

Eingabe zum Bebauungsplan-Entwurf „Nibelungenviertel“ Nr. 007a

Der Bebauungsplan-Entwurf sollte in folgenden Punkten geändert werden:

1) Planungsrechtliche Festsetzungen: **Zahl der Vollgeschosse**

a) Gernotstraße:

Der **gesamte Bereich** südlich der Gernotstraße (Häuser Nr. 4 bis 18) sollte mit **zwei Vollgeschossen** ausgewiesen werden.

Es erscheint nicht einsichtig, die Häuser Nr. 4 bis 10 zweigeschossig und die Häuser Nr. 12 bis 18 eingeschossig auszuweisen. Es handelt sich um eine einheitliche Häuserzeile, bei der sich optisch alle Gebäude als eingeschossig mit ausgebautem Satteldach darstellen (ob die Häuser Nr. 4 bis 10 -wie im Planentwurf ausgewiesen- in ihrem Bestand tatsächlich zwei Vollgeschosse aufweisen, erscheint nach dem äußeren Eindruck eher fraglich). Von daher ist es nicht gerechtfertigt, die Häuser Nr. 4 bis 10 einerseits und die Häuser Nr. 12 bis 18 andererseits mit einer unterschiedlichen Zahl von Vollgeschossen auszuweisen.

b) Rheingold-,Gernot-,Hagenstraße

Die Häuser **östlich der Rheingoldstraße** sollten insgesamt **zweigeschossig ausgewiesen** werden (mit Ausnahme des Gebäudes Rheingoldstraße 14 a).

Die teilweise Festsetzung einer **eingeschossigen** Bebauung im Bereich östlich der Rheingoldstraße (Haus-Nr. 26 sowie der Häuser jeweils im hinteren Straßenabschnitt der Gunther- und Hagenstraße) erscheint nach den örtlichen Gegebenheiten nicht angebracht. Denn die insoweit erfassten Grundstücke bilden keinen eigenständigen Bereich, welcher eine Geschossfestsetzung rechtfertigen könnte, die von der jeweils umgebenden zweigeschossig geplanten Bebauung abweicht.

Zwischen dem zweigeschossigen Flachdachgebäude Rheingoldstraße 28 und den anschließenden Häusern (Richtung Süden) gibt es keinen topografischen oder sonstigen Einschnitt. Das Eckhaus Rheingoldstraße/ Guntherstraße (laut Planentwurf zweigeschossig bebaubar), ist von der Guntherstraße erschlossen und weist dasselbe Erscheinungsbild auf wie die beiden Häuser am Ende der Straße.

Entsprechendes gilt für die Gebäude an der Hagenstraße. Das zur Zeit eingeschossige, laut Planentwurf zweigeschossig zu bebauende Eckhaus (südlich der Hagenstraße) liegt mit seiner Langseite an der Hagenstraße (Hagenstr. 3) und ist von dort erschlossen, nur der kleinere Anbau (Rheingoldstraße 16) liegt unmittelbar an der Rheingoldstraße. Die Gebäude Hagenstr. 3 und Nr. 1 und 2 haben das gleiche Erscheinungsbild, wirken aufgrund ihrer Lage und Baugestaltung zusammengehörig.

Festzuhalten ist an der geplanten eingeschossigkeit des Gebäudes Rheingoldstraße 14 a. Bei diesem handelt es sich -wie in der Entwurfsbegründung zu Recht ausgeführt- um eine planungsrechtlich unerwünschte und ansonsten nicht vorhandene Hinterlandbebauung, die in ihrem Bestand festgeschrieben wird.

2) Gestalterische Festsetzungen

a) Vollständiger Ausschluss von Staffelgeschossen

Staffelgeschosse sollten auch bei **eingeschossiger** Bebauung **ausgeschlossen** werden.

Nach der bisherigen Planung sind Staffelgeschosse nur oberhalb eines zweiten Vollgeschosses nicht zulässig. Bei der verbleibenden eingeschossig ausgewiesenen Bebauung (Volkerstraße und nördlich der Gernotstraße) handelt es sich um Bereiche, in denen nur Häuser mit Satteldächern vorhanden sind. Die eventuelle Errichtung von Staffelgeschossen würde den einheitlichen optischen Charakter dieser Bereiche stark stören. Auch ansonsten würde die Errichtung von Staffelgeschossen auf dem ersten Vollgeschoss nicht zur vorhandenen Bebauung passen.

b) Dachform

Es sollten **nur Satteldächer** zugelassen werden.

Der gesamte Planbereich ist durch **Satteldächer geprägt**, Flachdächer sind nur ganz vereinzelt vorhanden. Um auch für die Zukunft den insoweit vorhandenen optischen Charakter des Baugebiets zu erhalten, sollten der Bau von **anderen Dachformen**, insbesondere etwa von Flachdächern oder Pultdächern, **ausgeschlossen** werden.

Mit freundlichen Grüßen



Folker Stemshorn



Peter Maurer

Amt für Planung, Vermessung und Umwelt
der Stadt Hürth
z.H. Herrn Thiele

50351 Hürth



[REDACTED]
Rosellstr. 22
50354 Hürth

[REDACTED]
4. Februar 2015

Eingabe zum BPL-Verfahren 007a (Nibelungenviertel)

Sehr geehrter Herr Thiele,

im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanes möchten wir als direkt betroffene Eigentümer folgende Einwände geltend machen:

Die geplante hintere Baugrenze verläuft innerhalb unseres Anbaus und unserer Garage. Wir haben das Haus 1994 erworben und gehen davon aus, dass der Anbau und die Garage seit mindestens der 50-er Jahre existiert (s. Anlage Hausansichten und Grundrisse). Die neue geplante Baugrenze ist unseres Erachtens ein Eingriff in die seit Jahrzehnten bestehende Baustruktur. Eine aktuelle Vermessung kann somit nicht vorliegen.

Wir bitten Sie, die geplante hintere Baugrenze so zu verschieben (ca. 1,50m), dass diese mit unserem bestehenden Anbau, bzw. der Garage abschließt. Die festgelegte Bautiefe von 15m bleibt dabei bestehen.

Das bebaute Grundstück Rosellstr. 20 haben wir 2013 erworben und beabsichtigen, wie Sie bereits wissen, dort das bestehende, nicht mehr sanierungsfähige Gebäude abzurechen und in einer Art Doppelhausbebauung ein Ein-Familienhaus zu errichten.

