

Hürth, den 05.10.2016

Sitzungsnummer  
PUV-6/2016

## BESCHLUSS

aus der 6. Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr

vom Dienstag, den 30.08.2016 um 18:00 Uhr

15	Bebauungsplan 217 „Efferen-West“ im Stadtteil Efferen hier: Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB	472/2016
----	---	----------

FBL Siry erläutert den Sachverhalt. Er stellt den aktualisierten umgedruckten Entwurf vor. Auf dieser Grundlage solle nun der Entwurf des Bebauungsplanes erstellt werden.

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durchgeführte Informationsveranstaltung habe bei den Anwesenden eine deutliche Favorisierung der Planvariante mit den wenigsten neu zu schaffenden Wohneinheiten als Ergebnis gehabt. Er weist darauf hin, dass die gewünschte lockere Bebauung zu großen Grundstücken und der Entwicklung eines sehr hochpreisigen Wohngebietes führen werde. Er betont, dass Befreiungen, die zu einer nachträglichen Verdichtung führten, generell ausgeschlossen würden. Er erläutert, dass auf den städtischen Grundstücken ca. 15 öffentlich geförderte Wohneinheiten entstehen könnten. Er weist auf die schwierige Entwässerungssituation in dem Gebiet hin. Flachdächer und eine intensive Dachbegrünung sollen im Bebauungsplan als Zwang festgesetzt werden. Je Wohneinheit sollen zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Der Stellplatzschlüssel für öffentliche Stellplätze sei auf 0,25 geändert worden. Der im Plangebiet neu entstehende Kindergarten werde sechsheftig errichtet.

VS Verbrüggen weist auf die beiden als Tischvorlage eingebrachten Änderungsanträge der CDU und Bündnis 90/Die Grünen sowie der SPD hin.

RM Winkler erläutert den Änderungsantrag.

RM Cürten-Noack ergänzt, dass die Änderungen im Sinne der ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit und Ausgewogenheit notwendig seien. Sie fordert weiterhin, dass der Ausgleich möglichst vollständig innerhalb des Plangebietes erfolgen solle. Weiterhin sollten in einem ausgewählten Wohnhof Häuser mit alternativen Baumaterialien festgesetzt bzw. zwingend vorgeschrieben werden. Dies könnten beispielsweise Holzhäuser sein.

RM Reinhardt erläutert den Ergänzungsantrag der SPD.

FBL Siry antwortet auf Nachfrage von SE Schöne, dass kein Zwang zur Errichtung von Photovoltaikanlagen festgesetzt werden solle, unter anderem, da diese möglicherweise wiederum in Konflikt mit der vorgeschriebenen intensiven Dachbegrünung stünden.

RM Martmann ist der Auffassung, dass die Planungen am Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum vorbei gehen. Ein solches Baugebiet sei nicht mehr zeitgemäß.

BM Breuer erwidert, dass es vier Varianten der Verwaltung sowie eine Alternativplanung der Bürgerinitiative gegeben habe, die Gegenstand der Bürgerinformationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gewesen sei. Das Votum der Bürger sei eindeutig gewesen. Diese hätten sich ganz überwiegend für eine lockere Bebauung ausgesprochen. Insofern resultiere die Planung aus dem Bürgerwillen.

RM Reinhardt hält es für den falschen Weg, bei der Schaffung von sozialem Wohnraum lediglich die Stabilisierung der vorhandenen Wohneinheiten gemäß der im Wohnbaulandkonzept berechneten Anteile für die jeweiligen Stadtteile umzusetzen. Vielmehr müsse zusätzlicher bezahlbarer Wohnraum entstehen.

Zu Punkt 5 des Antrages der CDU und Bündnis 90/Die Grünen ist er der Auffassung, dass ein Nahversorger im Bebauungsplan festgesetzt werden solle.

BM Breuer erwidert, dass auch die SPD dem Wohnbaulandkonzept einschließlich der Quoten für den sozialen Wohnungsbau in den einzelnen Stadtteilen zugestimmt habe. Die vorliegenden Vorschläge würden diesem Beschluss entsprechen.

FBL Siry nimmt Stellung zu den einzelnen Punkten des Antrages.

Er antwortet zu Punkt 5, dass die Festsetzung eines Nahversorgers im Bebauungsplan nicht möglich und auch nicht zweckdienlich sei, da der Gebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ baurechtlich bereits die Möglichkeit eröffne, einen Nahversorger zu errichten. Vielmehr sollte die Ansiedlung als Zielsetzung formuliert und gute Rahmenbedingungen hierfür geschaffen werden. Mit einer bindenden Festsetzung könnten unter Umständen rechtliche Probleme entstehen.

Zu Punkt 6 stellt er fest, dass eine Mobilstation auf der Grünfläche im Bebauungsplan textlich eingebracht werden könne.

Zu Punkt 7 erläutert er, dass für das Baugebiet eine Ausgleichsflächenplanung erstellt werden müsse. Ein kompletter Ausgleich innerhalb des Plangebietes sei jedoch unrealistisch. Er weist darauf hin, dass vorhandene Ausgleichsmaßnahmen, beispielsweise entlang der K2n, bei Entfall entsprechend doppelt auszugleichen seien.

