

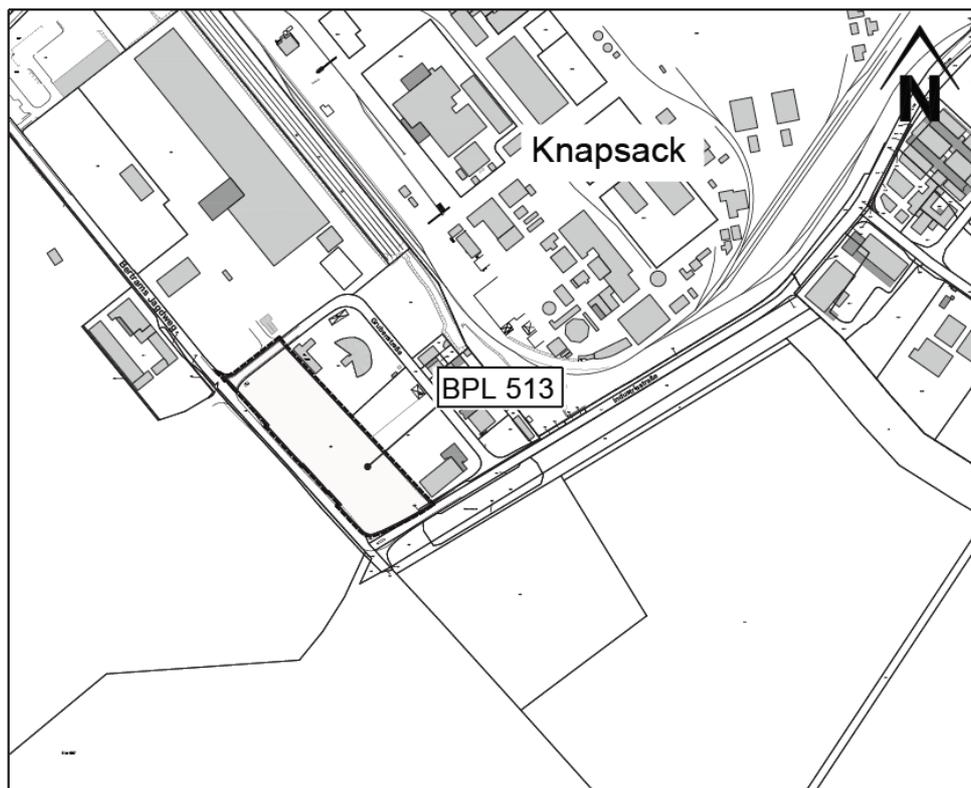
## Erläuterungsbericht

### Bebauungsplan (Bpl) Nr. 513

„Gewerbe- und Industriegebiet Ecke Bertrams-Jagdweg / Industriestraße“

im Stadtteil Hürth-Knapsack

Stand: 24.01.2024



Auskünfte im Rathaus der Stadt Hürth

Amt für Planung, Vermessung und Umwelt: Herr Thiele

Tel.: 02233 - 53 - 420, Fax: 02233 - 53 - 185, E-Mail: [dthiele@huerth.de](mailto:dthiele@huerth.de)

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	- 1 -
2.	Plangebiet / Örtliche Verhältnisse	- 1 -
2.1.	Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes	- 1 -
2.2.	Strukturen und Bestand im Plangebiet	- 1 -
2.2.1.	Topographie	- 1 -
2.2.2.	Gebäudebestand	- 2 -
2.3.	Umgebung des Plangebiets	- 2 -
2.3.1.	Bebauungsstruktur	- 2 -
2.3.2.	Soziale Infrastruktur	- 2 -
2.3.3.	Nahversorgung	- 3 -
2.3.4.	Freiraum und Grünflächen	- 3 -
2.4.	Äußere Erschließung des Plangebietes	- 3 -
3.	Gegenwärtiges Planungsrecht	- 4 -
3.1.	Darstellungen im Regionalplan	- 4 -
3.2.	Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)	- 4 -
3.3.	Landschaftsplan	- 4 -
3.4.	Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne	- 4 -
3.5.	Sonstige Satzungen und Fachplanungen	- 4 -
3.5.1.	Grün- und Freiraumkonzept	- 4 -
3.5.2.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	- 4 -
3.5.3.	Wohnbaulandkonzept	- 5 -
3.5.4.	Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK)	- 5 -
3.5.5.	Stadtumbaugebiete	- 5 -
3.5.6.	Sanierungsgebiete	- 5 -
3.5.7.	Denkmalsatzung	- 5 -
3.5.8.	Gestaltungssatzung	- 5 -
3.5.9.	Vorkaufsrechtssatzung	- 5 -
3.5.10.	Bergbau	- 5 -
3.5.11.	Überörtliche Leitungstrassen	- 5 -
3.5.12.	SEVESO-III-Gutachten	- 6 -
4.	Die Planung in ihren Grundzügen	- 7 -
4.1.	Planungsziele	- 7 -
4.2.	Städtebauliches Konzept	- 9 -
4.2.1.	Baustruktur und Art der baulichen Nutzung	- 9 -
4.2.2.	Freiraumgestaltung und Grünflächen	- 10 -
4.2.3.	Erschließung und ruhender Verkehr	- 10 -

