

Begründung (Vorentwurf)

zur 19. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Hürth
„Gewerbegebiet Nordost/Rondorfer Straße“



Auskünfte im Rathaus der Stadt Hürth

Amt für Planung, Vermessung und Umwelt: Herr Wagener, Raum 406
Tel.: 02233/53424 + E-Mail: kwagener@huerth.de

1. Anlass und Planungsziel

Anlass für die Aufstellung der 19. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Nordost/Rondorfer Straße“ 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 zum Bebauungsplan Bpl 313 „Gewerbegebiet Nordost/Rondorfer Straße“ eingeleitet. Derselbe Ausschuss hat in seiner Sitzung am 08.02.2022 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur 19. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Nordost/Rondorfer Straße“ beschlossen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 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 *Gemischte Baufläche*, *Gewerbliche Baufläche* sowie *Sonderbaufläche* dargestellt. Da die *Sonderbaufläche* zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden soll und sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln soll, ist eine Änderung des FNP erforderlich.



Abbildung 1 Geltungsbereich der 19. FNPä

Im Wesentlichen handelt es sich um die Freifläche an der Rondorfer Straße, die bei der Anfang 2000er Jahre aufkommenden „Big-Brother“-Euphorie zur Berühmtheit gekommen ist. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen in der TV-Wirtschaft sollen zukünftig diese Flächen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Zur Realisierung des Planungsvorhabens soll nun im rechtswirksamen FNP die im Geltungsbereich der Änderung erfasste *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „TV Studios“ zukünftig als *Gewerbliche Bauflächen* dargestellt werden. Die gegenüberliegenden, südlich gelegenen Sonderbauflächen werden nicht überplant, da hier der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Bpl 312 „Gewerbegebiet Rondorfer Straße“ Sondergebiet festsetzt.

Mit der Aufstellung des Bpl 313 bzw. 19. FNP-Änderung 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.

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.

2. Planungsrecht

Regionalplan

Die im Regionalplan dargestellten Bereiche bestimmen die allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage, eine Festlegung der tatsächlichen Flächennutzung und ihrer Darstellung geschieht im Flächennutzungsplan. Es besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an den Regionalplan.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt für das Plangebiet *Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)* mit der Überlagerung *Grundwasser- und Gewässerschutz* dar. Der im Aufstellungsverfahren befindliche Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (Entwurf 2022) stellt das Plangebiet ebenfalls als GIB dar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindliche Planung integrierendes Bodennutzungskonzept.

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Hürth stellt den Planbereich als *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „TV-Studios“ dar. Im Rahmen der avisierten 19. Flächennutzungsplanänderung sollen die *Sonderbauflächen* durch *gewerbliche Bauflächen* überplant werden. Durch diese Darstellung sollen die zuvor skizzierten Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Nr. 8 „Rheinterassen“ des Rhein-Erft-Kreises besteht aus der Entwicklungskarte (M 1:15.000), der Festsetzungskarte (M 1:5.000) und den Textlichen Darstellungen und Textlichen Festsetzungen im Erläuterungsbericht.

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet des o.g. Landschaftsplanes.

3. 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.

Das gesamtstädtische Seveso-III-Gutachten der TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (STADT HÜRTH 2020d, 18. Mai 2020) hat ergeben, dass die vorliegende Planung überwiegend außerhalb der ermittelten „angemessenen Sicherheitsabstände“ von Störfall-Betriebsbereichen liegt. Lediglich ein nicht signifikanter, minimaler Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes eines Störfallbetriebes, welcher auf der vorliegenden Planungsebene als nicht relevant eingestuft wird. Daher kann davon ausgegangen werden, dass von der vorliegenden Planung kein Konflikt hervorgerufen wird. Dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist somit Rechnung getragen.

Auswirkungen der gesetzlich möglichen Nutzungsformen auf die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen sind zu diesem Zeitpunkt lärmtechnisch nicht zu untersuchen, sondern werden im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden müssen.

Wegen der ehemaligen Kiesgrube und der nach deren Aufgabe verfüllten Böden wurden bereits mehrere Bodenuntersuchungen auf Bebauungsebene 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 FNP-Entwurf wird ein Umweltbericht erstellt, der auch eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft enthalten wird sowie geeignete Ausgleichsmaßnahmen festlegt.

Für den Schutz gefährdeter Tierarten gemäß Bundesnaturschutzgesetz musste zunächst untersucht werden, ob im Plangebiet ein Vorkommen gefährdeter Arten potentiell zu erwarten ist (Artenschutzprüfung Stufe I). Diese Untersuchung findet sich auch im Anhang der Begründung. 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.

4. Verfahren

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 07.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans 313 „Gewerbegebiet Nordost/Rondorfer Straße“ gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen. Die diesbezüglichen frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der PUV-Sitzung am 30.11.2021 beschlossen. Diese fanden statt vom 19.01.2022 bis zum 21.02.2022.

Derselbe Ausschuss hat in seiner Sitzung am 08.02.2022 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur 19. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Nordost/Rondorfer Straße“ beschlossen.

Zur Vorbereitung der Flächennutzungsplanänderung hat die Verwaltung die vorgestellten Planunterlagen im Rahmen einer landesplanerischen Anfrage gem. § 34 LPlG NRW an die Bezirksregierung Köln gesendet.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 3 (1) BauGB bzw. § 4 (1) BauGB sollen zunächst hintergründige Planungskennnisse gewonnen werden, um diese im anschließenden Planungsschritt gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB einfließen zu lassen und dem Stadtrat vorzulegen. Dabei werden öffentliche und private Interessen miteinander abgewogen.

Hürth, 18.01.2022

Im Auftrage

Gez. Dipl.-Ing. Siry
Ltd. Stadtbaudirektor

Anlagen:

Umweltvorprüfung und Artenschutzprüfung (ASP I)
Seveso-III-Gutachten (Teil 1) vom 18.05.2020