

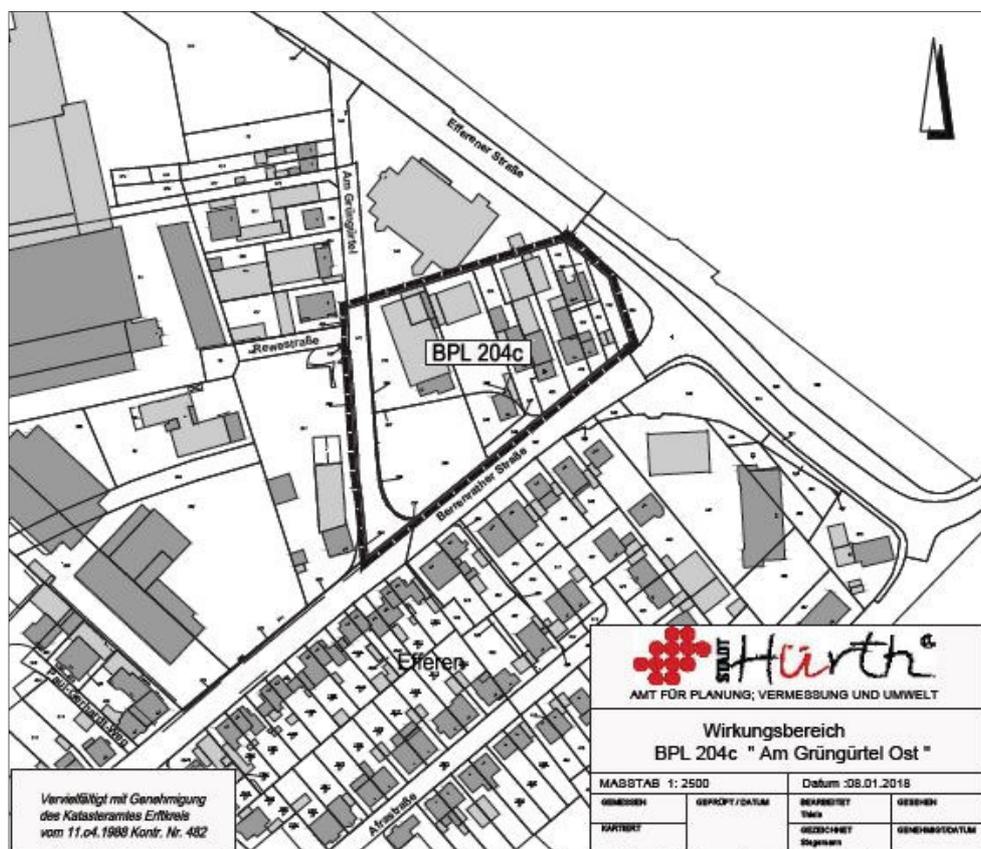


Amt für Planung, Vermessung und Umwelt

Bürgerinformation

Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan (Bpl) Vorentwurf
204c „Am Grüngürtel Ost“

im Stadtteil Efferen



Auskünfte im Rathaus der Stadt Hürth
 Amt für Planung, Vermessung und Umwelt: Herr Thiele, Zimmer 420
 Tel.: 02233 - 53 420, Fax: 02233 - 53 185, Email: dthiele@huerth.de

1. Ausgangssituation und Stand der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes (Bpl) 204c „Am Grüngürtel Ost“ wurde zusammen mit dem Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr am 30.01.2018 vorbereitet und in der Sitzung des Stadtrates am 27.02.2018 gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung sowohl des Aufstellungsbeschlusses als auch der Veränderungssperre erfolgte im Amtsblatt der Stadt Hürth am 13.03.2018. Die Veränderungssperre wurde nach zwei Jahren um ein weiteres Jahr verlängert.