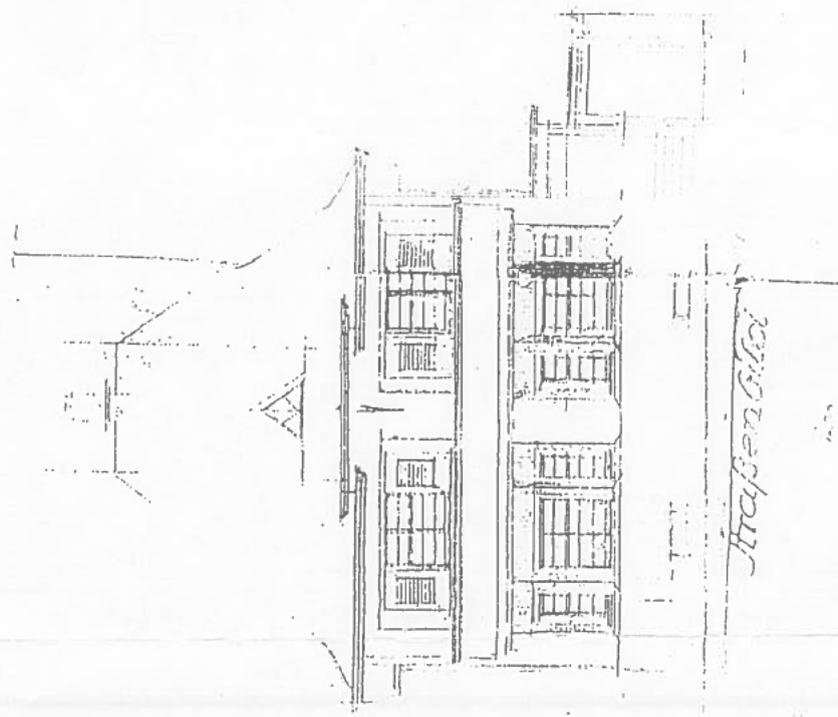
Da beide Gebäude eine Einheit darstellen sollen, bitte wir Sie auch auf diesem Grundstück die Baugrenze um ca. 1,50m, unter Beibehaltung der festgelegten Bautiefe von 15m, nach hinten zu verschieben.

Dies alles stellt unseres Erachtens keinen Eingriff in die städtebauliche Ordnung dar und die Grundzüge des Bebauungsplanes werden hiervon nicht berührt.

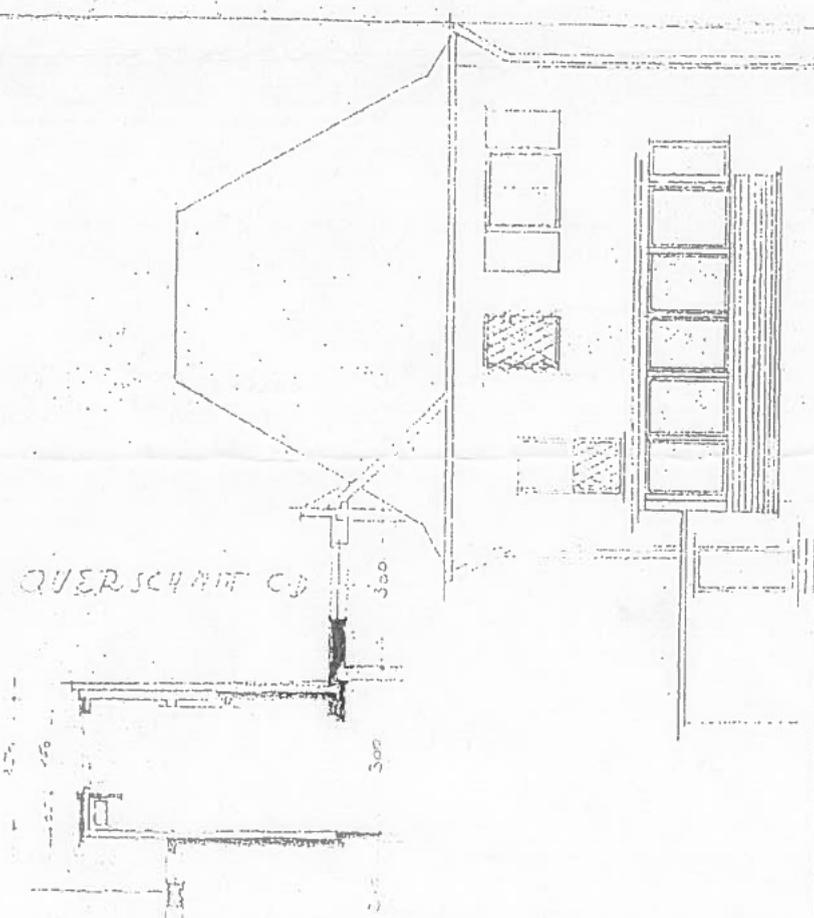
Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Anlage



Strassen Gasse

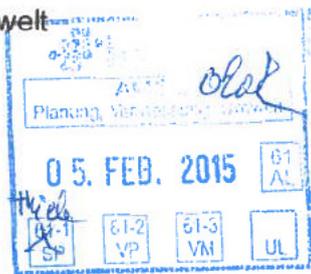


QUERSCHNITT CD

ANSICHT Z. GARTEN

Amt für Planung, Vermessung und Umwelt
der Stadt Hürth
z.H. Herrn Thiele

50351 Hürth



[REDACTED]
Rosellstr. 22
50354 Hürth

[REDACTED]
4. Februar 2015

Stellungnahme zum BPL-Entwurf 007a (Nibelungenviertel)

Sehr geehrter Herr Thiele,

wie wir erfahren haben, wird von einer Bürgerinitiative für das Nibelungenviertel u.a. die Satteldachform gewünscht.

Dazu nehmen wir wie folgt Stellung:

Der Webseite der Bürgerinitiative Nibelungenviertel kann man entnehmen, dass die Siedlung "ca. 1960 bis 1970 gebaut wurde". Unser Haus in der Rosellstr. 22 existiert seit 1928 und das ebenfalls in unserem Besitz befindliche Haus Rosellstr. 20 seit 1932 und dürften damit mindestens zu den Gründungsmitgliedern des Viertels zählen. Sie haben beide kein Satteldach.

Wie Ihnen bereits bekannt ist, beabsichtigen wir auf dem Grundstück Rosellstr. 20 ein Einfamilienhaus mit Flachdach zu errichten. Dieses Einfamilienhaus soll im hinteren Bereich an unsere Garage angebaut werden und es entspräche mehr dem heutigen Charakter der Bebauung, wenn wir kein 2-geschossiges Gebäude mit Satteldach errichten würden. Im Nibelungenviertel gibt es zudem einige Gebäude mit Flachdächern, teilweise bereits seit den 60er Jahren.

Nach unserem Verständnis ist eine Zielsetzung des neuen Bebauungsplans, den städtebaulichen Charakter des Nibelungenviertels zu erhalten. Häuser mit verschiedenen Dachformen und -arten gehören seit vielen Jahrzehnten zu diesem äußeren Charakter. Der Wunsch, den Charakter des Viertels so zu verändern, indem nur Häuser mit Satteldächern gebaut werden dürfen, geht über die Intention und "die Aufgabe" des Bebauungsplans also deutlich hinaus. Das halten wir weder für notwendig noch nachvollziehbar.

