

Amt für Planung, Vermessung und Umwelt

Erläuterungsbericht

zum Vorentwurf Bebauungsplan 313
„Gewerbegebiet Nordost/Rondorfer 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

1. Anlass und Stand der Planung

Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplans (Bpl) 313 ist die Absicht, die bislang noch unbebauten Flächen im Eigentum der Stadt im Bereich der ehemaligen Kiesgrube Hambach einer Bebauung zuzuführen sowie eine beabsichtigte veränderte Verkehrsführung.

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr hat in seiner Sitzung am 06.09.2021 mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB das Planverfahren eingeleitet,

Das Plangebiet des neuen Bpl 313 umfasst einen Teil des rechtskräftigen Bpl 312 vom 20.10.1998. Die im Bpl 312 bislang vorgesehene Erschließung der städtischen Flächen und der benachbarten Grundstücke im Privateigentum über zwei Planstraßen mit Wendehammer – angebunden an die Max-Plank-Straße - ist noch nicht vorhanden. Aus heutiger Sicht hat sich die seinerzeit gewählte Erschließungsform wegen des hohen Flächenverbrauchs als unwirtschaftlich und als unflexibel für einen bedarfsgerechten Zuschnitt von Gewerbegrundstücken herausgestellt.

Die neu geplante Erschließungsstraße erstreckt sich auch in geringem Umfang auf den rechtskräftigen Bpl 312a „Gewerbegebiet Aiwaplatz“ vom 03.08.1982, der in diesem Bereich auch durch den neuen Bpl 313 überplant wird.

In Teilen des Plangebiets wurden bereits Bodenuntersuchungen durchgeführt, damit ggf. Vorkehrungen bei einer Bebauung im Bereich der verfüllten ehemaligen Kiesgrube Hambach getroffen werden können.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist für den Wirkungsbereich des Bpl Mischbaufläche, gewerbliche Baufläche sowie Sonderbaufläche dargestellt. Da die Sonderbaufläche zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden soll, ist eine Änderung des FNP erforderlich.

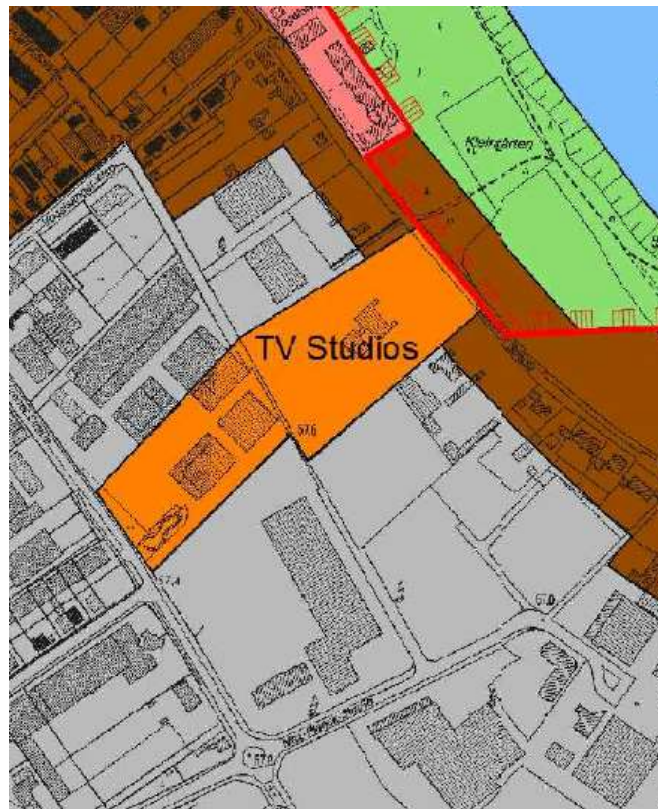


Abb.1 Ausschnitt Flächennutzungsplan 2018

2. Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bpl 313 soll ein Beitrag zur Deckung des steigenden Bedarfs an gut erschlossenen gewerblichen Bauflächen geleistet werden. Die vorhandenen Gewerbeflächen sollen für eine Nutzung aktiviert werden. Eine Erschließung ist bereits weitgehend vorhanden. Durch den neuen Bpl besteht die Möglichkeit, die Verkehrsführung so zu gestalten, dass die neuen Gewerbegrundstücke ausschließlich von Süden über die Max-Planck-Straße angefahren werden, was zu einer Entlastung der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete führt. Die Wahl einer dafür geeigneten, flächensparenden Erschließungsvariante bildet den Kern der nun anstehenden Planung.

