

ENTWURF
Masterplan Kalscheuren
Bürgerinformation
Erläuterungsbericht



Auskünfte im Rathaus der Stadt Hürth: Herr Hennig, Zimmer 418, Tel. 02233/53-425,
Fax 02233/53-185, E-Mail: jhennig@huerth.de



Inhaltsverzeichnis:

| | Seite |
|--|-------|
| 1. Ziele, Zwecke und Auswirkungen eines Masterplans | 3 |
| 2. Planungsrecht und Bestandssituation | 3 |
| 3. Städtebauliches Rahmenkonzept Wohnen, Gewerbe, Verkehr und Grün | 4 |
| 4. Weitere Verfahren zur planungsrechtlichen Umsetzung | 6 |

1. Ziele, Zwecke und Auswirkungen eines Masterplans

Der Entwurf dieses Masterplans Kalscheuren, der zur Diskussion innerhalb der Bürgerschaft vorgestellt wird, soll als städtebauliche Rahmenplanung mittel- und langfristige Planungs- und Entwicklungsziele aufzeigen. Ein Masterplan ist eine informelle Planung, die weder Planungs- noch Baurecht schafft. Dies kann nur durch die Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. in diesem Fall durch die Änderung eines vorhandenen Bebauungsplans geschaffen werden. Grundlage ist das Baugesetzbuch. Die Bebauungspläne wiederum müssen aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hürth entwickelt sein. Auch der Flächennutzungsplan einer Stadt stellt langfristig die Ziele der einzelnen Flächennutzungen dar. Im Unterschied zum Masterplan sind die Darstellungen eines Flächennutzungsplanes jedoch weniger konkretisiert. Der dem Masterplan folgende Bebauungsplan wiederum konkretisiert detailliert die Ziele des Masterplans durch Festsetzungen gemäß des Baugesetzbuches wie beispielsweise die Festsetzung von Stellplätzen, Parkplätzen, konkreten Bauweise, Grünpflanzungen und Ähnlichem.

Der Entwurf des Masterplans Kalscheuren weicht in Teilräumen sowohl von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab als auch von den rechtskräftigen Festsetzungen des hier zurzeit gültigen Bebauungsplanes 333 a „Gewerbegebiet Kalscheuren“.

Als informelle Rahmenplanung dient er als Diskussionsgrundlage zur weiteren Entwicklung des Ortsteils Kalscheuren.

2. Planungsrecht und Bestandssituation

Der Bereich des Masterplans Kalscheuren umfasst die Gebiete westlich und östlich der Hans-Böckler-Straße einschließlich des alten Sportplatzes Kalscheuren und der Gronerstraße, Bereiche beidseitig der Ursulastraße zwischen dem Bahnhof Kalscheuren und dem Kreisel Winterstraße/Wegelinstraße/Ursulastraße sowie die nördlich davon gelegenen Gewerbegebietsflächen um die Winterstraße bis zur Trasse der im Bau befindlichen B 265 n im Norden.

Planungsrechtlich ist das Gebiet folgendermaßen zu beurteilen:

In der „vorbereitenden Bauleitplanung“, dem Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich westlich der Hans-Böckler-Straße/Ursulastraße einschließlich der Gronerstraße als Wohnbaufläche dargestellt, der alte Sportplatz Kalscheuren als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz. Die Bebauung südlich der Ursulastraße in unmittelbarer Bahnhofsnähe ist als Mischgebiet dargestellt, ebenso die beidseitige Bebauung der Ursulastraße im westlichen Teil zwischen der Einmündung Kunzyszstraße bis zum Kreisel Winterstraße/Wegelinstraße. Der Bereich östlich der Hans-Böckler-Straße ist als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Die gesamte restliche Fläche beidseitig der Winterstraße ist entsprechend ihrer heutigen Nutzung ebenfalls als „gewerbliche Baufläche“ im FNP dargestellt.

In der sogenannten „verbindlichen Bauleitplanung“ liegt der gesamte Bereich des Masterplans innerhalb des seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplans 333 a „Gewerbegebiet Kalscheuren“, ausgenommen der Bereich östlich der Hans-Böckler-Straße. Dort gilt §34 BauGB, der unbeplante Innenbereich (ohne BPL).