4.2.4.	Verkehr und Wegeführung .....	- 10 -
4.2.5.	Entwässerung .....	- 10 -
4.3.	Planungsvarianten / Alternativkonzepte .....	- 10 -
4.4.	Alternativstandorte .....	- 11 -
4.5.	Planerfordernis .....	- 11 -
4.6.	Planverfahren und -art .....	- 11 -
5.	Umwelterheblichkeit und Artenschutz .....	- 12 -
5.1.	Umwelterheblichkeit .....	- 12 -
5.2.	Artenschutz .....	- 13 -
6.	Weiteres Vorgehen .....	- 14 -
7.	Anlagen und Flächenbilanz .....	- 15 -

## **1. Planungsanlass**

Die Lärmemissionskontingentierung ist in der Bauleitplanung ein probates Mittel, um Lärmkonflikte zu bewältigen. Diese tauchen vor dem Hintergrund des Aufeinandertreffens unterschiedlich lärmintensiver bzw. schützenswerter Nutzungen in der Planungspraxis aufgrund der vorhandenen Nutzungsdichte und unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung immer häufiger auf. Durch eine entsprechende Lärmkontingentierung können in solchen Fällen städtebauliche Entwicklungen in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht in geordnete Bahnen gelenkt werden.

Grundsätzlich gibt es zwei Möglichkeiten, um Gebiete mithilfe von Lärmemissionskontingenten zu gliedern: Eine interne Gliederung im Rahmen ein und desselben Bebauungsplanes oder aber eine baugebietsübergreifende, externe Gliederung, die eine entsprechende Bezugsfläche an anderer Stelle im Stadtgebiet festsetzt.

Im vorliegenden Fall sollen solche „externen“, lärmtechnisch uneingeschränkten Flächen sowohl in Bezug auf ein gewerbliches als auch industrielles Nutzungsszenario aus bauleitplanerischer Sicht gesichert werden und somit als rechtssichere Bezugsgrundlage für andere Bauleitpläne im Stadtgebiet dienen.

Hierzu bietet sich das bereits durch diese Art von Nutzungen vorgeprägte Plangebiet im Stadtteil Knapsack an.

## **2. Plangebiet / Örtliche Verhältnisse**

### **2.1. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplans 513 „Gewerbe- und Industriegebiet Ecke Bertrams-Jagdweg / Industriestraße“ umfasst ca. 14.450 m<sup>2</sup> und liegt im Süden des Stadtteils Knapsack zwischen den Straßen „Bertrams-Jagdweg“, „Industriestraße“ und „Grubenstraße“.

Das Plangebiet erstreckt sich über das städtische Grundstück Gemarkung Hürth, Flur 7, Flurstück 232 in Gänze sowie Teile des Grundstückes Gemarkung Hürth, Flur 7, Flurstücke 246 („Grubenstraße“), welches sich im Eigentum der Stadtwerke Hürth befindet. Ebenfalls überplant wird das 34 m<sup>2</sup> große Fremdgrundstück Gemarkung Hürth, Flur 7, Flurstück 228. Die genaue Abgrenzung ist der Entwurfsplanung zu entnehmen.

### **2.2. Strukturen und Bestand im Plangebiet**

#### **2.2.1. Topographie**

Das Gelände im Plangebiet ist jüngst vor dem Hintergrund seiner derzeitigen Nutzung (siehe 2.2.2.) mit Recycling Schotter aufgeschüttet, dadurch geringfügig angehoben worden und somit überwiegend eben und topographisch wenig bewegt. Über die Gesamtheit sind keine nennenswerten Höhendifferenzen zwischen „Industrie-“ und „Grubenstraße“ (Grundstücks-Längsachse) sowie zwischen „Bertrams-Jagdweg“ und den angrenzenden Gewerbegrundstücken an der „Grubenstraße“ (Grundstücks-Querachse) zu verzeichnen.