Aus obengenannten Gründen sind wir mit dem Wunsch der Bürgerinitiative in diesem Punkt nicht einverstanden und wir wären Ihnen sehr verbunden, wenn Sie unsere Argumente bei der Abwägung des Wunsches der Bürgerinitiative berücksichtigen würden.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Hürth, den 10. 02. 2015

50354 Hürth

Amt für Planung,
Vermessung und Umwelt der Stadt Hürth
50351 Hürth



Bebaungsplan Nr. 007a "Nibelungenviertel"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Gegen den Bebauungsplan Nr. 007a "Nibelungenviertel" legen wir aus folgenden Gründen Einspruch ein:

Bereits bei der Planung des Hauses Rheingolstr.7 haben unsere Eltern überlegt einen Anbau bzw. ein weiteres Haus auf diesem Grundstück zu ermöglichen. Aus diesem Grund wurde das Haus möglichst weit rechts plaziert. Das Haus wurde grundsätzlich auf einen Anbau links geplant und gebaut. Es hat dafür einen Eingangsbereich mit einem Treppenhaus in den Keller und späterem Dachausbau. Der "Keller" hat Wohnraumhöhe mit normal großen Fenstern und wurde als Büro und zum Wohnen genutzt.

D.h. bei Ausnutzung aller An- und Umbauten hätten hier 4 großzügige Wohnungen geschaffen werden können.

Zur Zeit wird das Haus nur von unserer 95 jährigen Mutter bewohnt.

Bei einer späteren Nutzung des Hauses / Grundstücks sind wir immer davon ausgegangen den An- und Umbau durchzuführen, bzw. ein weiteres Haus zu bauen.

**Dies wird durch den Bebauungsplan Nr. 007a verhindert
und das Grundstück / Haus hat hierdurch einen erheblichen
Wertverlust.**

Nach dem vorliegenden Bebauungsplan ist ein weiteres Haus auf dem Grundstück oder ein Anbau an das bestehende Haus nicht möglich.

Für eine spätere Nutzung dieses Hauses sind aus unserer Sicht umfangreiche Sanierungsmaßnahmen notwendig. Ein Neubau wäre da sinnvoller / wirtschaftlicher.

Hierbei wären die möglichen 2 Vollgeschosse eine Option.

Unser Kompromiss in dieser Angelegenheit:

**Ein Haus mit der überbauten Fläche des jetzigen Hauses,
mittig innerhalb der Bauflucht**

Die Vorteile wären u.a.,

Es kann großzügig, dem Charakter des Viertels angepaßt, gebaut werden.

Garagen könnten symmetrisch links und rechts (an)gebaut werden.

Das Haus steht in der Mitte des Grundstücks / Bauflucht, "die Optik stimmt".

Die Aufteilung / Nutzung des Hauses und Gartens wäre einfacher / symmetrischer.

Der Abstand zum rechten Nachbarn ist größer.

Mit freundlichen Grüßen



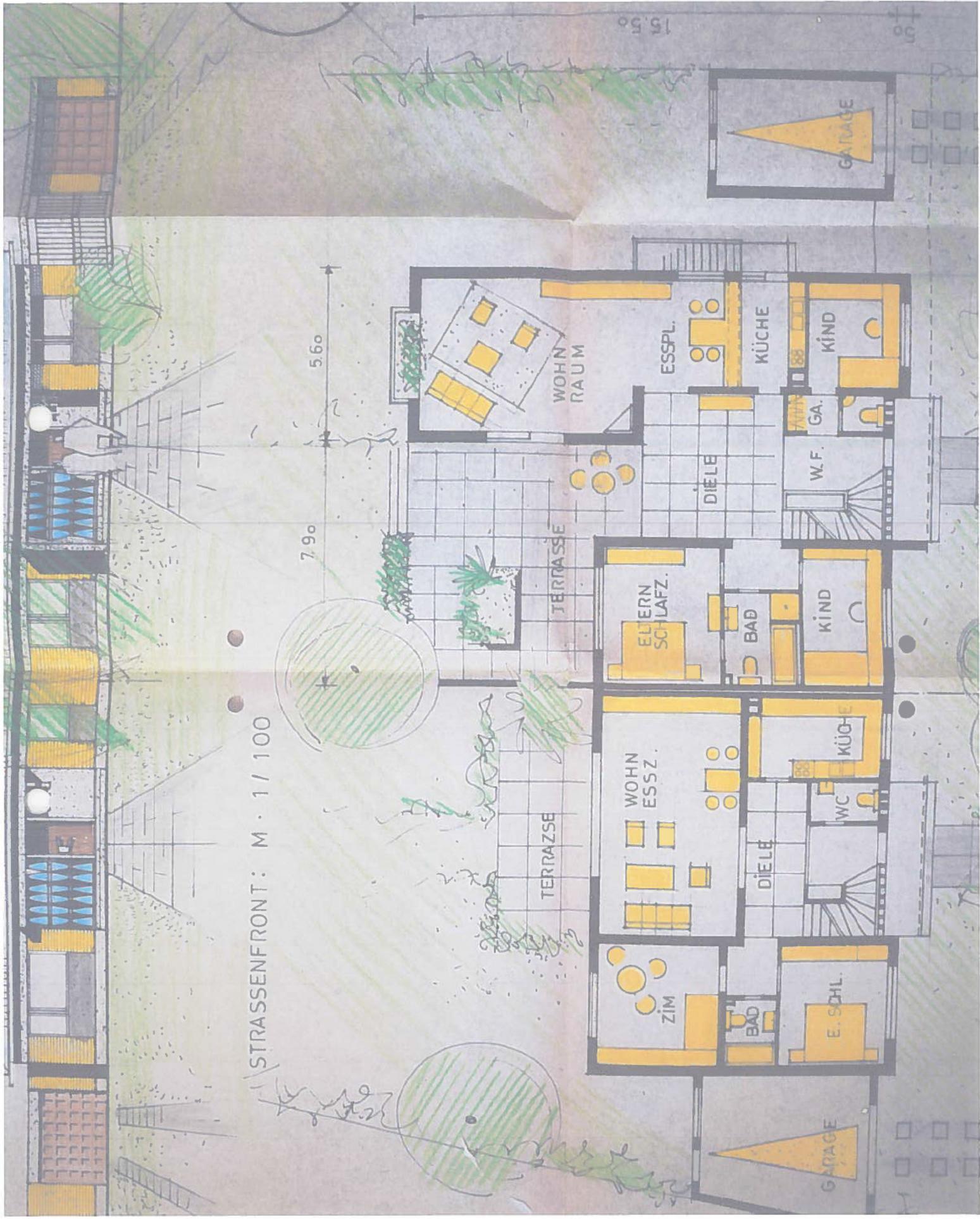


Rheingoldstraße

STRASSENFRONT: M · 1 / 100

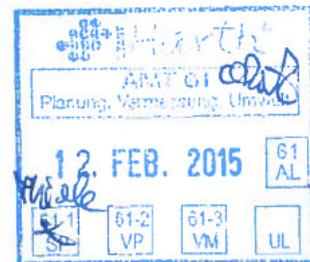
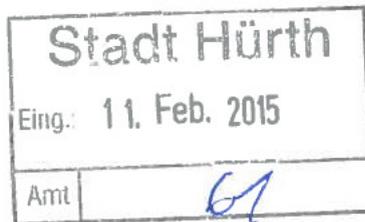
7.90

