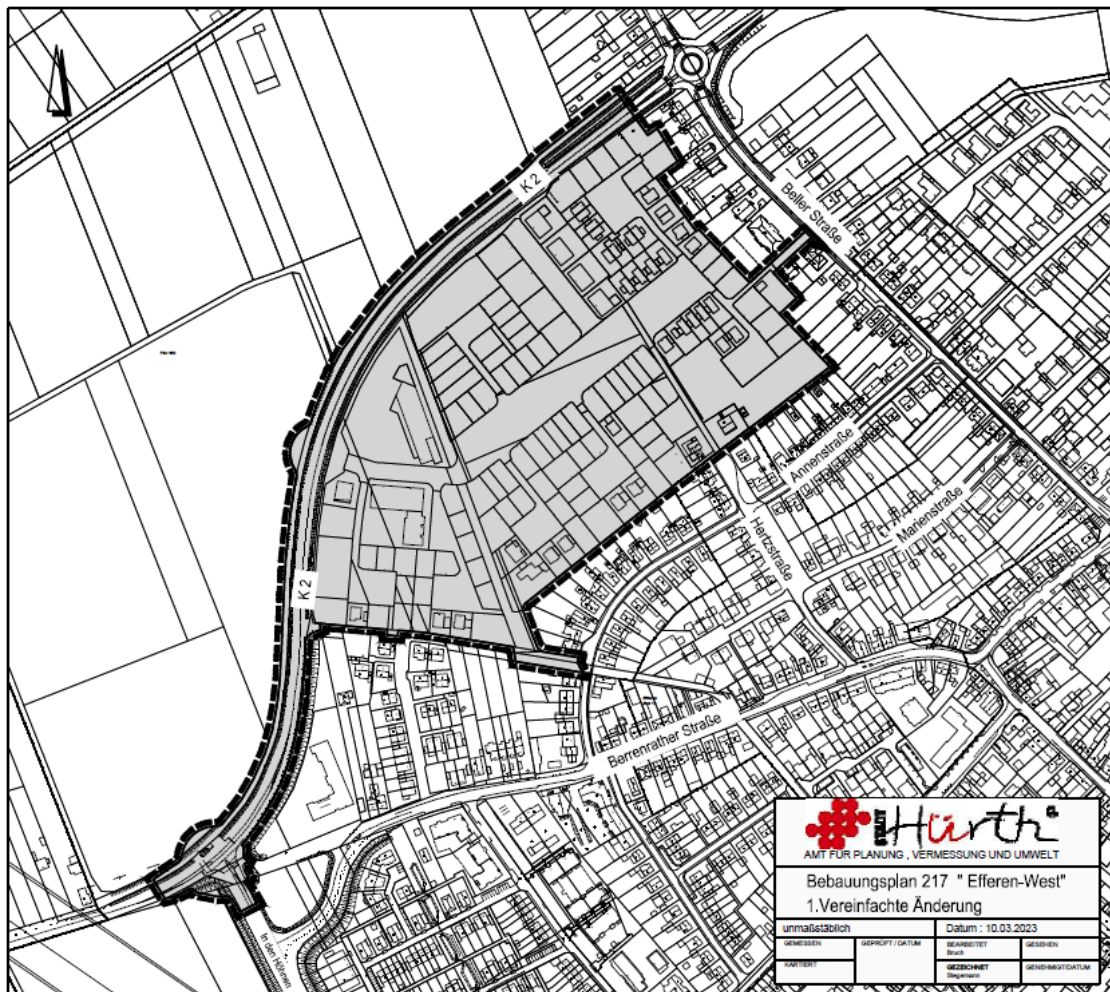


Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan (Bpl) Nr. 217 „Efferen-West“ im Stadtteil Hürth-Efferen

Stand: 05.10.2023

(Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung in **roter** Schrift)



