu einer Tiefe von 3,0 m auch noch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. Dadurch kann flexibel auf zukünftige Entwicklungen der späteren Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer reagiert werden.

Um zu massive bauliche Anlagen auszuschließen, sollen die Terrassenüberdachungen eine Höhe von maximal 3,0 m nicht überschreiten und an mindestens zwei Seiten, welche dem Wohnhaus nicht zugewandt sind, dauerhaft offenbleiben. Zudem darf die zulässige GRZ durch die Anlagen nicht überschritten werden. Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird zudem festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile (wie bspw. Balkone) um eine Tiefe von maximal 3 m aus Gründen der Gebäudegliederung ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn die Gesamtlänge der Überschreitungen nicht mehr als 30 % der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes betragen. Ein Planungsschaden entsteht somit nicht.

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

Im Bestand sind sowohl grenzständige- als auch Wohnhäuser mit seitlichem Grenzabstand vorhanden. Um bei einer potentiellen Neubebauung, insbesondere bei schmalen Grundstücken, eine gleichbleibende Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

4.4 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Die gewählten Baugrenzen bieten ausreichend Raum um nebenstehende Garagen oder Stellplätze errichten zu können. Gleichzeitig soll damit eine Störung der Ruhebereiche der Wohngärten durch rückwärtig angelegte Stellplätze oder Garagen vermieden werden.

Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig. So soll eine übermäßige Überbauung der gärtnerisch angelegten Ruhebereiche verhindert werden.

4.5 Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Vorgärten, also die Fläche zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze prägen als halböffentlicher Raum ebenfalls das städtebauliche Bild. Um den angestrebten Gesamteindruck des Quartiers zu stärken und die Wohnqualität zu erhöhen, wird eine harmonische und naturnahe Vorgartengestaltung angestrebt. Die Vorgärten (sofern vorhanden), sind daher von Versiegelung freizuhalten und mit einheimischer Vegetation zu bepflanzen. Es dürfen maximal 15% der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen von diesen Regelungen sind nur notwendige Zuwege sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Befestigte Freiflächen

Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung ist zu verzichten, wenn eine Gefährdung von Boden und Grundwasser zu erwarten ist. Eine Befestigung der Zufahrten über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.

4.7 Errichtung von Photovoltaikanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Klimaschutz ist eine der dringlichsten Aufgaben der Gegenwart – vor allem in Verantwortung nachfolgender Generationen. Außer der Energieeinsparung und der effizienten Energieerzeugung spielt die Gewinnung von Energie aus erneuerbaren Quellen die zentrale Rolle im Energiekonzept. Auf dem Gebiet der erneuerbaren Energien gilt es, ein entsprechendes Bewusstsein oder auch „Klima“ zu schaffen, um die jeweiligen Maßnahmen umzusetzen.

Der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB ermöglicht, dass bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder der Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen. Daher wird bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes darauf geachtet, dass unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten, insbesondere die solare Nutzung von Dachflächen möglich ist (Ausrichtung, Dachneigung, Begrenzung Dachaufbauten, Baumbestand etc.). Bei Neubaugebieten ist damit sichergestellt, dass dem Ausbau der regenerativen Energieversorgung Rechnung getragen wird.

Deshalb wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die Dachflächen jeden Hauptgebäudes mindestens zu 35% mit Photovoltaikanlagen zu versehen sind. Sollte gutachterlich im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden können, dass die verpflichtende Photovoltaikanlage nicht wirtschaftlich zur Energiegewinnung genutzt werden kann, kann ausnahmsweise von der Errichtung der Photovoltaikanlage abgesehen werden.

Die Verpflichtung entfällt auch, 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.

4.8 Bauordnungrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

Dachform

Da derzeit vorwiegend Gebäude mit Sattel- bzw. Walmdach vorhanden sind, soll dies auch im aufzustellenden Bebauungsplan widerspiegelt werden. Es wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes das Dach als Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von 30°-45° auszuführen ist. Dachüberstände sind bis maximal 0,70 m zulässig. Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Zwerchgiebeln sind nur in der ersten Dachebene zulässig.