Auf Rückfrage von RM Cürten-Noack zur Kontrolle von Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken erwidert er, dass der Rhein-Erft-Kreis hier bisher keine Festsetzung zur Pflanzung heimischer Bäume gemacht habe.

Zu Punkt 8 erläutert er, dass eine zwingende Errichtung von alternativen Bauformen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden könne. Es könne allenfalls bei den städtischen Grundstücken als Kaufbedingung im Sinne einer privatrechtlichen Vereinbarung auferlegt werden.

Auf Bitte von FBL Siry erläutert Architekt Dr. Hecker zu Punkt 3, dass mit der Einhaltung des Kfw-55-Standards selbstverständlich noch höhere Baukosten verbunden seien. Zudem sei ihm kein planerisches Instrument bekannt, wie man diese Anforderung festsetzen könne. Die bestehenden Anforderungen an die energetischen Standards seien ausreichend.

RM Winkler ist der Meinung, dass eine sozial ausgewogene Planung vorliege. Allein 5.000 m<sup>2</sup> der städtischen Grundstücke würden zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zur Verfügung gestellt.

RM Martmann gibt zu Protokoll, dass er sich nicht an den Abstimmungen beteiligen werde.

VS Verbrüggen lässt zunächst über die Punkte des Beschlussvorschlages der CDU-Fraktion und B90/Die Grünen abstimmen:

Punkt 1 - Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen (einstimmig, ohne FW)

**Der Geschosswohnungsbau gegenüber der KITA entlang der K2n (sozialer/preisgünstiger Wohnraum) an der Planstraße G/Privatstraße sowie die jeweils 2 ersten Blöcke des Geschosswohnungsbaus auf beiden Seiten der „Hauptallee“/Planstraße I von der K2n aus werden um ein Geschoss auf vier Geschosse erhöht. Oberhalb der KITA werden 2 Geschosse für altersgerechtes Wohnen vorgesehen. Weiter werden in dem Bereich zwischen**

**Planstraßen K, E und F und den Wohnhöfen 5 und 6 Kettenhäuser entsprechend den Häusern entlang der Planstraße K errichtet.**

Punkt 1 - Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen (CDU/Grüne/Piraten), 5 Nein-Stimmen (SPD), ohne FW

**Bei den Häusern in diesem Bereich sowie bei den Häusern entlang der Planstraße F kann ein drittes Obergeschoss errichtet werden.**

Punkt 2 - Abstimmungsergebnis: einstimmig (ohne FW)

**Im Stellplatzschlüssel sollen auch Fahrradabstellanlagen festgesetzt werden.**

Punkt 3 – Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen (CDU, Grüne, Piraten), 5 Nein-Stimmen (SPD) (ohne FW)

**Alle Gebäude werden mindestens im KfW-55-Standard errichtet.**

Punkt 4 - Abstimmungsergebnis: einstimmig (ohne FW)

**Die Straßengestaltung soll geschwindigkeitsreduzierend geplant werden. Die Planung ist dem Ausschuss vorzustellen und von ihm zu genehmigen.**

Punkt 5 - Abstimmungsergebnis: einstimmig (ohne FW)

**Für Einzelhandel mit Nahversorgungscharakter (z.B. Bäcker, Kiosk) sind Stellplätze an geeigneter Stelle einzuplanen.**

Punkt 6 - Abstimmungsergebnis: einstimmig (ohne FW)

**Es ist eine Fläche für eine Mobilstation auf der öffentlichen Grünfläche „Grüne Mitte“ vorzusehen.**

Punkt 7 - Abstimmungsergebnis: einstimmig (ohne FW)

**Werden bereits vorhandene Ausgleichsflächen tangiert, wird der nach den naturschutzrechtlichen Regelungen erforderliche zusätzliche Ausgleich separat nachvollziehbar dargestellt.**

Punkt 8 - Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen (CDU, Grüne, Piraten), 5 Nein-Stimmen (SPD) (ohne FW)

**Ein Wohnhof soll für die Errichtung von Häusern mit alternativen Baumaterialien (z.B. Holzhäuser) reserviert werden.**

Punkt 9 - Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen (CDU, Grüne), 6 Nein-Stimmen (SPD, Piraten) (ohne FW)

**Die Verwaltung wird beim Verkauf von städtischen Grundstücken dafür Sorge tragen, dass (grundsätzlich) ein Anteil entsprechend der Quote im gesamten Hürther Stadtgebiet an gefördertem Wohnraum errichtet wird. Dabei wird der in Hürth-Efferen vorhandene Anteil an gefördertem Wohnraum berücksichtigt.**

Punkt 10 - Abstimmungsergebnis: einstimmig (ohne FW)

**Die Verwaltung wird beim Verkauf von städtischen Grundstücken weiter dafür Sorge tragen, dass Bauflächen mit Priorität auch Baugemeinschaften oder Zusammenschlüssen angeboten werden, um gemeinschaftliches Wohnen und preisgünstigeres Bauen zu ermöglichen.**

VS Verbrüggen stellt fest, dass sämtliche Punkte des Ergänzungsantrages der CDU und Bündnis 90/Die Grünen einstimmig oder mehrheitlich beschlossen worden sind.