Weiter wird berücksichtigt, dass im rechtskräftigen Bpl eine großflächige Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „TV-Studio“ festgesetzt ist. Im Wesentlichen handelt es sich um die Freifläche an der Rondorfer Straße, die bei der Anfang der 2000er Jahre aufkommenden „Big-Brother“-Euphorie zur Berühmtheit gekommen ist. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen in der TV-Wirtschaft sollen zukünftig auch diese Sonderbauflächen als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden.

Im Folgenden werden weitere Planungsziele aufgeführt:

- Lösung von Nutzungskonflikten beim Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe,
- Verkehrsentslastung für vorhandene Wohngebiete,
- Sicherung vorhandener Gewerbe- und Wohnnutzungen,
- Förderung von städtebaulichen und grüngestalterischen Qualitäten im Gewerbegebiet,
- Angebot flexibler Grundstückszuschnitte im Gewerbegebiet.

3. Bestandsaufnahme

Der Planbereich mit einer Größe von insgesamt 7,5 ha befindet sich im nordöstlichen Teil Efferens. Er wird im Wesentlichen begrenzt durch die Rondorfer Str., den Fußweg von der Rondorfer Str. zur Max-Planck-Str., den Bebauungsplänen 314 und 312a sowie den Grundstücken Immendorfer Str.1h und Rondorfer Str.76b.

Das Gebiet bildet den nördlichen Abschluss des Gewerbegebiets Nordost, das sich großflächig südlich bis zur Hans-Böckler-Straße in Hermülheim, westlich zur Luxemburger Straße bzw. Stadtbahnlinie und zur DB-Trasse im Osten erstreckt. Im Nahbereich des Plangebiets befinden sich z.B. an der Rondorfer Str., am Vogelsanger Weg oder an der Max-Ernst-Str. Misch- und Wohngebiete.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen bereits über die Rondorfer und die Max-Planck-Str. erschlossen. Über die genannten Straßen ist ein schneller Verkehrsanschluss an die Fernstraßen Autobahn A4, Bundesstraße B265 (Luxemburger Straße) und Landesstraße 92 gewährleistet. Die Entfernung zum Haltepunkt der Stadtbahnlinie 18 in Efferen beträgt ca. 750m. Haltestellen der Buslinien 712 und 935 befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Ein Großteil des Plangebiets besteht aus Brachflächen ohne nennenswerte Vegetation, für die eigentlich eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Auf einer Restfläche erfolgte zuletzt noch eine landwirtschaftliche Nutzung. Ein von der Max-Planck-Str. erreichbares Baulager macht einen eher provisorischen Eindruck. Auf dem Gelände der TV-Produktionsfirma befinden sich eine private Stellplatzanlage (Zufahrt von der Kalscheurener Str.) sowie an der Rondorfer Str. eine ungenutzte Freifläche.

Eine heterogene Bebauung in offener Bauweise – teils mit Wohngebäuden teils mit Gewerbebetrieben - findet sich entlang der Rondorfer Str. Die Wohnhäuser - meist mit geneigten Dächern - weisen bis zu drei Vollgeschossen aus. Auf den Grundstücken Rondorfer Str.

100–106 haben sich ein Autoreparaturbetrieb und Kleingewerbe angesiedelt. Die Gewerbegebäude sind meist eingeschossig und tlw. in keinem guten baulichen Zustand.

Nennenswerte Vegetation findet sich nur in den Hausgärten an der Rondorfer Str. und auf der südlich angrenzenden Brachfläche (siehe auch Kapitel 5 Umwelterheblichkeit und Artenschutz).

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Im Bereich Max-Planck-Str. befand sich bis Ende der 1980er Jahre die Kiesgrube Hambach, die Anfang der 1990er Jahre verfüllt und renaturiert wurde.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan 312 sind Mischgebiete, Gewerbegebiete sowie ein Sondergebiet TV Studios festgesetzt. Die Planstraßen, die an Max-Planck-Str. angebunden werden sollten, wurden nicht gebaut.