5. 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 Alstädten-Burbach und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

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.

Denkmalschutz

Konkrete Anhaltspunkte für eine mögliche Betroffenheit von Baudenkmalern im Plangebiet sind die Brunnenstraße 18 und 22 sowie die Wegekappelle im Kreuzungsbereich Brunnenstraße/Theresiastraße. Diese werden im späteren Rechtsplan nachrichtlich übernommen. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten trotz Bebauungsplan weiterhin unverändert. Eine Beeinträchtigung der Baudenkmalern ist durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht ersichtlich.

Konkreter Anhaltspunkt für eine Betroffenheit von Bodendenkmälern ist die Römische Wasserleitung, deren Verlauf das Plangebiet im nördlichen Teil durchkreuzen könnte. Durch die weitgehend existierende Bebauung des Plangebietes insbesondere im Umfeld des vermuteten Verlaufes ist nach erster Prüfung nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen. Bereits heute wäre eine Bebauung gem. § 34 BauGB möglich. Alle übrigen Grundstücke im Plangebiet sind bereits bebaut, ohne dass es dabei in der Vergangenheit zu archäologischen Funden kam. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Hürth als Untere Denkmalbehörde oder der Landschaftsverband Rheinland, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten (§§ 15,16 DSchG NRW).

6. Alternativenprüfung

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer nachhaltigen und dem städtebaulichen Erscheinungsbild der Brunnenstraße angemessenen Ausnutzung der Grundstücke geschaffen werden. Das Projekt ist standortgebunden, da es sich weitgehend um eine Planung im Bestand (Innenentwicklung) handelt und lediglich

Flächen angemessen nachverdichtet werden sollen. Eine Planungsalternative scheidet demnach aus. Der Bebauungsplan entspricht somit dem im Baugesetzbuch, insbesondere § 1 Abs. 5 BauGB, verankerten Grundsätzen der Bauleitplanung.

7. 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 in Gebäuden
- 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 Alstädten-Burbach im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet. Neben den vorhandenen (denkmalgeschützten) Gebäuden liegen private Hausgärten mit Grünflächen und Einzelbäumen vor. Die Gebäude, Einzelbäume und Grünflächen bleiben weitestgehend erhalten. Ein Neubau von Gebäuden ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich, die weitgehend den Bestand städtebaulich ordnen und nur vereinzelt den Schluss von Baulücken zulassen. 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. Da Lebensraumverluste nur durch abzureißende Gebäude nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, nicht aber bei „Auffüllen“ der vorhandenen Baulücken, soll eine Artenschutzprüfung der Stufe II einzelfallbezogen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren stattfinden. Dies wird über die textlichen Festsetzungen planungsrechtlich gesichert und in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB soll wie folgt formuliert werden:

„Zum sicheren Ausschluss eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG hat der Abriss von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen außerhalb des Brut- und Aufzuchtzeitraums wildlebender Vogel- und Fledermausarten zwischen Anfang November und Ende Februar stattzufinden. Zum sicheren Ausschluss eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 2,3 BNatSchG hat im Vorfeld und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Planung, Vermessung und Umwelt der Stadt Hürth eine gutachterliche Kontrolle der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen zu erfolgen. Bei Hinweisen und Nachweisen auf das Vorkommen wildlebender Vogel- und Fledermausarten müssen vor dem Abriss von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen, gutachterlich erarbeitet und mit den o.g. zuständigen Stellen abgestimmt werden. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen müssen vor dem Abriss eingerichtet werden und zum Zeitpunkt des Abrisses wirksam sein.“

8. 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 21.05.2021
Im Auftrag

Gez. Dipl.-Ing Siry
Ltd. Stadtbaudirektor