Auskünfte im Rathaus der Stadt Hürth

Amt für Planung, Vermessung und Umwelt: Herr Bruch

Tel.: 02233 - 53 451, Fax: 02233 - 53 185, E-Mail: ybruch@huerth.de

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass.....	- 3 -
2. Plangebiet / Örtliche Verhältnisse.....	- 3 -
2.1. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes	- 3 -
2.2. Strukturen und Bestand im Plangebiet	- 3 -
2.2.1. Topographie	- 3 -
2.2.2. Gebäudebestand.....	- 4 -
2.3. Umgebung des Plangebiets	- 4 -
2.3.1. Bebauungsstruktur	- 4 -
2.3.2. Soziale Infrastruktur	- 4 -
2.3.3. Nahversorgung.....	- 4 -
2.3.4. Freiraum und Grünflächen	- 5 -
2.4. Äußere Erschließung des Plangebietes.....	- 5 -
3. Gegenwärtiges Planungsrecht.....	- 5 -
3.1. Darstellungen im Regionalplan	- 5 -
3.2. Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)	- 5 -
3.3. Landschaftsplan	- 6 -
3.4. Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans	- 6 -
4. Planverfahren.....	- 6 -
4.1. Planerfordernis	- 6 -
4.2. Planverfahren und -art	- 7 -
5. Inhalt des Bebauungsplans	- 7 -
5.1. Gegenstand der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans	- 7 -
5.2. Begründung der Festsetzung.....	- 8 -
6. Auswirkungen des Bebauungsplans.....	- 9 -
6.1. Artenschutz	- 9 -
6.2. Fläche und Boden	- 9 -
6.3. Wasser	- 9 -
6.4. Landschaftsbild	- 9 -
6.5. Mensch und seine Gesundheit.....	- 10 -
7. Weiteres Vorgehen	- 10 -
8. Rechtsgrundlagen.....	- 10 -

1. Planungsanlass

Mit dem Bebauungsplan Nr. 217 „Efferen-West“, Rechtskraft vom 07.02.2018, wurde das Plangebiet im Sinne einer Ortsrandarrondierung einer Wohnbauentwicklung mit angemessener Dichte zugeführt. Derzeit ist das Plangebiet von einer Vielzahl von baulichen Entwicklungen geprägt. In diesem Kontext kamen im Nachgang an dessen Rechtskraft, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und im Nachgang an die Bauphase, vermehrt Anfragen von Grundstückseigentümern zur Errichtung von Terrassen/Terrassenüberdachungen. Die angedachten Standorte befinden sich teilweise außerhalb der Baufenster. In Relation zur jeweiligen Grundstücksgröße und der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) wäre eine Errichtung der vorgenannten baulichen Anlagen realisierbar. Da die Errichtung dieser Anlagen nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 217 „Efferen-West“ außerhalb der Baufenster planungsrechtlich nicht zulässig sind, soll dem Anliegen der Bewohnerschaft durch die hier in Rede stehende 1. vereinfachte Änderung Rechnung getragen und so das Ziel der Schaffung eines urbanen Wohngebietes gestärkt werden.

2. Plangebiet / Örtliche Verhältnisse

2.1. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das ca. 13,3 ha große Plangebiet befindet sich in westlicher Ortsrandlage des Stadtteils Efferen, dem mit ca. 13.000 Einwohnern zweitgrößten Stadtteil der Stadt Hürth. Das Plangebiet wird begrenzt durch den westlichen Rand der Efferener Straße (Ortsumgehung K2), durch die Gärten der Grundstücke Beller Straße 47 – 85a, Annenstraße 8 – 52 sowie durch den zwischen Efferener Straße und Annenstraße verlaufenden Fuß- und Radweg. Die Efferener Straße zwischen Beller Straße und In den Höhen gehört ebenso zum Plangebiet.

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderungen ist deckungsgleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 217 „Efferen-West“.

2.2. Strukturen und Bestand im Plangebiet

2.2.1. Topographie

Das Plangebiet ist überwiegend ebenerdig.

2.2.2. Gebäudebestand

Der Bebauungsplan Nr. 217 „Efferen-West“ hat am 07.02.2018 Rechtskraft erlangt. Im Vorfeld wurde das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Dementsprechend ist ein Großteil der Gebäude innerhalb des Plangebietes noch im Bau. Teilweise sind Grundstücke noch gänzlich unbebaut. Dementsprechend ist der Gebäudezustand als neuwertig zu bezeichnen. Ein Großteil des Gebäudebestands ist dem Wohnen zugeordnet. Hierzu zählen unterschiedliche Gebäudetypologien welche teils als Einfamilienhaus, teils als Mehrfamilienhaus ausgestaltet sind. Weiterführend ist eine Kita und ein Lebensmitteldiscounter im Plangebiet angesiedelt.