5.60



[REDACTED]
51061 Köln

Köln, den 10.02.2015



Stadt Hürth
Amt für Planung, Vermessung und Umwelt
50354 Hürth

Einspruch

Betreff: Bebauungsplan Nr. 007a „Nibelungenviertel“;
hier: Rheingoldstr.7

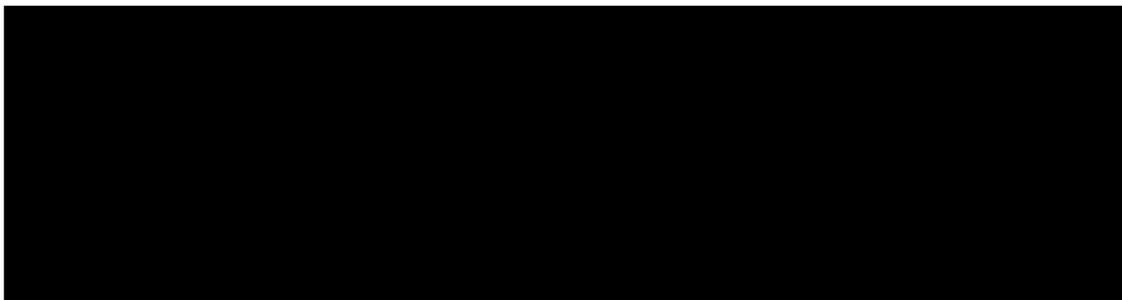
Meine Eltern haben beim Erwerb des Grundstückes Rheingoldstraße 7 von Anfang an geplant, auf dem Grundstück zwei Häuser zu bauen. Daher haben sie mehrere nebeneinander liegende Parzellen erworben.

Der Bau des ersten Hauses wurde sodann auf dem großen Grundstück bewusst auf – aus der Perspektive der Straße gesehen – rechten (!) Seite platziert, so dass auf der linken (!) eine große Freifläche für das zweite Haus bestehen bleibt.

Die Bebauung des Grundstückes mit der Option auf zwei Häuser wurde seinerzeit von der Gemeinde Hürth genehmigt.

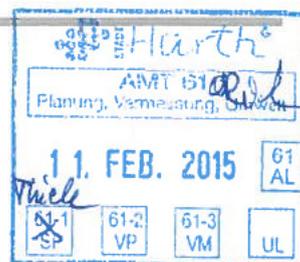
Ich gehe davon aus, dass die Stadt Hürth dieser Option auf zwei Häuser auch weiterhin zustimmt.

Für den Fall, dass die Stadt Hürth diese ursprüngliche Bauoption verwerfen sollte, behalte ich mir weitere Schritte vor.



Dietmar Thiele - Bebauungsplan 007a

Von: [REDACTED]
 An: <dthiele@huerth.de>
 Datum: 11.02.2015 11:51
 Betreff: Bebauungsplan 007a
 CC: [REDACTED]



[REDACTED]
 Nibelungenstraße 22
 50354 Hürth

Dipl.-Ing. Dietmar Thiele
 Stadtverwaltung Hürth
 Amt für Planung, Vermessung und Umwelt
 Friedrich-Ebert-Straße 40
 50354 Hürth
dthiele@huerth.de

Hürth, 11.02.15

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes 007 a „Nibelungenviertel“

Sehr geehrter Herr Thiele,

nach Durchsicht der Planunterlagen (Entwurf zum Bpl 007a, Begründungen, textliche Festsetzungen) möchte ich Ihnen mitteilen, dass sich die Mühe der Neuaufstellung sehr gelohnt hat. Die Zielsetzung der Neuaufstellung, die vorhandene Struktur im Nibelungenviertel zu erhalten und zu sichern und weitere „Bausünden“ zu verhindern, scheint der Entwurf zu erreichen.

Für das Grundstück Nibelungenstr. 22/24, an dem wir Miteigentümer sind, möchte ich anmerken, dass ein Baum nicht richtig erfasst wurde. In unserem Garten steht eine große alte Zierpflaume, wie man an Blüten und Früchten erkennen kann und keine Rotbuche, wie im Bebauungsplan ausgewiesen. Ich bitte, diese Änderung aufzunehmen.

Abgesehen von einigen kleinen Änderungswünschen, die bereits über unsere Bürgerinitiative eingereicht worden sind, bin ich mit dem Entwurf und seiner Begründung sehr einverstanden und möchte Ihnen an dieser Stelle ein großes Lob und Dank für die gelungene Arbeit und Mühe aussprechen.

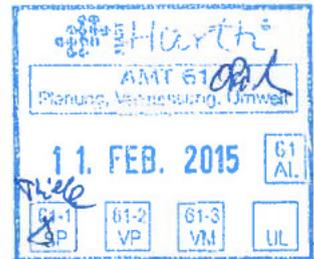
Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]
Krankenhausstraße 74

50354 Hürth
[REDACTED]

E-mail : [REDACTED]



Amt für Planung, Vermessung und Umwelt

50354 HÜRTH

Betreff: Bebauungsplanentwurf Nr. 007a „Nibelungenviertel“

Hürth, 11.02.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem geänderten Bebauungsplan von 1961 möchten wir wie folgt Stellung nehmen.

- Bisher war der Grundtenor der Stadt Hürth, auf kein Bauland verzichten zu können. Daher verwundert es uns sehr, dass unser Grundstück entlang Volkerstraße, welches bisher als Bauland geführt wurde, in Zukunft nicht mehr bebaut werden dürfte, wenn die Änderungen des Bebauungsplans so greifen würden, wie in der Änderungsvorlage aufgeführt.

- Durch unser Nachbargrundstück (ehemals [REDACTED]) wurde Anfang der 80er Jahre die Volkerstraße gebaut. Weil Herr [REDACTED] sich damals weigerte zu verkaufen, mussten die Erben nach seinem Tode die Fläche an die Stadt abgeben. Im Zuge dieses Ausbaus, wobei ein Doppelhaus und ein Mehrfamilienhaus gebaut wurden, hat man uns gefragt, ob wir

die Wasser-, Abwasserkanal- und Fernwärmeanschlüsse zu unserem Grundstück gelegt haben möchten. Meine Eltern, [REDACTED], [REDACTED], haben dies bejaht und seitdem haben wir ein voll erschlossenes Grundstück entlang der Volkerstraße.