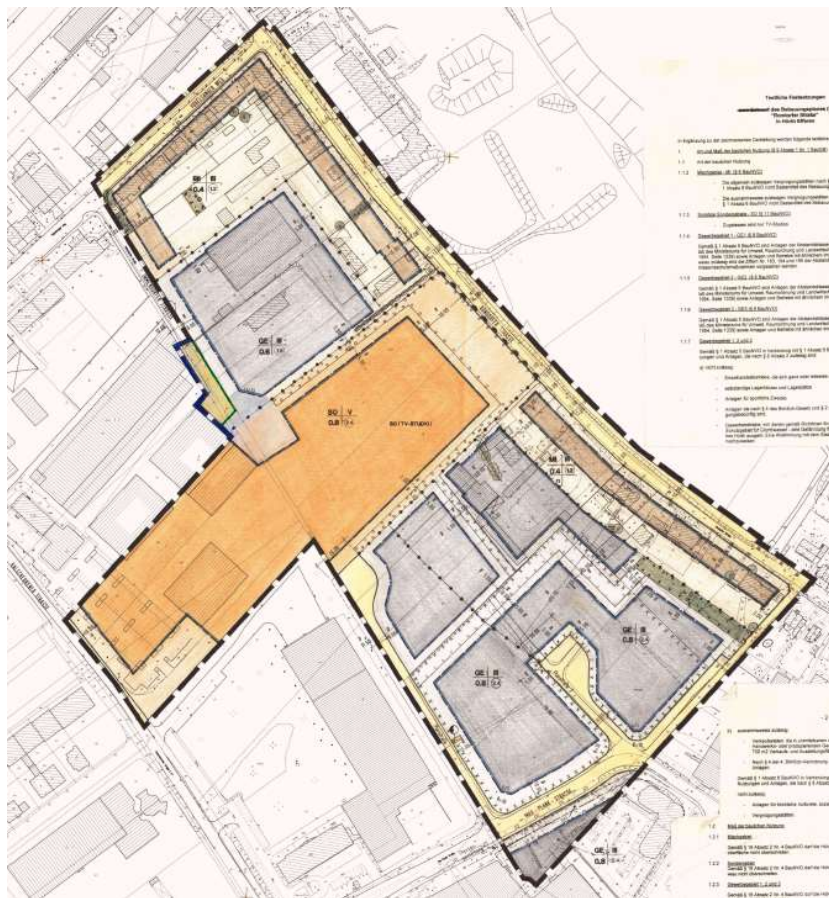


Abb.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan 312

4. Städtebauliches Konzept

Erschließung: Kern der städtebaulichen Struktur ist die neue Erschließungsachse von der Max-Planck- bis zur Rondorfer Str. Alle gewerblichen Bauflächen können über diese Straße erschlossen werden. An der Rondorfer Str. soll eine Wendemöglichkeit geschaffen werden, so dass der gewerbliche Kfz-Verkehr aus Richtung Süden von der Max-Planck-Str. aus erfolgt. Aus Richtung der Luxemburger Str. bleibt die Rondorfer Str. zwar unverändert für den Kfz-Verkehr befahrbar, eine Ausfahrt ist aber nur nach Süden über die Max-Planck-Str. möglich.

Die Wendeanlage ist so ausgelegt, dass auch der Lkw-Verkehr dort wenden kann. Eine etwaige Durchfahrtsmöglichkeit für Müllfahrzeuge muss noch geprüft werden. Der Fuß- und

Radverkehr kann die Rondorfer Str. durchgängig in ganzer Länge und in alle Richtungen nutzen.

Die Planstraße ist in ihrem Querschnitt für den gewerblichen Kfz-Verkehr ausgelegt. Es gibt – meist einseitig geführte - Gehwege und einseitige straßenbegleitende Bepflanzungen. Komplettiert wird die Erschließung durch einen Teilausbau des vorhandenen Fußwegs Max-Planck-Str./Rondorfer Str. zur Erschließungsstraße. Der zur Rondorfer Str. gelegene Teil des Wegs bleibt weiterhin dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten. Für das vorhandene Baulager soll weiter eine private Erschließung von der Max-Planck-Str. gesichert werden.

Bebauung: Das neue Gewerbegebiet umfasst ausschließlich Flächen, die bereits vorher für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen waren. Wegen der nahe gelegenen Wohnnutzungen werden nur Betriebe zulässig sein, die das Wohnen nicht erheblich stören. Für den Entwurf des Bebauungsplans wird eine Immissionsuntersuchung beauftragt, auf deren Grundlage die zulässigen Betriebsarten festgelegt werden. Das Wohnen störende Nutzungsarten wie Spielhallen, Wettbüros u.Ä. sollen grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ebenfalls ausgeschlossen wird der sog. zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel, der sich im Stadtzentrum und in den Stadtteilzentren ansiedeln soll. Die Warensortimente, die in diese Kategorie fallen, sind in der Einzelhandelsliste der Stadt Hürth aufgeführt, die auf der Website der Stadt eingesehen werden kann.

