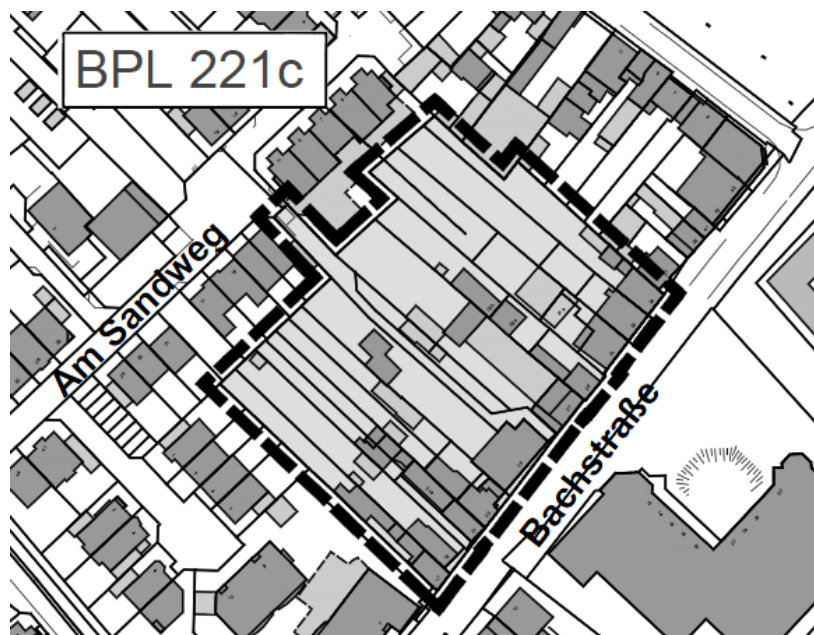


Amt für Planung, Vermessung und Umwelt

Bürgerinformation

zum Bebauungsplan 221c
"Zur Laterne"

im Stadtteil Efferen



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

1. Stand und Anlass der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans (Bpl) 221c „Zur Laterne“ wurde vom Rat der Stadt Hürth in seiner Sitzung am 26.02.2019 beschlossen. Gleichzeitig wurde zur Sicherung der Planung der Erlass einer Veränderungssperre für den Wirkungsbereich des Bpl beschlossen, die am 19.03.2019 öffentlich bekannt gemacht wurde. Damit soll gewährleistet werden, dass keine Baumaßnahmen umgesetzt werden, die eine Verwirklichung der Planungsziele verhindern. Die Veränderungssperre gilt gemäß § 14 BauGB über einen Zeitraum von zwei Jahren und wurde inzwischen für ein Jahr verlängert.

Anlass für die Planung war die Aufgabe der Gaststätte „Zur Laterne“, der schlechte bauliche Zustand des vorhandenen Gebäudes und die damit verbundenen Absichten einer Neubebauung. Die jetzt vorgestellte Vorentwurfsplanung basiert auf einer Bauvoranfrage des Eigentümers.

Bereits 2015/2016 wurde für dieses Gebiet versucht, einen neuen Bpl aufzustellen, um eine Nachverdichtung auf den sehr tiefen Grundstücken zu erreichen. Aufgrund der Bedenken von Anwohnern wurde dieses Planverfahren nach Durchführung der vorzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit dem 16.01.1996 rechtskräftigen Bpl 221 „Esserstraße“. Aus Gründen der Rechtssicherheit soll keine Änderung des Bpl 221 von 1996 erfolgen, sondern ein eigenständiger Bpl auf neuer Rechtsgrundlage aufgestellt werden. Da die Planung keine Nachverdichtung und Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, kann die Planaufstellung nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet fast vollständig als gemischte Baufläche dargestellt. Lediglich ein kleiner Teil der vorhandenen Gärten liegt innerhalb einer Wohnbaufläche.

Die Grundstücke im Plangebiet an der Bachstraße gehören laut Einzelhandelskonzept von 2016 zum Nahversorgungszentrum Efferen. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt u.a. die bestehenden Einzelhandelsbetriebe zu erhalten und die Nutzungsdichte im Nahversorgungsbereich zu erhöhen. Zusätzliche Verkaufsflächen sollen überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorbehalten bleiben.

2. Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung

Durch den neuen Bpl 221c soll die Nutzungs- und Baustruktur im Plangebiet an die aktuellen städtebaulichen Erfordernisse angepasst werden. Planungsziele sind im Einzelnen:

- Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse an der Bachstraße als städtebauliche Antwort auf den gegenüberliegenden Gebäudekomplex „Haus Burgpark“
- Förderung einer Gastronomienutzung mit Biergarten auf dem Grundstück, der ehemaligen Gaststätte „Zur Laterne“
- Sicherung der vorhandenen Bebauung
- Implementierung einer strukturellen Flächenerhaltung
- Festsetzung eines Urbanen Gebiets zur Erhalt vorhandener Strukturen
- Festsetzung von Baugrenzen, Grund- bzw. Geschossflächenzahl, maximal zulässiger Anzahl der Vollgeschosse und Bauweise
- Erhalt des vorhandenen Fußwegs

3. Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich mit einer Größe von ca. 0,7 ha zentral im Stadtteil Efferen. Die entlang des Plangebiets verlaufende Bachstraße ist eine der Hauptverkehrsachsen Efferens. Das Stadtteilzentrum an der Kaulardstraße und die Stadtbahnhaltestelle Efferen liegen maximal 800 m entfernt. Das Kölner Stadtgebiet und die Anschlussstelle Klettberg für die BAB 4 sind in wenigen Autominuten erreichbar. Grundschule und mehrere Kindertagesstätten liegen in fußläufiger Entfernung.

Die Bebauung entlang der Bachstraße prägt den Wirkungsbereich des Bpl. Das Gebiet ist durch eine durchgängige, kleinteilige Straßenrandbebauung mit zwei Vollgeschossen und ausgebauten geneigten Dächern gekennzeichnet. Die Bauweise ist meist geschlossen, es gibt aber auch einige Unterbrechungen in der Bauzeile mit Abständen, die z.T. nicht den heutigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen genügen. In den Erdgeschossen finden sich meist gewerbliche Nutzungen, die Obergeschosse sind von Wohnnutzung geprägt. Das Gebäude der Gaststätte „Zur Laterne“ mit rückwärtig gelegenen Biergarten steht seit einiger Zeit leer.

Den Großteil des Plangebiets nehmen die langgestreckten Gärten der Häuser Bachstraße 17 – 35 ein. Dort befinden sich im rückwärtigen Bereich zahlreiche Nebengebäude, Hinterhäuser und Anbauten. Auf einigen Grundstücken sind Hauptgebäude ohne öffentliche Erschließung in zweiter Baureihe angeordnet. Umfangreichen Baumbestand gibt es nicht. Ein Fußweg verläuft mittig durch das Plangebiet und verbindet die Bachstraße mit dem Wohngebiet Am Sandweg/Burgweg/Laubenweg, das auf Grundlage des Bpl 221 entstanden ist. Das Plangebiet ist weitgehend eben.

4. Die Planung in ihren Grundzügen

Im Vordergrund der Planung steht neben der Sicherung des vorhandenen Gebäudebestands eine Erhöhung der Anzahl zulässiger Vollgeschossen an der Bachstraße auf drei. Damit soll dem Charakter der Bachstraße als Hauptstraße innerhalb Efferens, der zentralen Lage im Stadtteil und der Nähe des „Haus Burgparks“ entsprochen werden. Der zz. noch gültige Bebauungsplan 221 sah eine Bebauung mit nur 2 Vollgeschossen vor.

Eine zusätzliche Bebauung im rückwärtigen Bereich soll weitgehend vermieden werden, dadurch bleiben die vorhandenen Gärten erhalten. Für die vorhandenen Gebäude sollen maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein.

Auf dem Grundstück Bachstraße Nr.25 der ehemaligen Gaststätte soll eine überbaubare Fläche mit drei Vollgeschossen und ausgebautem Dach festgesetzt werden. Rückwärtig entlang des Fußwegs kann ein niedrigerer Anbau mit zwei Vollgeschossen und angrenzenden Biergarten entstehen. Die dort vorhandene Bauruine liegt außerhalb der überbaubaren Flächen und soll entfernt werden. Wegen der beengten Grundstücksverhältnisse kann der Großteil des ruhenden Verkehrs nur in einer Tiefgarage untergebracht werden. Im rückwärtigen Bereich sollen einige wenige ebenerdige Stellplätze angeboten werden, die von Am Sandweg angefahren werden sollen.