- Im Laufe der vergangenen Jahre haben wir regelmäßig Kaufanfragen von Bauherren bekommen, die von der Stadt Hürth darüber informiert worden sind, dass unser Grundstück evtl. verkäuflich sei. Wir wollten bisher aber nicht verkaufen und somit haben wir vor drei Jahren dem Bauamt mitgeteilt, dass sie unsere Kontaktdaten nicht mehr herausgeben sollten.

Durch die Änderung des Bebauungsplans beraubt uns die Stadt aber nun urplötzlich der Möglichkeit, unser Grundstück irgendwann einmal verkaufen bzw. selbst bebauen zu können. Zudem sind wir bestürzt über den damit verbundenen erheblichen Wertverlust, Geld, das wir für eventuelle Pflegekosten im Alter eingeplant hatten.

Nur durch einen Zufall haben wir von der Änderung des Bebauungsplanes erfahren. Wir fragen uns, warum die Stadt Hürth die direkt Betroffenen nicht darüber informiert hat. Über sonstige Arbeiten und Änderungen an Straßen und Wegen seitens der Stadt mit den damit verbundenen Kosten für die Anwohner, werden wir schließlich auch zuverlässig informiert.

Wir beantragen eine Anpassung des Bebauungsplans, die die Interessen der Anwohner berücksichtigt. Wir möchten in der Zukunft weiterhin die Möglichkeit haben, ein Haus darauf errichten zu dürfen, das architektonisch dem entspricht, was in direkter Nachbarschaft bereits realisiert werden durfte.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Volkerstr. 15
50354 Hürth

Hürth, 12.02.2015



Dipl.-Ing. Dietmar Thiele
Stadtverwaltung Hürth
Amt für Planung, Vermessung und Umwelt
Friedrich-Ebert-Straße 40
50354 Hürth
dthiele@huerth.de

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes 007 a „Nibelungenviertel“

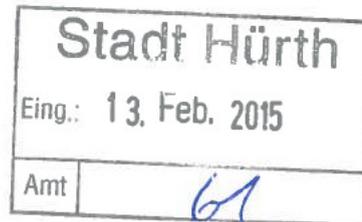
Sehr geehrter Herr Thiele,

vielen Dank für die Umsetzung der Anregungen, Wünsche und Vorgaben der Anwohner zu obigem Bebauungsplan. Nach Durchsicht der Planunterlagen (Entwurf zum Bpl 007a, Begründungen, textliche Festsetzungen) kann man nur feststellen, dass sich die Mühen gelohnt haben. Das vorhandene Bild des Nibelungenviertels zu erhalten und auch langfristig zu sichern, scheint durch den Entwurf möglich.

Als Anwohner der Volkerstraße möchten wir noch den Hinweis geben, dass in einer Anhörung ausdrücklich gewünscht war, in unserer Straße keine Staffelgeschosse zuzulassen. Die Objekte wurden teilweise gerade renoviert und werden auf Jahre die vorhandene Dachform beibehalten. Staffelgeschosse würden hier das einheitliche Bild stören. Wir bitten darum, dem Wunsch der Anwohner zu folgen.

Ansonsten sind wir mit dem Entwurf und seiner Begründung sehr einverstanden und möchte Ihnen an dieser Stelle ein großes Lob und Dank für die gelungene Arbeit und Mühe aussprechen.

50354 Hürth, Gernotstraße 2
16. Februar 2005



An das
Amt für Planung, Vermessung und Umwelt
der Stadt Hürth

50351 HÜRTH

Betr.: Entwurf Bebauungsplan 007a „Nibelungenviertel“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des Grundstücks Gernotstraße 2 im Nibelungenviertel und übermitteln Ihnen in der Anlage eine Stellungnahme zu obigem Entwurf.

Wir möchten betonen, daß wir das Anliegen des obigen Bebauungsplanes, Bausünden wie in der Rheingoldstraße zukünftig auszuschließen, voll unterstützen. Wir sind jedoch der Meinung, daß - wie in der Stellungnahme ausgeführt - für das Grundstück Gernotstraße 2 nicht die gleichen, bzw. noch schärfere, Einschränkungen gelten dürften wie zum Beispiel für die einheitlich bebauten Grundstücke Gernotstraße 4 sowie Gernotstraße 3 und folgende. Unseres Erachtens handelt es sich hier um zwei grundverschiedene Sachverhalte.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

An das
Amt für Planung, Vermessung und Umwelt der Stadt Hürth
50351 Hürth

16.2.2015

Betr.: Entwurf Bebauungsplan 007a „Nibelungenviertel“

Sehr geehrte Damen und Herren.

Das Grundstück „Gernotstraße 2“ liegt am Rand des B-Plans. Es handelt sich um ein recht großes Eckgrundstück. Der Charakter der anderen drei Eckgrundstücke der Kreuzung Dankwartstraße – Nibelungenstraße – Gernotstraße ist von Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohneinheiten geprägt. Zwei dieser Häuser liegen im Bereich des B-Plans, eines liegt außerhalb. Ein Bebauungsplan hat mit Sicherheit einen Bestand von 20 oder mehr Jahren.

Die „Gernotstraße 2“ ist zurzeit mit einem Einzelgebäude mit einer Wohneinheit bebaut, geplant im Bebauungsplan ist ein Baufenster etwa in der Größe des jetzigen Hauses.

Auf der Nibelungenstraße wurde vor dem Grundstück „Gernotstraße 2“ eine Bushaltestelle eingerichtet. Dadurch wurde die Nutzung des Gartenteils entlang der Nibelungenstraße durch Müll und Lärm stark eingeschränkt. Auch wenn für die „Gernotstraße 2“ zurzeit kein Bauvorhaben geplant ist, sehen wir die Einschränkungen durch das Baufenster als zu stark an. Ein entlang der Nibelungenstraße verlängertes Fenster, um für den Garten in der Zukunft eine schützende Bebauung zu ermöglichen, halten wir für notwendig. Die Grundflächenzahl von 0,3 wird durch das geplante Baufenster nicht erreicht.

Im Gegensatz dazu sind die Entwicklungsmöglichkeiten für die Nachbargrundstücke Gernotstraße 4, 6, 8... durch die angedachten Baugrenzen deutlich höher. Da sehen wir ein Gerechtigkeitsproblem. Die zukünftige Entwicklung der „Gernotstraße 2“ darf nicht restriktiver behandelt werden.

Für den parkähnlichen Charakter sorgen vor allem Vorgärten und Gärten mit Baumbestand. Hier ist das Grundstück „Gernotstraße 2“ eine Ausnahme in seiner nächsten Umgebung. Sowohl die schon erwähnten Eckgrundstücke, als auch die direkten Nachbargrundstücke in der Nibelungenstraße haben entweder gar keine Vorgärten, sondern Parkplätze oder eine niedrige Bepflanzung der Vorgärten. Auch gibt es gerade in der Gernotstraße ausreichend Beispiele für japanisierte Vorgärten, welche gerade nicht einen Parkcharakter eines Straßenzugs darstellen.