2.3. Umgebung des Plangebiets

Im Norden, Osten und Süden erstreckt sich der weitere Siedlungskörper des Stadtteils Efferen. Im Westen verläuft die K 2 (Efferener Straße) entlang des Plangebiets. Anschließend schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2.3.1. Bebauungsstruktur

Im Plangebiet sind unterschiedliche Gebäudetypologien verortet. Hierzu zählen Einzelhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser. Am Eingang des Gebietes – entlang der K2 (Efferener Straße) sind überwiegend größere Einzelhäuser als Mehrfamilienhäuser errichtet worden. Im Eingangsbereich sind ebenso der Lebensmitteldiscounter und die Kita verortet. Innerhalb des Plangebiets sind kleinere Gebäudekörper errichtet worden.

2.3.2. Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebiets ist eine Kita verortet. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ist ein Kindergarten.

2.3.3. Nahversorgung

Innerhalb des Plangebiets ist ein Lebensmitteldiscounter verortet. Im Stadtteil Efferen sind weitere Lebensmitteldiscounter und ein Vollsortimenter. Abgerundet wird das Angebot durch eine größere Anzahl kleinteiliger gastronomischer Angebote (u.a. Imbiss, Grill, Pizzeria oder Eiscafe).

2.3.4. Freiraum und Grünflächen

Das Plangebiet grenzt westlich an einen Freiraumbereich, welcher zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt wird. Von diesem - angebunden an die K2 (Efferener Straße) - führt ein Geh- und Radweg als grünes Band durch das Plangebiet hindurch. Zentral innerhalb des Plangebietes ist ein großer Quartierspark ausgebildet, welcher begrünt und durch die Schaffung von generationsübergreifenden Spielplatzbereichen für die Anwohnerschaft zugänglich gemacht wird. Weiterführend ist im jeweiligen Zentrum der insgesamt neun Wohnhöfe eine Parkanlage verortet.

2.4. Äußere Erschließung des Plangebietes

Die Hapterschließung des Plangebietes erfolgt von der K 2 (Efferener Straße) durch zwei Zufahrten in das Plangebiet. **Die Zufahrt (K2n zur Kieler Straße) ist bis mindestens 2028 gesperrt ist und dient solange ausschließlich als gesicherte Feuerwehrezufahrt.**

Zusätzlich bestehen mehrere Fuß- und Radwegeanbindungen in die umliegenden Bestandsgebiete im Norden, Osten und Süden, als auch eine eigenständige Anbindung in Richtung Westen an den übergeordneten Geh- und Radweg der K2 (Efferener Straße).

3. Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1. Darstellungen im Regionalplan

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

Der Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplan stellt für das Plangebiet einzig einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

3.2. Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche zum überwiegenden Teil als „Wohnbaufläche“ dar. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze inklusive der südlichen Auskrugung des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan eine „überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße“ (K2) dar.

3.3. Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Landschaftsplan Nr. 8 „Rheinterrassen“ des Rhein-Erft-Kreises.

3.4. Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans

Die Leitideen der städtebaulichen Konzeption die dem Bebauungsplan Nr. 217 „Efferen-West“ zugrunde gelegen haben, waren:

- 1.) Die Schaffung eines „Quartiersparks“ als zentrales Identifikations- und räumliches Ordnungselement sowie als Multifunktionsraum für generationsübergreifenden Spielflächen und als Fläche für die Versickerung von Regenwasser.
- 2.) Die Gliederung des Wohnquartiers in kleinteilige Nachbarschaften mittels grüner „Wohnhöfe“, zudem als Mittel der Verkehrsberuhigung und zur Versickerung von Regenwasser.
- 3.) Die Förderung der sozialen Durchmischung durch die Integration unterschiedlicher Wohntypologien und Formen des Wohnens für alle Altersklassen.