Zielsetzung der verbindlichen Bauleitplanung ist es, eine unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsnutzungen städtebaulich und gebietsverträgliche Entwicklung für das freigezogene ehemalige Tankstellengrundstück im Kreuzungsbereich der Straßen „Am Grüngürtel“ – „Berrenrather Straße“ vorzugeben und das Plangebiet im Sinne eines Mischgebietes gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu entwickeln.

Für eine entsprechende Lenkung zukünftiger Vorhaben bzw. Nachverdichtungen bedarf es der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 2 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Es wird davon ausgegangen, dass durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

2. Bestandsaufnahme

Das Plangebiet des Bebauungsplans 204c „Am Grüngürtel Ost“ umfasst ca. 9.600 m² und liegt im Nord-Osten des Stadtteils Efferen zwischen den Straßen K2 „Efferener Straße“, „Berrenrather Straße“ und „Am Grüngürtel“ an der Grenze zum Kölner Stadtgebiet.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet die folgenden Grundstücke in der Gemarkung Efferen Flur 3, Flurstücke 80, 327, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 366, 367, 368, 369, 418, 425, 426, 428, 430, 431, 433, 472 teilweise, 502. Die genaue Abgrenzung ist der Vorentwurfsplanung zu entnehmen.

Für das Gebiet existiert derzeit keine verbindliche Bauleitplanung, die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Unmittelbar angrenzend finden sich die rechtskräftigen Bebauungspläne 203 „Afrastraße (Süden)“ und 204b „Am Grüngürtel“ (Westen).

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt für das Plangebiet einen Siedlungsraum dar („Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ mit der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz).

Im Landschaftsplan 8 „Rheinterrassen“ des Rhein-Erft-Kreises wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans 204c „Am Grüngürtel Ost“ als im Zusammenhang bebauter Ortsteil ohne weitere Entwicklungsziele oder Festsetzungen dargestellt.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt, die „Berrenrather Straße“ sowie die „Efferener Straße“ zusätzlich als überörtliche/örtliche Hauptverkehrsstraße (siehe Abbildung 1).



Abbildung 1: Ausschnitt FNP

Gemäß § 13a (2) BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Im vorliegenden Fall soll eine Anpassung von „Gewerblicher Baufläche“ in „Gemischte Baufläche“ erfolgen.

Das Plangebiet ist für den Kfz-Verkehr über das innerörtliche Verkehrsstraßennetz und (in Erweiterung) über die K2 gut an das Fernstraßennetz angebunden. Autobahn-Anschluss an die A4 besteht über die Anschlussstelle Köln-Klettenberg,

Im Rahmen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) besteht über die Buslinie 978 Anbindung an die Stadtteile Stotzheim, Gleuel und Berrenrath bzw. an das Kölner Stadtgebiet, mit der Buslinie 712 erreicht man zusätzlich Hürth-Mitte sowie die Stadtbahnhaltestelle Efferen. Hier sind über den Umstieg auf die Linie 18 die Städte Köln sowie über Brühl auch Bonn erreichbar.

Östlich der Straße „Am Grüngürtel“ wird bzw. wurde der Bereich des Plangebietes durch einen gewerblichen Betrieb (Sanitär & Heizung) sowie auf dem Eckgrundstück zur „Berrenrather Straße“ lange Zeit durch eine Tankstelle geprägt, die mittlerweile abgerissen worden ist. Im weiteren Verlauf der „Berrenrather Straße“ in östlicher Richtung befinden sich im vorderen Grundstücksteil in ein- bis zweigeschossigen Baukörpern mit Satteldach vornehmlich Wohnnutzungen (zum Teil in Verbindung mit gewerblicher Nutzung [Heimkinofachhandel]), in den hinteren Bereichen der Grundstücke (in zweiter Baureihe) weitere, zum Teil gewerblich, aber auch zu Wohnzwecken genutzte Flachdachbauten (siehe Abbildung 2).