Aus all diesen Gründen sind wir gegen das gewählte Baufenster und würden eine Lösung mit Baulinien entlang der Straße für eine bessere Vorgabe halten.

Der Bürgermeister



Amt für Planung, Vermessung und Umwelt

Bebauungsplan 007a „Nibelungenviertel“

07.04.2015

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (2) BauGB

Abwägung und Begründung, Beschlussentwürfe zu den Anregungen während der öffentlichen Auslegung vom 14.01.2015 bis 17.02.2015

lfd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalt der Anregungen	Begründung und Abwägung	Beschlussentwurf Es wird beschlossen,
1	2	3	4	5	6
1	Bürgerinitiative Nibelungenviertel	07.12.2014 19.01.2015	Siehe Inhalte der Stellungnahme vom 19.01.2015 (siehe unten) a) Die Zahl der Vollgeschosse im Bereich südlich der Gernotstraße (Haus Nr. 4-18) sollte einheitlich mit <u>zwei</u> Vollgeschossen ausgewiesen werden. b) Die Häuser östlich der Rheingoldstraße sollten insgesamt <u>zwei</u>	Gemäß Angabe der Bürgerinitiative sind die Inhalte der Stellungnahme vom 07.12.2014 in der Stellungnahme vom 19.01.2015 inhaltlich vollumfänglich berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund ist eine Behandlung entbehrlich. a) 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 im Plangebiet ergibt. Die Bebauung südlich der Gernotstr. (Haus Nr. 4-18) stellt sich in der Örtlichkeit als einheitliche Baustruktur dar – auch in Bezug auf ihre bauliche Höhe. Diese Einheitlichkeit ist unabhängig von der Tatsache zu sehen, ob es sich bei den ausgebauten Dachgeschossen rechnerisch um Vollgeschosse handelt oder nicht. Um der optischen Einheitlichkeit der Bebauung vor Ort auch im Rahmen der Festsetzungen Rechnung zu tragen, wird der gesamte Bereich südlich der Gernotstraße mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. b) Auch die bauliche Struktur östlich der Rheingoldstr. stellt sich in Verbindung mit	...dass eine Behandlung im vorliegenden Fall entbehrlich ist. ...der Anregung zu folgen. ...der Anregung zu folgen.

Ifd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Kurzinhalte der Anregungen	Begründung und Abwägung	Beschlussentwurf Es wird beschlossen,
1	2	3	4	5	6
			<p data-bbox="703 245 1039 272">schossig ausgewiesen werden.</p> <p data-bbox="703 911 1106 995">Beim Gebäude Rheingoldstr. 14a soll an der geplanten Eingeschossigkeit festgehalten werden.</p>	<p data-bbox="1178 245 1632 496">der Bebauung an den eigenständigen Erschließungsstichen Gunther- und Hagenstr. als in der Örtlichkeit wahrnehmbare städtebauliche Einheit dar. Eine eindeutige, städtebaulich vorhandene und auch gewünschte Zäsur findet sich erst im weiteren Anschluss durch die Bebauung bzw. Baugrundstücke an der Luxemburger Straße.</p> <p data-bbox="1178 496 1632 687">Vor diesem Hintergrund ist es städtebaulich vertretbar, die vorgeschlagene großzügigere Vereinheitlichung der Bebauung in Bezug auf ihre planungsrechtlichen Vorgaben der Geschossigkeit vorzunehmen, ohne die städtebauliche Zielsetzung im Grundsatz zu unterlaufen.</p> <p data-bbox="1178 687 1632 879">Somit erfolgt insbesondere angesichts der vorherrschenden Bauweise mit Einzelhäusern auf nach heutigen Maßstäben großzügigen Baugrundstücken eine durchgehende Ausweisung von zwei Vollgeschossen in dem in Rede stehenden Bereich.</p> <p data-bbox="1178 911 1632 1134">Das Gebäude Rheingoldstr. 14a ist rechtmäßig als eingeschossiges Gebäude errichtet worden – eine entsprechende Baugenehmigung liegt vor. Somit genießt die Bebauung Bestandsschutz und findet vor diesem Hintergrund grundsätzlich im Rahmen der Festsetzung von überbaubaren Flächen Berücksichtigung.</p> <p data-bbox="1178 1134 1632 1350">Es handelt sich jedoch um die einzige Hinterlandbebauung in zweiter Reihe ohne öffentliche Erschließung im gesamten Plangebiet. Nachverdichtungen dieser Art entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Vorstellungen bzw. Zielsetzungen, welche durch den Bebauungsplan verfolgt werden.</p> <p data-bbox="1178 1350 1632 1493">Vor diesem Hintergrund wird dem Gebäude im Rahmen des Abwägungsprozesses keine zusätzliche bauliche Erweiterungsmöglichkeit (weder in der Fläche noch in der Höhe) zugesprochen. Es soll hier im</p>	

Ifd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalte der Anregungen	Begründung und Abwägung	Beschlussentwurf Es wird beschlossen,
1	2	3	4	5	6
			<p>c) Vollständiger Ausschluss von Staffelgeschossen im gesamten Plangebiet Staffelgeschosse sollten auch bei eingeschossiger Bebauung ausgeschlossen werden.</p> <p>d) Es sollten nur Satteldächer zugelassen werden. Um auch in Zukunft den vorh. optischen Charakter des Baugebiets zu erhalten, sollte der Bau von anderen Dachformen (Flachdächer oder Pultdächer) ausgeschlossen werden.</p>	<p>Rahmen einer evtl. Aufstockung des Gebäudes zu keiner Verfestigung der Bebauung kommen. Die singuläre Eingeschossigkeit findet ihre städtebauliche Begründung in der planungsrechtlich im vorliegenden Fall besonderen, jedoch unerwünschten Tatsache der allein durch Privatflächen erschlossenen Hinterlandbebauung, die dem Planungsziel „Schutz bzw. Erhalt der rückwärtigen Gärten und Grünflächen“ und somit auch dem Erhalt der Wohnruhe in diesen Bereichen nicht entsprechen. Vor diesem Hintergrund wird für das Gebäude Rheingoldstr. 14a eine Eingeschossigkeit vorgesehen.</p> <p>c) Das klassische Staffelgeschoss stellt im Plangebiet eine Ausnahmeerscheinung dar. Da die städtebauliche Zielsetzung vornehmlich auf die Erhaltung und den Schutz der bereits vorhandenen Strukturen bzw. des einheitlichen Erscheinungsbildes abzielt, ist die Schaffung davon abweichender, individueller bzw. neuer Gestaltungsmöglichkeiten für die Dachgeschosse nicht gewünscht. Der ursprünglich etwas offenere Umgang mit neuen und auch zeitgemäßen architektonischen Gestaltungsansätzen, die sich so noch nicht im Plangebiet finden, wird zugunsten einer Festschreibung des Bestandes und somit zugunsten eines uniformen und einheitlichen optischen Erscheinungsbildes zurückgestellt. Staffelgeschosse werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.</p> <p>d) 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 untergeordneten Teil von ca. 7 % ein.</p>	<p>...der Anregung zu folgen.</p> <p>...der Anregung in abgeänderter Form zu folgen.</p>