Dementsprechend setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die beiden in das Plangebiet hineinführenden Haupterschließungen sind jeweils als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und werden von Baufeldern flankiert, bei welchen ein höheres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt wurde, sodass dort die Errichtung von Mehrfamilienhäusern begünstigt wird. Daran anschließend ist der Quartiersplatz verortet, welcher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz festgesetzt ist. Die Anbindung der Wohnhöfe wird in Form öffentlicher Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sichergestellt. Mit der Festsetzung von größtenteils Einzelhäusern mit max. 2 WE und einem gegenüber dem Quartierseingang abgestuften Maß der baulichen Nutzung wird die angedachte Kleinteiligkeit planungsrechtlich gesichert.

4. Planverfahren

4.1. Planerfordernis

Die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, da die vermehrten Anfragen von Grundstückseigentümern im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und im Nachgang an die Bauphase bezüglich der Errichtung von Terrassen/Terrassenüberdachungen auf der Basis des bislang bestehenden Planungsrechts nicht genehmigt werden können.

4.2. Planverfahren und -art

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 217 „Efferen-West“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Daher wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; ebenso wenig ist § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) anzuwenden. Die Grundzüge der Planung werden durch die 1. vereinfachte Änderung nicht berührt, weil das dem Bebauungsplan Nr. 217 „Efferen-West“ zugrundeliegende Ziel – der ortskernnahen Wohnraumschaffung - nicht verändert, sondern vielmehr gestärkt wird. Mit diesem Ziel darf die Zulässigkeit von Terrassen inklusive einer Terrassenüberdachung außerhalb des Baufeldes im vereinfachten Bebauungsplanänderungsverfahren nach § 13 BauGB herbeigeführt werden. Die Anwendung des § 13 BauGB ist aber auch deshalb möglich, weil die in § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB genannten weitergehenden Bedingungen erfüllt sind. So wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1. Gegenstand der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 217 „Efferen-West“ wurde am 07.02.2018 rechtskräftig. Im Anschluss an dessen Rechtskraft wurden, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und im Nachgang an die Bauphase, vermehrt Anfragen bezüglich Terrassenüberdachungen inklusive der Terrassen gestellt.

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 217 „Efferen-West“ um einen entsprechenden Festsetzungsinhalt ergänzt. Hierzu wird die Festsetzung mit der Nummer 2.3.1 „Zulässige Überschreitung der Baugrenzen“ als Ergänzung zur Festsetzung 2.3 „Überbaubare Grundstücksflächen“ in den Festsetzungskatalog aufgenommen. Die übrigen Regelungsinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 217 „Efferen-West“ bleiben unberührt.

5.2. Begründung der Festsetzung

Mit der Hinzunahme der Festsetzung zur zulässigen Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen inklusive einer Terrassenüberdachung soll einer flexiblen Anordnung der untergeordneten baulichen Anlagen, auch unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen, Rechnung getragen werden.

Aufgrund der Ebenerdigkeit von Terrassen weisen diese keine hochbauliche Wirkung auf. Durch die Verwendung von größtenteils lichtdurchlässigen Baustoffen bei Terrassenüberdachungen und der unmittelbaren Errichtung an das Hauptgebäude, ist die hochbauliche Wirkung bei diesen als untergeordnet anzusehen. Vor dem Hintergrund der untergeordneten hochbaulichen Wirkung wird Terrassen inkl. einer Terrassenüberdachung planungsrechtlich Raum geschaffen. Um diese untergeordnete Wirkung planungsrechtlich zu sichern, sind die maximalen Ausmaße begrenzt. Um Differenzen zwischen einer planungsrechtlichen und einer bauordnungsrechtlichen Bewertung zu vermeiden, wurde sich bei den Ausmaßen (Fläche, Tiefe, tlw. Mindestabstand zur Nachbargrenze) größtenteils an die Vorgaben für verfahrensfreie Bauvorhaben der Bauordnung NRW orientiert. Weiterführend ist als Ausnahmeregelung zum erforderlichen Abstand zur Nachbargrenze der Zusatz aufgenommen worden, dass dieser nicht eingehalten werden muss, wenn an die Grenze gebaut werden kann oder muss. Dieser Zusatz dient der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung der vorgenannten baulichen Anlagen bei der Errichtung an Doppel- und Reihenhäusern, oder an Häusern, welche in geschlossener Bauweise errichtet wurden. Abseits der Anlehnung an die verfahrensfreien Vorhaben wurde aus städtebaulichen Gründen eine Maximalhöhe aufgenommen. Durch diese Festsetzung soll die untergeordnete hochbauliche Wirkung – besonders gegenüber dem Hauptgebäude – planungsrechtlich gesichert werden.