#### 2.2.2. Gebäudebestand

Das Plangebiet selbst ist unbebaut. Lediglich am nördlichen Ende im Kreuzungsbereich der „Grubenstraße“ mit dem „Bertrams-Jagdweg“ befindet sich ein kleines Trafogebäude. Derzeit wird das Grundstück als Abstellplatz für leere Trailer / Anhänger eines Transportunternehmens genutzt und ist vor diesem Hintergrund mit einem Bauzaun eingefriedet. Weitere bauliche Anlagen befinden sich nicht im Plangebiet.

#### 2.3. Umgebung des Plangebiets

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist im Norden und Osten stark durch gewerblich-industrielle Nutzungen geprägt. Im direkten Umfeld finden sich Logistik- bzw. Speditionsunternehmen, ein Schrott- und Metallhandel, ein Kfz-Handel und Service, ein Motorradhändler sowie ein Garten- und Landschaftsbauunternehmen. Im weiteren nördlichen bzw. nordöstlichen Umfeld folgt der weitläufige Chemiepark Knapsack mit verschiedenen industriellen Nutzungen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der „Industriestraße“ befindet sich ein städtisches Regenrückhaltebecken, jenseits des „Bertram-Jagdweges“ ein Gewerbehof.

Im Süden und Westen schließt sich das weiträumige Gebiet des ehemaligen Braunkohle-Tagebaus bzw. der heutigen Deponie Vereinigte Ville an.

##### 2.3.1. Bebauungsstruktur

Das Plangebiet selbst weist - mit Ausnahme des o.g. Trafogebäudes - keinerlei Bebauung auf. Die Bebauungsstruktur im Umfeld des Plangebietes entspricht den ansässigen Nutzungen. Insbesondere die industriell geprägten Nutzungen gehen einher mit großen Gebäude(kubaturen) bzw. baulichen Anlagen (Logistik, Spedition, Schrott- und Metallhandel). Im Chemiepark dominiert eine Bebauungsstruktur, deren Erscheinungsbild stark durch die dort stattfindenden technischen und chemischen Produktions- und Herstellungsprozesse begründet wird. In der „Grubenstraße“ finden sich - untergeordnet - auch kleinteiligere Bebauungsstrukturen.

##### 2.3.2. Soziale Infrastruktur

Der Ortsteil Knapsack ist ein Schwerpunkt industrieller und gewerblicher Entwicklung im Hürther Stadtgebiet. Somit finden sich im Plangebiet sowie auch im näheren Umfeld keine Einrichtungen und/oder Dienste zur sozialen Versorgung der Bevölkerung. Ein ehemaliger Imbiss in der Grubenstraße scheint nicht mehr betrieben zu werden.

Einzig das ca. 900 m entfernte, unter Denkmalschutz stehende „Feierabendhaus“ hat als DAS Wahrzeichen Knapsacks auch sozial-gesellschaftliche Bedeutung, da es u.a. der Durchführung von regionalen und überregionalen Kongressen, Tagungen, Seminaren, Schulungen und Kulturveranstaltungen im außergewöhnlichen Ambiente dient.

### 2.3.3. Nahversorgung

Der Stadtteil Knapsack ist der einwohnerschwächste Stadtteil Hürths (ca. 0,3 % Anteil der Gesamteinwohner). Er verfügt über einen Indexwert im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von 0,20 m<sup>2</sup> / Einwohner und liegt damit unterhalb der unteren Schwelle einer guten Nahversorgung.

Nahversorgungsbezogener Einzelhandelsbesatz existiert vor dem Hintergrund der gewerblichen und industriellen Nutzung nicht. Die Nahversorgungsfunktion übernimmt im vorliegenden Fall der Stadtteil Alt-Hürth.

### 2.3.4. Freiraum und Grünflächen

Das Plangebiet selbst ist eine unbebaute Freifläche und - vor dem Hintergrund seiner derzeitigen Nutzung als Abstellplatz für leere Trailer / Anhänger eines Transportunternehmens - durch den aufgebrachten Recycling Schotter in Gänze nahezu versiegelt. Eine großgewachsene Kastanie an der Grundstücksgrenze zum „Bertrams-Jagdweg“ stellt als Solitär die einzige nennenswerte Grünstruktur im Plangebiet dar.

## 2.4. Äußere Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet ist an drei Seiten von öffentlichen Straßenverkehrsflächen umgeben, die auch die äußere Erschließung übernehmen. Über den „Bertrams-Jagdweg“, die „Industriestraße“ und die „Grubenstraße“ bestehen ausreichend Anbindungsmöglichkeiten. Die derzeitige Nutzung als Abstellplatz wird über eine Zufahrt vom „Bertrams-Jagdweg“ aus erschlossen.