lfd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalt der Anregungen	Begründung und Abwägung	Beschlussentwurf Es wird beschlossen,
1	2	3	4	5	6
				<p>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.</p> <p>Vor dem Hintergrund einer positiven Baugestaltungspflege werden daher Flach- und Pultdächer bei den Hauptbaukörpern ausgeschlossen.</p>	
2	Eigentümer Grundstück Rosellstr. 20/22	04.02.2015	<p>a) Zum Gebäude Rosellstr. 22: Die geplante hintere Baugrenze sollte um ca. 1,50 m verschoben werden, so dass diese mit dem bestehenden Anbau bzw. der Garage abschließt. Die festgelegte Bautiefe von 15 m bleibt erhalten.</p> <p>b) Zum Gebäude Rosellstr. 20: Das Gebäude wurde erworben, soll jedoch abgerissen werden. Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses in Anlehnung an die benachbarte Bebauung Rosellstr. 22. Da beide Gebäude eine Einheit darstellen sollen, sollte die Baugrenze auch hier – unter Beibehaltung der festgelegten Bautiefe von 15 m – um ca. 1,50 m nach hinten verschoben werden.</p>	<p>a) Der vorhandene und bauordnungsrechtlich genehmigte Anbau wird unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes durch eine Änderung der überbaubaren Fläche berücksichtigt.</p> <p>Durch einen Versprung an der vorderen Grundstückskante ändert sich die überbaubare Fläche zwar in ihrer Lage, nicht aber in Bezug auf ihre flächenmäßige Größe.</p> <p>b) Sowohl das zum Abriss vorgesehene Bestandsgebäude, als auch die Neuplanung springen geringfügig von der Straßenbegrenzungslinie zurück. Die gewünschte Ensemblewirkung wird aus städtebaulicher Sicht begrüßt und steht in keinem Widerspruch zu den Zielsetzungen des Bpl. Die überbaubare Fläche ändert sich im Vergleich zur bisherigen Planung lediglich in Bezug auf ihre Lage, nicht aber in ihrer flächenmäßigen Größe.</p>	<p>...der Anregung zu folgen.</p> <p>...der Anregung zu folgen.</p>
3	Eigentümer Grundstück Rosellstr. 20/22	04.02.2015	Zum städtebaulichen Charakter des Viertels gehören seit Jahrzehnten auch verschiedene Dachformen und –arten. Es sollten auch andere Dachformen als das Satteldach zugelassen werden (insbesondere das Flachdach).	<p>Die vorherrschende Dachform im Plangebiet ist mit einem Anteil von ca. 77 % das Satteldach.</p> <p>Darüber hinaus finden sich bei ca. 16 % der Gebäude Walm- bzw. Zeltdächer. Flach- bzw. Pultdächer nehmen lediglich einen unterge-</p>	...der Anregung nicht zu folgen.

Ifd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalte der Anregungen	Begründung und Abwägung	Beschlussentwurf Es wird beschlossen,
1	2	3	4	5	6
				<p>ordneten Teil von ca. 7 % ein.</p> <p>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.</p> <p>Vor dem Hintergrund einer positiven Baugestaltungspflege werden daher Flach- und Pultdächer bei den Hauptbaukörpern ausgeschlossen.</p>	
4	Miteigentümer Grundstück Rheingoldstr. 7	10.02.2015	Wunsch nach Vergrößerung bzw. Verlagerung der überbaubaren Fläche im Umfang des jetzigen Hauses mittig innerhalb der Bauflucht.	<p>Die Zielsetzung des Bpl sieht neben der reinen Bestandserhaltung und -sicherung auch moderate Erweiterungsmöglichkeiten vor.</p> <p>Gebäudeerweiterungen sind in vielen Fällen grundsätzlich möglich, um den Belangen der Grundstückseigentümer bzgl. einer potentiellen Vergrößerung der Wohnfläche Rechnung zu tragen.</p> <p>Das Grundstück Rheingoldstr. 7 ist mit 1.479 m² Grundstücksfläche eines der größeren Grundstücke im Plangebiet. Die im Entwurf vorgesehene überbaubare Fläche (ehemals 288 m²) orientierte sich zum größten Teil am reinen Bestandsgebäude.</p> <p>Eine Vergrößerung entlang der Rheingoldstr. ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da durch Lage und Abmessung keine separate Erschließung weiterer Grundstücksteile im hinteren Bereich begründet und der rückwärtige Garten weiterhin von Gebäuden freigehalten wird. Aufgrund der Grundstücksgröße wird der großzügige und parkähnliche städtebauliche Charakter des Nibelungenviertels auch bei einer zukünftigen Nachverdichtung weiterhin gewahrt, zudem ist die überbaubare Fläche vom Straßenraum abgerückt und schafft einen großzügigen Vorgartenbereich.</p> <p>Die überbaubare Fläche wird über den Bestand hinaus in südlicher Richtung um 4,00 m erweitert.</p>	...der Anregung zu folgen.