Im Bereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der Baugrenze – oft als sogenannter „Vorgartenbereich“ bezeichnet – sind Terrassen inklusive einer Terrassenüberdachung als planungsrechtlich unzulässig festgesetzt. Der Ausschluss erfolgt vor dem Hintergrund einer Vermeidung eines Heranrückens baulicher Anlagen an die Straßenverkehrsfläche. Somit wird einer gefühlten Verengung des Straßenraumes planungsrechtlich entgegengewirkt.

6. Auswirkungen des Bebauungsplans

6.1. Artenschutz

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 217 „Efferen-West“ wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchgeführt. Der Fachbeitrag kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ein Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ausgeschlossen wird. Die Vermeidungsmaßnahmen sind in den Festsetzungskatalog des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 217 „Efferen-West“ aufgenommen, die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt, worden. Die in diesem Verfahren angedachte hinzutretende Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen hat über den vorher angeführten Sachverhalt hinaus kein zusätzliches Regelungserfordernis, sodass keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tier zu erwarten ist.

6.2. Fläche und Boden

Mit der Aufnahme der Festsetzung zur zulässigen Überschreitung der Baugrenzen ist keine Belastung des Schutzgutes Boden bzw. höhere Versiegelung von Fläche verbunden. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 217 „Efferen-West“ jeweilig festgesetzte Grundflächenzahl GRZ ist weiterhin einzuhalten.

6.3. Wasser

Grundwasser/Versickerung

Terrassen inklusive möglicher Terrassenüberdachungen sind bauliche Anlagen, welche die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschreiten dürfen. Aufgrund der Tatsache, dass die festgesetzte GRZ unberührt bleibt, wird durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans keine erhöhte Versiegelung begründet. Eine Beeinträchtigung der lokalen Verhältnisse hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit von anfallendem Niederschlagswasser wird somit in Folge der Planung nicht bewirkt.

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. in den angrenzenden Bereichen sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

6.4. Landschaftsbild

Terrassen sind ebenerdige - mit einem festen Bodenbelag versehene - Plätze, welche durch die Ebenerdigkeit keine hochbauliche Wirkung aufweisen und dementsprechend keinen Einfluss auf das Landschaftsbild haben. Terrassenüberdachungen haben aufgrund der Verwendung von größtenteils lichtdurchlässigen Baustoffen und deren

unmittelbarer Errichtung an das Hauptgebäude in Kombination mit der Höhenbeschränkung allenfalls eine untergeordnete Rolle auf das Landschaftsbild.

6.5. Mensch und seine Gesundheit

Die Errichtung von Terrassenüberdachungen hat keine **negative** Auswirkung auf den Menschen und seine Gesundheit. **Die Möglichkeit vermehrt Zeit im Freien zu verbringen – besonders durch das stärker an Bedeutung gewinnende Home Office – kann das Stressempfinden senken und das Wohlergehen stärken.**

7. Weiteres Vorgehen

~~Der Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel dazu findet die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB statt. Während der Auslegungszeit besteht die Möglichkeit, Anregungen und Stellungnahmen zu äußern bzw. einzureichen. Die Termine werden jeweils ortsüblich bekannt gemacht. Nach Abschluss und Auswertung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen entscheidet der Stadtrat über den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans.~~ Der Stadtrat entscheidet über den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans. Mit öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt wird die 1. Vereinfachte Änderung des Bpl 217 rechtskräftig.

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S.421), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV.NRW. S. 1086) geändert worden ist.

Hürth, den 22.11.2023

Im Auftrage

gez. Dipl.-Ing Siry
Ltd. Stadtbaudirektor