Die „Industriestraße“ bzw. der „Bertrams-Jagdweg“ binden das Plangebiet als L 103 an den überörtlichen Verkehr (Zubringer zur BAB 1) bzw. die benachbarten Stadtteile Berrenrath und Alt-Hürth an. Im weiteren Verlauf sind über die B 265(N) weitere Stadtteile Hürths, die benachbarten Städte Köln, Brühl und Erftstadt sowie die BAB 1 und 4 erreichbar.

### **3. Gegenwärtiges Planungsrecht**

#### 3.1. Darstellungen im Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dar. Der angrenzende „Bertrams-Jagdweg“ ist als Bestandsstraße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr vermerkt.

#### 3.2. Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP ist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ bzw. im Bereich der angrenzenden Straßen „Bertrams-Jagdweg“ und „Industriestraße“ als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der Bpl kann auf der Grundlage der vorhandenen Darstellungen im Flächennutzungsplan entwickelt werden, eine Änderung oder Anpassung ist nicht erforderlich.

#### 3.3. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan 8 „Rheinterrassen“ des Rhein-Erft-Kreises ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans 513 „Gewerbe- und Industriegebiet Ecke Bertrams-Jagdweg / Industriestraße“ mit keinem Schutzstatus belegt.

#### 3.4. Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und wird aus planungsrechtlicher Sicht als Innenbereich gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) eingestuft. Festsetzungen aus bestehenden Bebauungsplänen existieren vor diesem Hintergrund nicht.

#### 3.5. Sonstige Satzungen und Fachplanungen

##### 3.5.1 Grün- und Freiraumkonzept

Das Plangebiet ist von keiner Planung (Maßnahme) des Grün- und Freiraumkonzeptes betroffen.

##### 3.5.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind im Stadtteil Knapsack keine Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung der lokalen Versorgungsstrukturen vorgesehen. Die Versorgungsfunktion übernimmt im vorliegenden Fall das Nahversorgungszentrum Alt-Hürth.

### 3.5.3 Wohnbaulandkonzept

Das Plangebiet spielt (wie der gesamte Stadtteil Knapsack) keine Rolle bei der Wohnbauentwicklung der Stadt Hürth. Ganz im Gegenteil orientiert sich die gewünschte städtebauliche Entwicklung entsprechend der vorhandenen Nutzungen hin zu Industrie und Gewerbe.

### 3.5.4. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK)

Ein (integriertes) Stadtentwicklungskonzept für den Ortsteil Knapsack existiert nicht.

### 3.5.5. Stadtumbaugebiete

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Stadtumbaugebietes.

### 3.5.6. Sanierungsgebiete

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Sanierungsgebietes.

### 3.5.7. Denkmalsatzung

Im Plangebiet selbst sind keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler gelistet.

### 3.5.8. Gestaltungssatzung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Gestaltungssatzung.

### 3.5.9. Vorkaufsrechtssatzung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Vorkaufsrechtssatzung.

### 3.5.10. Bergbau

Vor dem Hintergrund des ehemaligen Braunkohle-Tagebaus Vereinigte Ville sind sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Tagebau als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Diese Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei zukünftigen Planungen und/oder Vorhaben zu berücksichtigen.

### 3.5.11. Überörtliche Leitungstrassen

Das Plangebiet ist von überörtlichen Leitungstrassen nicht betroffen. Auf einen kleineren Maßstab bezogen ist das städtische Grundstück Gemarkung Hürth, Flur 7, Flurstück 232 - mit Ausnahme des vorhandenen Trafogebäudes - nach derzeitigem Stand

frei von Leitungen. Im Rahmen der erst jüngst aufgenommenen Nutzung als Abstellplatz für leere Trailer / Anhänger ist eine zentrale Wasserentnahmestelle vorgesehen, die bis jetzt allerdings augenscheinlich noch nicht realisiert worden ist.

In den angrenzenden Straßen („Bertrams-Jagdweg“ sowie „Gruben- und Industriestraße“) befinden sich verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen.

### 3.5.12. SEVESO-III-Gutachten

Die Stadt Hürth hat zur Ermittlung der „angemessenen Sicherheitsabstände“ von Störfall-Betriebsbereichen ein gesamtstädtisches Seveso-III-Gutachten durch Sachverständige nach § 29a BlmschG der TÜV Rheinland Industrie Service GmbH erstellen lassen (vgl. TÜV-Rheinland-Gutachten Teil 1: Nr. 641/125 269 235 vom 18. Mai 2020 und TÜV-Rheinland-Gutachten Teil 2: Nr. 641/ 125 269 191 vom 20. Mai 2020). Dieses Gutachten zur Verträglichkeit von Störfallbetrieben im Stadtgebiet Hürth dient als planerisches Hilfsmittel für Planungen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BlmSchG bzw. des Artikels 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Planungszone 1 des Betriebsbereiches des benachbarten Chemieparks „Werksteil Knapsack“.