Entsprechend der bestehenden Nutzungen soll im gesamten Plangebiet ein Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Im Erdgeschoss der straßenbegleitenden Gebäude an der Bachstraße soll lediglich eine gewerbliche Nutzung zugelassen werden, um die Ansiedlung von Gastronomie zu fördern. Die vorhandenen Wohnungen in den dort gelegenen Häusern unterliegen einem passiven Bestandsschutz. Es soll zudem festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen dieser Wohnungen auch nach Rechtskraft des neuen Bpl zulässig sind. Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettbüros, Wettannahmestelle und Bordelle sollen ausgeschlossen werden, da sie nicht zur Eigenart des Gebiets passen und störende Auswirkungen auf die Wohnnutzung hätten.

E soll im Bpl festgesetzt werden, dass im Falle einer Neubebauung auf den Dächern Photovoltaikanlagen angebracht werden müssen, wodurch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

5. Umwelterheblichkeit und Artenschutz

Das Plangebiet wird derzeit durch Gärten bestimmt, in denen neben einigen Wohngebäuden zahlreiche Anbauten und Nebengebäude zu finden sind. Der Grad der Bodenversiegelung wird durch die Neubebauung kaum ansteigen. Auch andere Umweltfaktoren wie Klima, Luft oder Grundwasserneubildung sind kaum betroffen. Der vorhandene Baumbestand wird durch die Planung nicht berührt. Zu berücksichtigen ist, dass es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, der eine Bebauung im Rahmen eines Mischgebiets zulässt. Eine Abschätzung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltfaktoren ist in der Anlage zu diesem Erläuterungsbericht aufgelistet.

Der Umweltleitplan der Stadt Hürth rechnet das Plangebiet den mäßig verstädterten bis strukturreichen Dorfgebieten zu, gibt den Grad der Bodenversiegelung aber mit 60 – 80 % an. Die Bodenqualität wird als gering und „anthropogen überprägt“ bewertet. Der südwestliche Plangebietsteil wird als ökologischer Trittstein „Siedlungsraum mit mittlerer ökologischer Bedeutung“ klassifiziert, während dem nordöstlichen Teil keine ökologische Bedeutung beigemessen wird. Die vorhandene Nutzung wird als wenig immissionsempfindlich beschrieben.

Da der Bebauungsplan 221c keine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, muss im weiteren Verfahren ein förmlicher Umweltbericht erstellt werden. Da keine neuen Bauflächen entstehen werden, ist davon auszugehen, dass durch die Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird.

Als Lebensraum für Tiere hat das Plangebiet nur eine untergeordnete Bedeutung. Allerdings muss das Artenschutzrecht in der Bauleitplanung berücksichtigt und unterliegt dabei keiner Abwägung mit anderen Planungsbelangen. Es ist in der Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I) zunächst zu untersuchen, ob geschützte, sog. planungsrelevante Tierarten im Plangebiet vorkommen können. Negative Auswirkungen auf diese Arten durch die Planung müssen vermieden werden. Die ASP I ist als Anlage beigefügt. Im Ergebnis können im Plangebiet geschützte Fledermäuse und Vogelarten vorhanden sein. Es gibt ein leerstehendes Gebäude, das ggf. als Winter- oder Sommerquartier von Fledermäusen genutzt wird. Im weiteren Planverfahren wird deshalb eine ASP Stufe II durch ein Fachbüro vorgenommen, um eine Gefährdung der betroffenen Arten auszuschließen.

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 in der Presse und im Internet veröffentlicht. Erst nach Abschluss und Auswertung der öffentlichen Auslegung kann der Bpl nach Satzungsbeschluss und öffentlicher Bekanntmachung rechtskräftig werden.

Hürth, 24.03.2021

Im Auftrage

Gez. Siry

Dipl.-Ing. Siry
Ltd. Stadtbaudirektor

Anlagen:

Vorprüfung Umwelterheblichkeit und Artenschutzprüfung Stufe I

Verkleinerung Bpl-Vorentwurf 221c

Wirkungsbereich 1:5000

Verkleinerung der Bebauungsplans 221