Abbildung 2: Luftbild

Westlich schließt der Geltungsbereich des Bpl 204b „Am Grüngürtel“ an. Der erst Mitte 2020 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein „Urbanes Gebiet“ (MU) fest. Auf dem überwiegenden Teil entsteht hier ein Seniorenquartier mit barrierefreien, altengerechten Wohnungen, Wohnungen in einer Altenpflegeeinrichtung samt Begegnungszentrum sowie mit ambulanten Pflegeplätzen. Ergänzt werden diese Nutzungen durch nicht störende gewerbliche Nutzungen, die entweder im Rahmen der neuen Planung angesiedelt werden oder aber bereits in der Örtlichkeit als Bestand vorhanden sind. So befindet sich bspw. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet westlich der Straße „Am Grüngürtel“ ein Gebrauchtwagenhandel.

Südlich an das Plangebiet (jenseits der „Berrenrather Straße“) grenzt der Bpl 203 „Afrastraße“ an (Rechtskraft 1971), der entsprechend seiner planerischen Ausweisung eines „Reinen Wohngebietes“ (WR) durch Wohnnutzung geprägt ist.

Im nördlichen bzw. nordwestlichen Anschluss dominieren nicht störende gewerbliche Nutzungen, teils in Verbindung mit Wohnen, das städtebauliche Umfeld, im weiteren Verlauf befindet sich das REWE-Zentrallager.

3. Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowohl im Gesamtkontext der Einbettung des Plangebietes in sein städtebauliches Umfeld als auch in Bezug auf die plangebietsinternen Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes angedacht.

Das freigezogene ehemalige Tankstellengrundstück bietet derzeit die Möglichkeit einer Bebauung. Auch Nutzungsänderungen im Bestand bzw. Abriss und Neuerrichtung von Gebäuden sollten aus planungsrechtlicher Sicht in geordnete Bahnen gelenkt und eine unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsnutzungen städtebaulich verträgliche Entwicklung vorgegeben werden.

Im städtebaulichen Kontext stellt sich das Plangebiet als „Puffer“ zwischen den nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen (in Korrespondenz zur FNP-Darstellung) und der im Süden anschließenden reinen Wohnnutzung dar. Vor diesem Hintergrund ist eine Gebietsausweisung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO vorgesehen.

Hierbei ist ein städtebaulich ausgewogenes bzw. mischgebietstypisches Verhältnis zwischen (vorhandenen und zukünftigen) Wohn- und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu gewährleisten und sicherzustellen.

Die zukünftigen Festsetzungen sollen hierbei neben der Bestandssicherung auch insbesondere Baumöglichkeiten für mischgebietstypische gewerbliche Nutzungen schaffen. Die skizzenhafte Darstellung der Eckbebauung im städtebaulichen Vorent-

wurf ist hierbei als exemplarischer und unverbindlicher Bebauungsvorschlag zu verstehen, spiegelt den derzeitigen Verfahrensstand wider und stellt keine Vorgabe für den weiteren Verlauf des Planverfahrens dar (siehe Abbildung 3).