In dieser Planungszone 1 sollen zukünftig keine schutzbedürftigen Nutzungen mehr entstehen, weil damit schutzbedürftige Nutzungen näher an den Betriebsbereich heranrücken würden. Gewerbliche Nutzungen mit wenig Publikumsverkehr sind zulässig. Weitere nicht schutzbedürftige Nutzungen wie z.B. Bürogebäude können in Abhängigkeit des Schutzkonzeptes (im Sinne von auf das Vorhaben bezogenen störfallspezifischen Faktoren) des Bauprojektes möglich sein.

Folgende Nutzungen sind aus störfallrechtlicher Sicht zulässig:

Bürogebäude (auch Verwaltung) als gewerbliche Nutzung.

Einschränkungen hinsichtlich des Publikumsverkehrs sind erforderlich. Es wird ein Betreuungsschlüssel von maximal 1:6 (Mitarbeiter/Publikum) vorgeschlagen.

Im Einzelfall unter bestimmten Rahmenbedingungen: Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind und die für die gleichzeitige Nutzung durch maximal 100 Besucher bestimmt sind sowie Anlagen für die Verwaltung als Bürogebäude mit gleicher Einschränkung; ein Betreuungsschlüssel von maximal 1:6 (Mitarbeiter/Publikum) wird vorgeschlagen.

Sonstige Gewerbebetriebe (soweit hinsichtlich ihrer Emissionen verträglich zur angrenzenden Bebauung).

Aufgrund der Nähe zum Betriebsbereich sind innerhalb der Planungszone 1 verschiedene Nutzungen nicht mehr zulässig, da sie im konkreten Fall als schutzbedürftig eingestuft werden.

Aus störfallrechtlicher Sicht unzulässig sind Nutzungen wie:

Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind und die für die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 Besucher bestimmt sind,

Großflächiger Einzelhandel,

Wohngebäude (einschließlich Wohnheime),

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, z.B. Schulen, Kindertagesstätten, Altenheime, Behindertenwerkstätten und -wohnheime, Tagespflegeeinrichtungen, Krankenhäuser, Sporteinrichtungen,

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

Vergnügungsstätten,

Schank- und Speisewirtschaften,

Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Diese „Einschränkungen“ decken sich zu großen Teilen mit der Auflistung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 Absatz 3 BauNVO bzw. der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines Industriegebietes (GI) gem. § 9 Absatz 3 BauNVO, die ohnehin nicht zugelassen werden. Einzig die Anlagen für sportliche Zwecke, die gem. § 8 Absatz 2 Ziffer 4 in einem GE allgemein zulässig sind, werden vor dem Hintergrund der störfallbedingten Einschätzung im vorliegenden Fall von der Ansiedlung ausgeschlossen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass von der vorliegenden Planung kein Konflikt hervorgerufen wird.

Dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist somit Rechnung getragen und der Bebauungsplan ist grundsätzlich vollziehbar.

#### **4. Die Planung in ihren Grundzügen**

##### **4.1. Planungsziele**

Im Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG heißt es, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen

einander so zuzuordnen sind, *„dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“*

Auf der Grundlage einer Lärmkontingentierung können in Bebauungsplänen eindeutig vollziehbare Regelungen gegen Lärmeinwirkungen für unterschiedlichste und auch für bei der Planung noch nicht bekannte Einzelvorhaben getroffen werden. Grundlage einer entsprechenden Lärmkontingentierung in Bebauungsplänen ist generell die DIN 45691, die Begrifflichkeiten, fachliche Grundlagen und Rechenwege vereinheitlicht.

Voraussetzung für eine solche Kontingentierung ist die Tatsache, dass im Stadtgebiet auch nicht kontingentierte Flächen zur Verfügung stehen, die uneingeschränkt lärmemittierende Betriebe aufnehmen können.

Laut Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 (4 CN 7.16) unter Verweis auf weitere zu Emissionskontingentierungen ergangene Urteile kann hierbei bspw. ein Gewerbe- oder Industriegebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten gegliedert werden. Dies ist unter Berücksichtigung der Wahrung des Gebietscharakters in einem intern gegliederten Baugebiet allerdings nur dann zulässig, wenn mindestens ein Teilgebiet ohne Geräuschkontingentierung ausgewiesen wird oder aber mit einer Geräuschkontingentierung belegt wird, die jeden nach der Baunutzungsverordnung für das Gebiet zulässigen Betrieb ermöglicht.