lfd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalt der Anregungen	Begründung und Abwägung	Beschlussentwurf Es wird beschlossen,
1	2	3	4	5	6
5	Miteigentümer Grundstück Rheingoldstr. 7	10.02.2015	Die Bebauung des Grundstücks mit der Option auf zwei Häuser wurde von der Gemeinde Hürth genehmigt. Diese Option soll auch weiterhin Bestand haben. Wunsch nach Vergrößerung der überbaubaren Fläche.	Im vorliegenden Fall liegt für das vorhandene Bestandsgebäude, nicht aber für eine optionale Erweiterung, eine rechtskräftige Genehmigung vor. Der gewünschten Erweiterung der überbaubaren Fläche wird vor dem Hintergrund der unter lfd. Nr. 4 erfolgten städtebaulichen Begründung entsprochen.	...der Anregung in abgeänderter Form zu folgen.
6	Miteigentümer Grundstück Nibelungenstr. 22/24	11.02.2015	Hinweis auf eine fehlerhafte Erfassung bzw. Baubestimmung (Zierpflaume, die im Bpl als Rotbuche ausgewiesen ist) - mit der Bitte um entsprechende Änderung.	Auf dem Grundstück Nibelungenstr. 22/24 ist im Rahmen der Vermessung keine Rotbuche aufgenommen worden. Darüber hinaus haben die Angaben im Bpl zu Baumpflanzungen nur nachrichtlichen, aber keinen festsetzenden Charakter. Zusätzlich ist der Sachverhalt nicht abwägungsrelevant. Vor dem geschilderten Hintergrund bleibt die Anregung unberücksichtigt.	...der Anregung nicht zu folgen.
7	Eigentümer Grundstück Krankenhausstr. 74	11.02.2015	Das Grundstück entlang der Volkerstr. wurde bislang als Bauland geführt, darf in Zukunft nicht mehr bebaut werden. Im Rahmen der gegenüberliegenden Baumaßnahmen an der Volkerstr. Anfang der 80er Jahre (MFH und DH) erfolgte	Der hintere Grundstücksteil entlang der Volkerstr. konnte nach den Vorschriften des Durchführungsplans Nr. 7 bebaut werden, die derzeit geplanten Festsetzungen sehen in diesem Bereich jedoch keine überbaubare Fläche mehr vor, obwohl eine Erschließung vorhanden ist. Es trifft zu, dass der rückwärtige Bereich des 1.349 m ² großen Grundstücks als Baulücke im Baulückenkataster der Stadt Hürth erfasst wurde. Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr (PUV) will den rückwärtigen Bereich von Bebauung künftig freihalten. Auch wenn es sich um ein erschlossenes Eckgrundstück handelt und durch den Bpl möglicherweise ein vorhandenes Baurecht nach § 34 BauGB in Verbindung mit dem Durchführungsplan 7 entzogen wird, so ist das öffentliche Interesse an der Freihaltung des Grundstücks höher zu werten. Etwaige Schadenersatzansprüche durch ein entzogenes Baurecht werden nicht gesehen, weil das Grundstück bereits seit Jahrzehnten unbebaut ist. Vorhandene Anschlüsse an Wasser, Abwasser und Fernwärme stellen aus planungsrechtlicher Sicht keine Erschließungskriterien dar.	...der Anregung nicht zu folgen.

Ifd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalte der Anregungen	Begründung und Abwägung	Beschlussentwurf Es wird beschlossen,
1	2	3	4	5	6
			<p>auch für das Grundstück Krankenhausstr. 74 der Anschluss an Wasser, Abwasser und Fernwärme für eine zukünftige Bebauung.</p> <p>Nach Änderung des Bpl besteht keine Möglichkeit einer entsprechenden Bebauung mehr (Wertverlust). Wunsch nach Anpassung des Bpl und der Ausweisung einer überbaubaren Fläche im hinteren Grundstücksteil.</p>	<p>Die Zielsetzung des Bpl sieht neben der reinen Bestandserhaltung und -sicherung auch moderate Erweiterungsmöglichkeiten vor. Gebäudeerweiterungen sind in vielen Fällen grundsätzlich möglich, um den Belangen der Grundstückseigentümer bzgl. einer potentiellen Vergrößerung der Wohnfläche Rechnung zu tragen.</p> <p>So auch im vorliegenden Fall, die überbaubare Fläche des vorhandenen Baukörpers wird auf eine Gesamtbautiefe von 17,00 m erweitert, Anbauten sind somit im süd-östlichen und süd-westlichen Bereich grundsätzlich möglich.</p> <p>Die Ausweisung einer separaten überbaubaren Fläche im hinteren Grundstücksbereich erfolgt jedoch nicht. Vornehmliches Planungsziel des Bpl ist der Erhalt bzw. die Festschreibung des vorhandenen Gebäudebestandes und somit der Schutz der Wohnruhe bzw. des Gebietscharakters. Im vorliegenden Fall wird im Rahmen der Abwägung dieses Allgemeininteresse höher gewertet als die privaten Belange einzelner Grundstückseigentümer.</p>	
8	Miteigentümer Grundstück Volkerstr. 15	12.02.2015	In der Anhörung war ausdrücklich gewünscht worden, in der Volkerstr. keine Staffelgeschosse zuzulassen.	Staffelgeschosse werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Siehe hierzu Ifd. Nr. 1c)	...der Anregung zu folgen.
9	Eigentümer Grundstück Gernotstr. 2	16.02.2015	Es wird ein entlang der Nibelungenstr. verlängertes Baufenster gewünscht, um für den Garten in Zukunft eine schützende Bebauung zu ermöglichen (Baulinie entlang der Straße).	<p>Die Zielsetzung des Bpl sieht neben der reinen Bestandserhaltung und -sicherung auch moderate Erweiterungsmöglichkeiten vor. Gebäudeerweiterungen sind in vielen Fällen grundsätzlich möglich, um den Belangen der Grundstückseigentümer bzgl. einer potentiellen Vergrößerung der Wohnfläche Rechnung zu tragen.</p> <p>Das Grundstück Gernotstr. 2 ist mit 1.145 m² Grundstücksfläche eines der größeren Grundstücke im Plangebiet. Die im Entwurf vorgesehene überbaubare Fläche (ehemals 195 m²)</p>	...der Anregung in Teilen zu folgen.

Ifd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalte der Anregungen	Begründung und Abwägung	Beschlussentwurf Es wird beschlossen,
1	2	3	4	5	6
			Die Grundflächenzahl von 0,3 wird durch das geplante Baufenster nicht erreicht.	<p>orientierte sich am reinen Bestandsgebäude.</p> <p>Eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche in Richtung Süden entlang der Nibelungenstr. ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da durch Lage und Abmessung keine separate Erschließung weiterer Grundstücksteile im hinteren Bereich begründet und der rückwärtige Garten weiterhin von Gebäuden freigehalten wird.</p> <p>Darüber hinaus stellt die Ausweisung eine städtebaulich sinnvolle Fortführung der Baufenster entlang der Nibelungenstraße dar. Aufgrund der Grundstücksgröße wird der großzügige und parkähnliche städtebauliche Charakter des Nibelungenviertels auch bei einer zukünftigen Nachverdichtung weiterhin gewahrt, zudem ist die überbaubare Fläche vom Straßenraum abgerückt und schafft einerseits einen großzügigen Vorgartenbereich, andererseits den baulichen Abschluss zur Nibelungenstraße und definiert städtebaulich eine eindeutige Vorder- und Rückseite.</p> <p>Die Festsetzung einer Baulinie, an die gebaut werden <u>muss</u>, wird im vorliegenden Fall aufgrund fehlender städtebaulicher Begründung nicht befürwortet. Der Sachverhalt findet im Rahmen der Festsetzung einer Baugrenze ausreichend Berücksichtigung.</p> <p>Die überbaubare Fläche wird über den Bestand hinaus in südlicher Richtung erweitert.</p> <p>Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 muss durch die Ausweisung nicht erreicht werden, da es sich um einen oberen Grenzwert handelt.</p>	

Im Auftrage

Dipl.-Ing. Siry
Ltd. Stadtbaudirektor