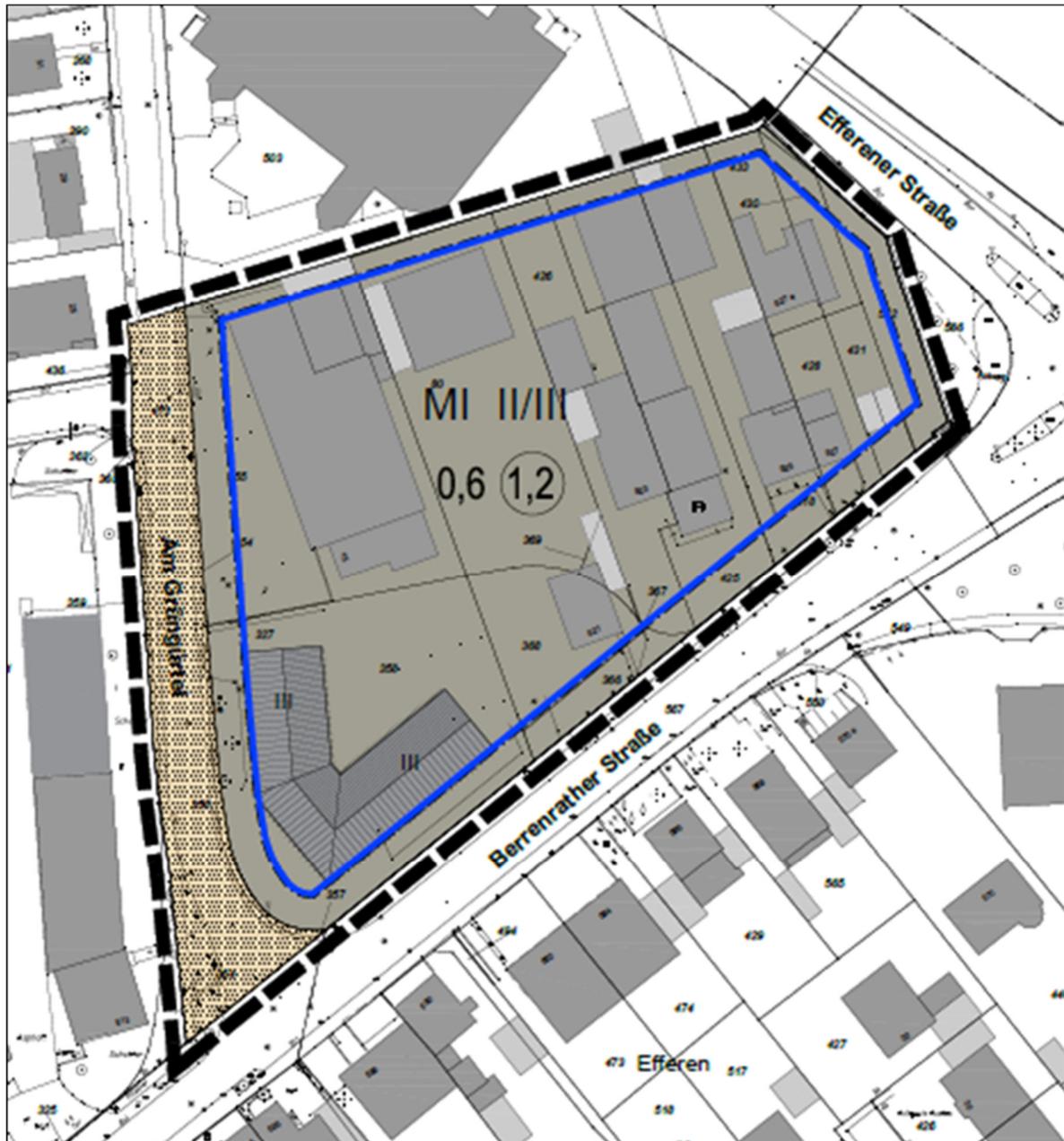


Abbildung 3: Vorentwurf Bpl 204c

4. Die Planung in ihren Grundzügen

Im vorliegenden Fall ist die Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO angedacht. Die Örtlichkeit stellt sich im Grundsatz bereits als solches dar, zeichnet sich jedoch durch einen nicht unerheblichen Anteil an (Bestands-) Wohnnutzung aus. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierbei muss sowohl qualitativ als auch

quantitativ ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung vorliegen.

Um dieses Gleichgewicht zu wahren bzw. sicherzustellen muss bei zukünftigen Baugenehmigungsverfahren verstärkt darauf geachtet werden, dass die Entscheidung über Zulassung oder Ablehnung möglicher Wohnnutzungen im Einzelfall der jeweiligen Baugenehmigung vor dem Hintergrund eines befürchteten „Umkippens“ der Gebietseinstufung und somit dem drohenden Verlust der Eigenart eines Mischgebietes erfolgt.

Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettbüros und -annahmestellen sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sollen im Mischgebiet (MI) ausgeschlossen werden.