RM Reinhardt erläutert zu Punkt 3, dass die 4 Punkthäuser entlang der K2n zu zwei Baukörpern vereint werden sollen, um insgesamt eine größere Baufläche und somit bessere Wirtschaftlichkeit des Geschosswohnungsbaus an dieser Stelle zu erreichen.

RM Winkler mahnt, den städtebaulichen Gestaltungsanspruch in diesem Bereich nicht zu vernach-

lässigen.

FBL Siry erläutert auf Rückfrage von RM Kleofasz zu Punkt 4 und zur Schaffung von altersgerechtem Wohnraum in Hürth, dass bislang keine städtischen Grundstücke verfügbar gewesen seien, auf denen Konzepte, wie z.B. das Bielefelder Modell hätten umgesetzt werden können. In diesem Baugebiet eröffne sich jedoch die Möglichkeit, mit dem Verkauf städtischer Grundstücke entsprechende Zweckbindungen und Auflagen im Kaufvertrag aufzuerlegen. Hierüber müsse der Hauptausschuss zu gegebener Zeit beschließen. Bekanntlich könne der Bebauungsplan keine Festsetzungen vorgeben, sondern nur die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen schaffen.

RM Kleofasz erläutert zu Punkt 6, dass grundsätzlich ein Konzept für eine gute ÖPNV-Anbindung des Baugebietes entwickelt werden solle.

RM Reinhardt ergänzt, dass es generell auch Sinn mache, den Stadtbus in das neue Wohngebiet fahren zu lassen.

RM Fabian erwidert, dass um das Baugebiet herum mehrere Bushaltestellen genutzt werden könnten, um eine neue bzw. Ergänzung einer bestehenden Buslinie umzusetzen. Auch eine neue Bushaltestelle im Bereich des neu geplanten Kreisverkehrs auf der K2n wäre sinnvoll. Er gibt zu bedenken, dass die Führung einer Buslinie in das neue Gebiet hinein unerwünschte Auswirkungen auf die Anforderungen an die Straßenraumgestaltung haben werde. Die Straßen müssten deutlich breiter geplant werden und verkehrsberuhigende Maßnahmen seien dann kaum noch umsetzbar.

VS Verbrüggen deutet Punkt 6 dahingehend als Prüfauftrag, um Alternativen der Busanbindung untersuchen zu lassen. Er formuliert dahingehend einen Beschlussvorschlag. Zu Punkt 7 ist er der Auffassung, dass alternierendes Parken in diesem Baugebiet bzw. an dem Quartiersplatz kaum umsetzbar sei, da die verkehrsberuhigten, engen Straßenzuschnitte dies nicht zuließen. Hierfür müsste der Straßenraum wiederum verbreitert werden. Dies sei nicht zu empfehlen.

Er lässt über die weiteren Punkte des SPD-Antrages getrennt abstimmen:

Punkte 1 + 2 wurden mit Beschlusspunkt 1 des Antrages der CDU/Grüne gemeinsam behandelt - kein Beschluss

Punkt 3 - Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen (SPD, Piraten), 8 Nein-Stimmen (CDU, Grüne) (ohne FW)

Punkt 4 - Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen (SPD, Piraten), 8 Nein-Stimmen (CDU, Grüne) (ohne FW)

Punkt 5 - kein Beschluss erforderlich, da planungsrechtlich zulässig im allg. Wohngebiet

Punkt 6 - Abstimmungsergebnis: einstimmig

**Die Stadtwerke sollen gebeten werden zu prüfen, Vorschläge zur Anbindung des neuen Wohngebietes an den Stadtbus vorzulegen. Dabei sollte die Einrichtung von Haltestellen innerhalb oder außerhalb des Wohngebietes, auch unter Berücksichtigung einer neuen Linie oder einer geänderten Linienführung der bestehenden Linie in Betracht gezogen werden. Dem Ausschuss ist das Konzept vorzulegen.**

Punkt 7 - abgedeckt durch Punkt 4 des CDU/Grüne-Antrages - kein Beschluss

Punkt 8 - abgedeckt durch Punkte 9 und 10 des CDU/Grüne-Antrages - kein Beschluss

VS Verbrüggen stellt fest, dass nur der Änderungsvorschlag unter Punkt 6 des SPD-Antrages beschlossen worden ist. Er lässt schließlich über den ergänzten Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen.

**Beschluss:**

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen (CDU, Grüne, Piraten), 6 Nein-Stimmen (SPD, FW)

**Der Bericht über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der Vorentwurfsplanvariante vom 08.08.2016 sowie den beschlossenen Änderungen den Bebauungsplan-Entwurf für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zu fertigen und vorzulegen. Während der öffentlichen Auslegung soll eine öffentliche Informationsveranstaltung mit Protokollierung angeboten werden.**