Daneben ist auch eine baugebietsübergreifende Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO möglich, die diesen Sachverhalt auf das gesamte Stadt- bzw. Gemeindegebiet überträgt und entsprechende kontingentfreie oder ausreichend kontingentierte Teilflächen benennt, die die Ansiedlung eines jeden nach § 8 (GE: Gewerbegebiet) oder § 9 BauNVO (GI: Industriegebiet) zulässigen (Gewerbe-) Betriebes ermöglicht. Hierbei wird ein darauf gerichteter Planungswille verlangt, der in der Bebauungsplanbegründung zum Ausdruck kommen muss.

Im vorliegenden Fall sollen diese planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine rechtssichere Bezugsgrundlage für Lärmkontingentierungen in anderen Bebauungsplänen im Stadtgebiet sowohl in Bezug auf gewerbliche als auch industrielle Nutzungen nachzuweisen.

Die entsprechende schalltechnische Verträglichkeit der lärmtechnisch uneingeschränkten GE- und GI-Flächen im Plangebiet mit auch im näheren und weiteren Umfeld vorhandenen schützenswerten Nutzungen wird im weiteren Planverfahren gutachterlich untersucht. Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes mit zum Teil stark emittierenden Betrieben scheint diese Vorgabe im Plangebiet nach fachlicher Ersteinschätzung eingehalten werden zu können.

#### 4.2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des vorliegenden Bebauungsplans verfolgt das Ziel, Lärmkontingentfreie Gewerbe- und Industrieflächen festzusetzen, auf die sich andere Bebauungspläne im Rahmen einer baugebietsübergreifenden Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, in denen einschränkende Lärmkontingente festgesetzt werden, dergestalt beziehen können, so dass lärmintensive und vor diesem Hintergrund als störend empfundene bzw. lärmtechnisch unverträgliche Bauvorhaben und Nutzungen rechtssicher auf diese Flächen verwiesen werden können.

##### 4.2.1. Baustruktur und Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird das Plangebiet jeweils ungefähr hälftig als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO und als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen. Somit ergeben sich auf den Grundstücken Gemarkung Hürth, Flur 7, Flurstücke 232 und 228 zwei Teilflächen in einer Größenordnung von ca. 6.804 m<sup>2</sup> (GE) bzw. 6.985 m<sup>2</sup> (GI).

Alle in den beiden Gebietsarten nach BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen sind uneingeschränkt möglich – mit einer Ausnahme der gemäß § 8 (2) Nr. 4 im GE allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke, die einzig und allein aus störfallrechtlicher Sicht ausgeschlossen werden müssen.

Die in der BauNVO aufgeführten nur *ausnahmsweise* zulässigen Nutzungen beider Gebietskategorien müssen hierbei nicht abgedeckt werden, da diese Nutzungen nicht unter die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbe- bzw. Industriegebietes fallen.

Um möglichst wenige einschränkende Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von gewerblichen und industriellen Vorhaben vorzugeben, wird auf die Ausweisung einzelner überbaubarer Flächen im vorliegenden Fall verzichtet und stattdessen eine große zusammenhängende überbaubare Fläche festgesetzt.

Bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung werden bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Geschossflächenzahl (GFZ) die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für GE- und GI-Gebiete von 0,8 (GRZ) bzw. 2,4 (GFZ) ausgewiesen. Weitere

sonstige Beschränkungen oder Regelungen sind vor dem Hintergrund der Planungsaufgabe nicht erforderlich, so dass der Bebauungsplan als „Auffangbecken“ für alle allgemein zulässigen GE- und GI-Nutzungen dient, die anderenorts aufgrund von einschränkenden Faktoren nicht genehmigt werden können.

#### 4.2.2. Freiraumgestaltung und Grünflächen

Das Plangebiet ist bereits baulich genutzt und durch eine geschotterte Parkplatzfläche als Verkehrsfläche vollversiegelt. Öffentliche Freiräume oder Grünflächen sind im Plangebiet weder vorhanden noch geplant. Die das Plangebiet einrahmenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, demnach in wasserdurchlässiger Weise auf einer Vegetationstragschicht mit wahlweise Gräsern und krautigen Pflanzen (Saatgutmischung) oder ausdauernden bzw. verholzenden Pflanzen zu bestücken. Der im Plangebiet vorkommende große Laubbaum, eine Kastanie, ist schützenswert und wird deshalb zum Erhalt festgesetzt. Der Kronentraufbereich wird von einer Bebauung freigehalten, die bestehende Baumscheibe ist zu erhalten.