Die neuen Gewerbegebäude sollen maximal drei Vollgeschosse aufweisen, was zwischen der Höhenentwicklung im vorhandenen Gewerbegebiet und dem angrenzenden Mischgebiet vermittelt, ohne dass das Wohnen an der Rondorfer Str. beeinträchtigt würde. Zusätzlich zu den Vollgeschossen soll auch eine Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgen (Oberkante baulicher Anlagen in NHN-Höhen). Die überbaubaren Flächen sollen so angeordnet werden, dass möglichst flexible Grundstücksgrößen angeboten werden können. Die Darstellung im Vorentwurfsplan zeigt exemplarisch, wie sich die Betriebe im Gewerbegebiet ansiedeln könnten. Im Bebauungsplan sollen großflächige Baufenster vorgesehen werden, in denen die Gebäude errichtet werden. Die zulässige bauliche Verdichtung wird über Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl geregelt. Für das Eckgrundstück Planstraße/Max-Planck-Str. gibt es bereits eine Planung für einen Palettenhandel, die in den Bpl-Vorentwurf übernommen wurde.

Das Plangebiet wird durch mehrere Grünstreifen gegliedert, die tlw. schon im Bpl 312 festgesetzt waren. Die Vegetationsfläche hinter den Grundstücken Rondorfer Str.112-118 ist bereits vorhanden und wird wie im Bpl 312 durch den neuen Bebauungsplan gesichert.

Das bestehende Mischgebiet mit den Grundstücken Rondorfer Str.100-118 soll durch den Bpl planungsrechtlich gesichert werden. Die zukünftigen überbaubaren Flächen, das Nutzungsmaß, die Bauweise und andere Festsetzungen sollen sich an den vorhandenen Gebäuden orientieren.

Die südöstlich der Max-Planck-Straße gelegenen Gewerbeflächen werden unverändert aus dem alten in den neuen Bpl übernommen. Hier gibt es keinen Planungsbedarf, zumal die Festsetzungen nur in Zusammenhang mit dem benachbarten Bpl 314 umgesetzt werden können.

5. Umwelterheblichkeit und Artenschutz

Im Umweltleitplan (ULP) der Stadt Hürth sind für das Plangebiet die Biotoptypen „Stark versiegelte Gewerbeflächen“, „Gewerbe mit Brachflächen“, „Einzel-, Reihenhaus- und Zeilenbebauung“, „Ackerflächen“ sowie „Ältere Brachen“ angegeben. Die Brachflächen werden als „Trittsteine mit mittlerer ökologischer Bedeutung“ eingestuft.

Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzungen in Nähe des Gewerbegebiets wird eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

Wegen der ehemaligen Kiesgrube und der nach deren Aufgabe verfüllten Böden wurden bereits mehrere Bodenuntersuchungen beauftragt. Kulturgüter sind nicht im Plangebiet vorhanden.

Die Betroffenheit der einzelnen Umweltbelange ist der als Anlage beigefügten Tabelle zur Umweltvorprüfung zu entnehmen. Im Ergebnis sind geringfügige Beeinträchtigungen der Umwelt durch die geplante Bebauung zu erwarten (Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Grundwasser, Klima und Emissionen). Eine nennenswerte Beeinträchtigung entsteht durch die bauliche Nutzung der Brachflächen, wobei allerdings kaum größere Gehölze betroffen sind. Positiv zu bewerten ist, dass eine Fläche im Siedlungszusammenhang für eine Nachverdichtung in Anspruch genommen wird, was zum Schutz des Freiraums beiträgt

Zu berücksichtigen ist weiter, dass bereits seit 1998 Planungsrecht durch den Bpl 312 für eine bauliche Nutzung besteht. Die Brachflächen sind bereits als Verkehrsflächen oder Gewerbegebiet für eine bauliche Nutzung festgesetzt.

Für den Bpl-Entwurf wird ein Umweltbericht erstellt, der auch eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft enthalten wird – auch in Bezug auf den vorhandenen Bpl 312 - sowie geeignete Ausgleichsmaßnahmen festlegt.

Für den Schutz gefährdeter Tierarten gemäß Bundesnaturschutzgesetz muss zunächst untersucht werden, ob im Plangebiet ein Vorkommen gefährdeter Arten potentiell zu erwarten ist (Artenschutzprüfung Stufe I). Diese Untersuchung findet sich auch im Anhang des Erläuterungsberichts. Im Ergebnis ist das Vorhandensein sog. 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 dieser Ergebnisse und der ggf. erforderlichen Gutachten 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, 18.11.2021

Im Auftrage

Gez. Siry

Dipl.-Ing. Siry
Ltd. Stadtbaudirektor

Anlagen:

Umweltvorprüfung und Artenschutz
Verkleinerung Bpl-Vorentwurf 313