

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: 61

öffentlich

V 553/2017

Amt: - 61 -

BeschlAusf.: - 61 -

Datum: 24.10.2017

			gez. Erner, Bürger- meister	
Kämmerer	Dezernat 4	Dezernat 6	BM	
gez. Seyfried				
Amtsleiter	RPA			

Beratungsfolge

Termin

Bemerkungen

Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	15.11.2017	zur Kenntnis
--	------------	--------------

Betrifft: **Bebauungsplan 55 C Am Giezenbach; Sachstandsbericht**

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten in €:	Erträge in €:	Kostenträger:	Sachkonto:
Folgekosten in €:	Mittel stehen zur Verfügung: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Jahr der Mittelbereitstellung:	
Nur auszufüllen, wenn Kostenträger Eigenbetrieb (Immobilien, Straßen, Stadtwerke)			
Wird der Kernhaushalt belastet: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Höhe Belastung Kernhaushalt:	Folgekosten Kernhaushalt:	

Unterschrift des Budgetverantwortlichen

Erfstadt, den

Beschlussentwurf:

Zur Bewältigung möglicher Nutzungskonflikte in der vorhandenen Gemengelage wird die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) geprüft. Ggf. erforderliche Detailregelungen zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung erfolgen in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Antragsteller.

Begründung:

Der Rat hat am 27.04. 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes 55C, E. – Köttingen, Am Giezenbach beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen (Abstimmung: Fachbehörden und Eigentümer) zu klären und ein entsprechendes städtebauliches Konzept zu erarbeiten (Siehe auch V 91/2016).

Die Planung einer heranrückenden Wohnbebauung an ein bestehendes Gewerbegebiet innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes stellt eine planungsrechtlich äußerst komplexe und komplizierte Planungsmaterie dar. Einerseits sollen mit der Planung gesunde Wohnverhältnisse geschaffen und andererseits eine Einschränkung der ansässigen Betriebe vermieden werden. Erschwert wird die Thematik bei dieser Planung durch die das Plangebiet tangierende Straße „Am Giezenbach“, die als Zubringer zu B 265 einen LKW – Anteil von rund 20 % aufweist und damit zusätzliche Anforderungen an den Lärmschutz der geplanten Wohnbebauung stellt.

Nach dem Aufstellungsbeschluss wurden zur Vorbereitung der planerischen Grundlage intensive Gespräche mit der „Unteren Umweltbehörde“ und der Bezirksregierung Köln über die grundsätzliche Machbarkeit der Planung geführt. Hierzu wurden verschiedene städtebauliche Planungsvarianten erstellt, die auch mit dem Antragsteller erörtert wurden.

Daraus resultierend wurde eine

- Verkehrszählung auf der Straße „Am Giezenbach“ durchgeführt und
- ein Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Mit der Erstellung des Schallgutachtens war eine umfassende und zeitaufwendige Bestandsaufnahme der ansässigen Betriebe (Bauaktenrecherche, Ortsbesichtigungen und Gespräche mit Betriebsinhabern) verbunden.

Im Anschluss daran hat der Gutachter auf Grundlage der aktuellen ermittelten Verkehrszahlen und den aus der Bestandsaufnahme ermittelten betrieblichen Tätigkeiten eine erste Berechnung zur Ermittlung der auf die Fläche nördlich der Straße „Am Giezenbach“ einwirkenden Lärmimmissionen durchgeführt. Nach dieser Berechnung werden die in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässigen Grenzwerte durch den Gewerbelärm in einer Tiefe von 15 bis 20 m entlang der Straße „Am Giezenbach“ und beim Verkehrslärm im gesamten Plangebiet überschritten.

Die lärmtechnisch wirkungsvollste und auch städtebaulich sinnvollste Lösung wäre in diesem Fall ein durchgehender Gebäudekörper entlang der Straße „Am Giezenbach“, der besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm berücksichtigt und darüber hinaus als Erstes und durchgängig errichtet werden muss, also auch auf den östlich gelegenen und nicht im Besitz des Antragstellers befindlichen Gewerbegrundstücken. Planungsrechtliche Grundlage wäre ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, der die erforderlichen Detailregelungen ermöglicht, jedoch voraussetzt, dass der Vorhabenträger Verfügungsberechtigt über die Grundstücke im Plangebiet ist. Ein Erwerb der benachbarten Gewerbegrundstücke durch den Antragsteller war bisher jedoch nicht möglich.

Die Neubebauung auf die Grundstücke des Antragstellers in einem Angebotsbebauungsplan mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet zu begrenzen, ist schalltechnisch zwar theoretisch möglich, führt aber nicht zu einer städtebaulich befriedigenden Lösung.

Eine neue Möglichkeit ergibt sich jedoch durch das mit der diesjährigen Gesetzesnovelle in § 6a der Baunutzungsverordnung neu eingeführte Urbane Gebiet (MU):

„...(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. ...“ (§ 6 a BauNVO)

Die Gebietskategorie wurde eingeführt, um den Kommunen an der Schnittstelle zwischen Immissionsschutzrecht und Städtebaurecht mehr Flexibilität einzuräumen und die Nutzungsmischung zu fördern. Allerdings existieren bisher weder Rechtsprechung noch der Einführungserlass zur Baurechtsnovelle als Anwendungshilfe. Daher ist eine genaue Prüfung erforderlich.

In der Zwischenzeit wurde vom Antragsteller ein Planungsbüro (Boris Enning, Architekt u. Stadtplaner aus Köln) beauftragt ein städtebauliches Konzept zu erarbeiten. Das Städtebauliche Konzept wird voraussichtlich im nächsten Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung vorgestellt.

In Vertretung

(Hallstein)