#### 4.2.3. Erschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird durch die an drei Seiten angrenzenden Straßen „Bertrams-Jagdweg“, „Grubenstraße“ und „Industriestraße“ in ausreichendem Maße erschlossen. Um auch erschließungstechnisch keine einschränkenden Vorgaben zu machen, wird auf die Ausweisung einer inneren Erschließung im Bereich der Bauflächen bewusst verzichtet. Die oftmals flächenintensiven gewerblichen und industriellen Nutzungen, deren Ansiedlung zukünftig im Plangebiet möglich ist, können ihren individuellen Bedürfnissen entsprechend Bereiche für ihren ruhenden und fließenden Verkehr festlegen, eine planerische Vorgabe wird hier als nicht notwendig erachtet.

#### 4.2.4. Verkehr und Wegeführung

Weitergehende Regelungen zum Verkehr und der Wegeführung erfolgen vor dem Hintergrund der Planungsaufgabe nicht (siehe auch Kapitel 4.2.3.).

#### 4.2.5. Entwässerung

Entwässerungstechnisch kann das Plangebiet an die vorhandene Leitungslage angeschlossen werden. Im südöstlichen Anschluss (auf der gegenüberliegenden Seite der „Industriestraße“) befindet sich ein Regenrückhaltebecken der Stadtwerke Hürth.

#### 4.3. Planungsvarianten / Alternativkonzepte

Auf die Erarbeitung von Planungsvarianten und Alternativkonzepten wird im vorliegenden Fall verzichtet. Vor dem Hintergrund des genannten Planungsziels ergeben sich

keine alternativen Planungskonzepte, mögliche Planungsvarianten würden sich nur marginal voneinander unterscheiden (bspw. Flächenaufteilung GE/GI, überbaubare Flächen).

#### 4.4. Alternativstandorte

Die Planungsaufgabe setzt vor ihrem lärmtechnischen Hintergrund einen möglichst großen Abstand zu schützenswerten Nutzungen (bspw. Wohnnutzung) voraus. Gleichzeitig muss auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Flächennutzungsplan eine „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt sein. Nach erster gutachterlicher Einschätzungen, findet sich im gesamten Hürther Stadtgebiet keine andere städtische Fläche, die unter lärmtechnischen Gesichtspunkten besser geeignet wäre bzw. mehr Potenzial für eine rechtssichere Lösung des Sachverhaltes bietet, als das vorliegende Plangebiet.

#### 4.5. Planerfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um sowohl der gewerblichen als auch industriellen Entwicklung im Hürther Stadtgebiet eine rechtssichere Grundlage für die Anwendung einer gebietsübergreifenden Lärmkontingentierung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zu verschaffen.

#### 4.6. Planverfahren und -art

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 in der zurzeit geltenden Fassung. Mit Inkrafttreten des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten" vom 21.12.2006 besteht seit Beginn des Jahres 2007 die Möglichkeit, gemäß § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im sogenannten "beschleunigten Verfahren" durchzuführen. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen, wie z.B. die Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich und eine Größe der zulässigen Grundfläche innerhalb des Plangebietes von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> sind für den Bebauungsplan Nr. 513 "Gewerbe- und Industriegebiet Ecke Bertrams-Jagdweg / Industriestraße" gegeben.

Die Gesamtgröße des Baugebietes beträgt ca. 13.790 m<sup>2</sup> (Plangebiet ca. 14.450 m<sup>2</sup>). Damit liegt die insgesamt zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf steht auch nicht in sachlichem, zeitlichem und räumlichem Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, durch die in Summe ggf. eine Grundfläche über 20.000 m<sup>2</sup> erreicht werden könnte. Des Weiteren werden durch den

Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die einer Anwendung des § 13a BauGB entgegenstehen würden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet soll demnach mit dem Bebauungsplanverfahren als Angebotsplanung ohne konkrete planerische Festsetzung zu evtl. schon beabsichtigten Vorhaben im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB entwickelt werden. Eine entsprechende Prüfung kann hierbei nicht abstrakt sämtliche denkbaren Varianten einer bauplanerischen GE- oder GI-Ansiedlung abdecken - vielmehr bleibt sie im Falle der vorliegenden Angebotsplanung ohne konkrete Kenntnis evtl. Einzelvorhaben dem künftigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten. Grundsätzlich kann die Realisierung des Bebauungsplanes in unterschiedlichen Zeitabschnitten realisiert werden.

## **5. Umwelterheblichkeit und Artenschutz**

### **5.1. Umwelterheblichkeit**

Der größte Teil des Plangebietes ist bereits baulich genutzt und vor diesem Hintergrund durch Verkehrsflächen versiegelt. Sowohl die Flächen der Bestandssicherung als auch die Nachverdichtungsmöglichkeiten beschränken sich auf bereits versiegelte Flächen. Somit ist in diesem Teil des Plangebietes nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu rechnen.