Neben der Art der baulichen Nutzung ist eine große zusammenhängende überbaubare Fläche im Plangebiet vorgesehen, die mit der einhergehenden Flexibilität der Bebauungsmöglichkeiten insbesondere die Ansiedlung mischgebietstypischer Gewerbenutzungen begünstigen soll und auch dem Umstand der bereits im Plangebiet raumumfassenden Bestandsgebäude mit Anbauten Rechnung tragen soll. Weiterhin ist beabsichtigt neben der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bzw. der baulichen Höhen auch die Grundstücksausnutzung durch die Vorgabe entsprechender Angaben der Grundflächen- und Geschossflächenzahl im Sinne der BauNVO festzusetzen.

Die vorhandene Straße „Am Grüngürtel“ soll als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden.

5. Umwelterheblichkeit und Artenschutz

Umwelterheblichkeit

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Das gesamte Plangebiet wird aktuell bzw. wurde in der Vergangenheit bereits baulich genutzt und vor diesem Hintergrund durch Gebäude und/oder Verkehrsflächen versiegelt. Somit ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu rechnen.

Der Umweltleitplan (ULP) der Stadt Hürth (2009) stellt das Plangebiet in Bezug auf den Biotop- und Nutzungstyp als stark versiegelte Gewerbefläche mit einem Versiegelungsgrad von 80-100 % dar.

Der Boden ist aus ökologischer Sicht anthropogen überprägt (versiegelte oder sonstige veränderte Bereiche).

Bzgl. seiner potentiellen Klimafunktion wird es als locker bebauter Gewerbe- und Industriebereich eingestuft.

Es ist keine Altlastenverdachtsfläche im Geltungsbereich verzeichnet.

Die Betroffenheit der einzelnen Umweltbelange ist der als Anlage beigefügten Tabelle zur Umweltvorprüfung zu entnehmen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung. Vor diesem Hintergrund wird die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Nahezu das gesamte Plangebiet wird bereits baulich genutzt, so dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Zudem ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da das gesamte Plangebiet bereits heute aus planungsrechtlicher Sicht dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeschlagen wird, können Maßnahmen der Nachverdichtung somit unberücksichtigt bleiben und müssen nicht ausgeglichen werden.

Auf einen formalen Umweltbericht wird vor diesem Hintergrund verzichtet.

Artenschutz

Bebauungspläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen. Möglich ist dies jedoch später durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb ist bereits bei der Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen eine artenschutzrechtliche Prüfung bzw. Betrachtung durchzuführen (ASP Stufe I).

Die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten grundsätzlich für alle europäisch geschützten Arten. Das LANUV hat für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzrechtlich begründete Auswahl derjenigen Arten getroffen, die bei der ASP im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind (sog. planungsrelevante Arten). Die übrigen in NRW vorkommenden europäischen Arten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, werden grundsätzlich nicht näher betrachtet.

Zu beachten sind alle bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren, die dazu führen können, dass Exemplare einer europäisch geschützten Art erheblich gestört, verletzt oder getötet werden. Zudem stellt sich die Frage, ob die Wirkfaktoren geeignet sind, die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nachhaltig zu beeinträchtigen.

Eine überschlägige Prognose des Artenvorkommens in Bezug auf die vom geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren erfolgt in einer gesonderten Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) – siehe Anlage.

6. Das weitere Verfahren

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB bzw. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB gilt es zunächst die Planungsvoraussetzungen zu klären bzw. Kenntnis über Planungsgrundlagen, evtl. Restriktionen sowie Planungshinweise und -anregungen 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 zudem der Bebauungsplanentwurf erarbeitet.

Der Bebauungsplanentwurf wird ebenfalls öffentlich gemäß § 3 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 Abschluss und Auswertung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen kann der Bebauungsplan nach Satzungsabschluss und öffentlicher Bekanntmachung rechtskräftig werden.

Hürth, den
Im Auftrag

Dipl.-Ing Siry
Ltd. Stadtbaudirektor

Anlagen:
Übersichtsplan
Gestaltungsplan (Vorentwurf)
Umweltvorprüfung
ASP (Stufe I)