Der Boden ist aus ökologischer Sicht stark anthropogen geprägt. Bis auf den Standort der Kastanie sind nur versiegelte Bereiche vorhanden. Im Umweltleitplan ist die Fläche als „Altstandort“ markiert, für die eine weitere Überprüfung notwendig ist. Diese Prüfung der Unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises (REK) bzgl. des städtischen Grundstücks Gemarkung Hürth, Flur 7, FS 232 ergab, dass es sich um einen ehemaligen Teilbereich des Altstandortes Brikettierwerk Vereinigte Ville der Rheinbraun AG handelt. Nach einer historischen Erhebung aus dem Jahr 1999 wurde die Brikettfabrik einschließlich der wesentlichen Nebengebäude um ca. 1900 errichtet. Es fanden Beschädigungen durch Kriegseinwirkungen statt, deren Lage und Ausmaß allerdings nicht bekannt sind. Nach der Stilllegung der Fabrik 1975

wurden die Betriebsgebäude zurückgebaut und Hohlräume mit Bauschutt gefüllt. Tatsachen, die auf eine schädliche Bodenveränderung schließen lassen, sind dem REK bisher nicht bekannt. Aufgrund der langjährigen historischen Nutzung können allerdings punktuelle Belastungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß der Klimatopkarte des Klimaatlas NRW (2024) ist das Plangebiet dem Gewerbe- und Industrieklima (offen) zuzuordnen. Die Luftqualität im Plangebiet ist maßgeblich von den umgebenden Industrieanlagen geprägt. Es ist grundsätzlich von einer überdurchschnittlichen Belastung des Plangebiets durch Luftschadstoffe auszugehen.

Die Betroffenheit der einzelnen Umweltbelange ist im Rahmen einer Umweltvorprüfung erfolgt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine 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. Das Plangebiet wird bereits heute aus planungsrechtlicher Sicht dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeschlagen, daher können Maßnahmen der Nachverdichtung somit unberücksichtigt bleiben und müssen nicht ausgeglichen werden. Auf einen formalen Umweltbericht wird vor diesem Hintergrund verzichtet.

## 5.2. 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 in diesem Rahmen 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.

Im vorliegenden Fall kann auf eine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet werden. Das zu betrachtende Artenspektrum setzt sich aus den planungsrelevanten Arten des Messtischblatts 5107, Quadrant 1 sowie aus Arten, die aufgrund des vorhandenen Lebensraums potenziell vorkommen könnten. Das sind Rote-Liste-Arten oder Nachweise gemäß dem Fundortkataster des LANUV (2024). Im Plangebiet befinden sich keine Lebensräume, die auf das Vorkommen einer planungsrelevanten Art schließen lassen könnten. Südlich des Plangebietes, im sogenannten Restfeld Ville, wurde gemäß Fundortkataster ein Uhu im Jahr 2014 nachgewiesen. Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage im gewerblich-industriellen Umfeld, der Zerschneidungswirkung der L 103 sowie der versiegelten Grundfläche allerdings keinen Bezug zu diesem Vorkommen. Das Plangebiet kann aus denselben genannten Gründen als potenzielles Nahrungsgebiet, für möglicherweise im weiteren Umfeld vorkommende planungsrelevante Arten, ausgeschlossen werden. Die solitär stehende Kastanie bietet keinen Lebensraum für Horst- oder Höhlenbäume bewohnende Arten an. Durch die von der L 103 ausgehende Störwirkung des Individual- und Schwerlastverkehrs kann zudem eine Besiedlung des Laubbaums als sehr unwahrscheinlich betrachtet werden.

Nach überschlägiger Prognose des Artenvorkommens in Bezug auf die vom geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren kann ausgeschlossen werden, dass der mit der Umsetzung des Vorhabens einhergehende Lebensraumverlust oder indirekte Beeinträchtigungen zur Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG führen könnte. Eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung wird als nicht notwendig angesehen.

Individuelle Verluste während der Bauphase (Tötungsverbot, Zerstörung von Nestern, Störung während der Fortpflanzungszeit) können vermieden werden, wenn die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt wird.

## **6. Weiteres Vorgehen**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB bzw. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 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 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel dazu findet wiederum die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB statt. Während dieser Auslegungszeit besteht ein weiteres Mal 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 Bebauungsplanes. Mit öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

## **7. Anlagen und Flächenbilanz**

### Anlagen:

Umweltvorprüfung

### Flächenbilanz:

Gewerbegebiet: 6.804 m<sup>2</sup>

Industriegebiet: 6.985 m<sup>2</sup>

Öffentliche Verkehrsflächen: 682 m<sup>2</sup>

Plangebiet (gesamt): 14.471 m<sup>2</sup>

Hürth, den

Im Auftrage

Dipl.-Ing. Siry

Ltd. Stadtbaudirektor