Im kleinen Bereich der Reihenhaussiedlung an der südlichen Gronerstraße wurde der BPL durch die 1. Teiländerung „Gronerstraße“ im Jahr 2013 rechtskräftig geändert um hier diese Form der Reihenhausbauung an Stelle des seinerzeit vorgesehen Geschosswohnungsbaus zu ermöglichen. Zudem ist die 1. Teilaufhebung für den Bereich „Alter Sportplatz Kalscheuren“ am 26.10.2016 rechtskräftig geworden um in diesem Bereich eine Kindertagesstätte planungs- und baurechtlich nach § 34 BauGB zu ermöglichen, ohne ein langwieriges Bebauungsplan-Verfahren einleiten zu müssen. Ein Baubeschluß wurde im zuständigen Ausschuß am 14.03.2017 gefasst. Entsprechend den oben genannten Darstellungen des Flächennutzungsplans setzt auch der Bebauungsplan 333 a in o. g. Teilräumen allgemeines Wohngebiet (Hans-Böckler-Straße/Gronerstraße), gemischte Baufläche entlang der Ursulastraße und gewerbliche Bauflächen im Bereich der Winterstraße fest.

Der heutige Gebäude- und Nutzungsbestand entspricht diesen Festsetzungen. Neben einigen Baulücken entlang der Gronerstraße sind größere Lücken entlang der gemischten Wohnnutzung an der Ursulastraße festzustellen. Des Weiteren liegt seit über fünf Jahren der ehemalige Sportplatz Kalscheuren samt des nördlich davon vorgesehenen Parkplatzes brach. Auch innerhalb des Gewerbegebietes Winterstraße, insbesondere der Bereich westlich der Reihenhaussiedlung südliche Gronerstraße weist noch große unbebaute Flächen aus.

3. Städtebauliches Rahmenkonzept Wohnen, Gewerbe, Verkehr und Grün (siehe Anlage ENTWURF MASTERPLAN KALSCHEUREN)

Die oben beschriebene Bestandssituation muss vom Entwurf dieses Masterplans berücksichtigt werden. Die heute vorhandene Verkehrserschließung ist ebenso ein bindender Zwangspunkt wie die im Norden verlaufende Trasse der im Bau befindlichen B 265 n.

Wohnen:

Die Wohnnutzung soll sich auch künftig im Osten des Plangebiets im Bereich der Hans-Böckler-Straße und der Gronerstraße konzentrieren. Neben der Schließung noch vorhandener Baulücken entlang der Ostseite der Gronerstraße bietet sich hier eine Wohnbauung auch auf der Westseite im Bereich des alten Sportplatzes an.

In Verbindung mit der in Kalscheuren bereits heute dringend gebrauchten vierzügigen Kindertagesstätte, die zudem am bereits vorhandenen Grünzug mit Kinderspielplatz läge und beidseitigen Zugang sowohl von der Gronerstraße als auch vom Parkplatz Winterstraße hätte, könnte hier ein Quartier mit einem für den Ortsteil noch fehlenden zentralen kleinen Ortsmittelpunktplatz geschaffen werden.

Zur zukünftigen Nutzung des ehemaligen Sportplatzes wäre die Fläche halbiert, die Westhälfte des Sportplatzes würde in eine größere Grünfläche mit unmittelbarem Zugang vom neuen Ortsmittelpunktplatz umgestaltet. Die östliche Hälfte des Platzes zur Gronerstraße hin würde durch Wohnbebauung genutzt, der Ortsmittelpunktplatz liegt mittig angrenzend an die Kindertagesstätte und die neue Grünanlage, die den heutigen Grünwall als gliederndes Grünelement miteinbezieht. Die Gronerstraße endet dann im Norden des alten Sportplatzes in einem Wendekreis ohne Anschluss an die Neumannstraße um durchfahrende (LKW-) Verkehre zu unterbinden. Nur ein Fuß-/Radweg verbindet die beiden Straßen. Der ehemalige Schotterparkplatz nördlich des alten Sportplatzes dient als Erweiterungsfläche der an der Neumannstrasse benachbarten Behindertenwerkstätten.



Weitere Wohnbebauung sollte entlang der Ursulastraße westlich der Einmündung Kunzyazatraße bis zum Kreisel Ursulastraße/Winterstraße/Wegelinstraße erfolgen. Der Bereich westlich der Kunzyszstraße wird bereits heute überwiegend durch Wohngebäude geprägt, so dass die größeren Lücken dort mit zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden gefüllt werden könnten. Diese Wohnbauflächen, oder auch gemischten Bauflächen, sollen durch ausreichend breite Grünzüge von den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen abgegrenzt werden.

Grün:

Als Teil eines Grünkonzeptes würden diese Grünzüge nicht nur trennende Wirkung haben, sondern wären auch miteinander verbunden, wie beispielsweise der Grünzug westlich der Reihenhaussiedlung Gronerstraße, der die Ursulastraße mit dem neu ausgebauten Grünzug südlich des Sportplatzes verbindet. Gleiches gilt für den trennenden Grünzug zwischen einer Wohn-/Mischbebauung an der Ursulastraße und der gewerblichen Bebauung an der Beerstraße. Des Weiteren sind Ortsrandeingrünungen im Süden des Gebiets vorgesehen, die die bauliche Nutzung klar von der freien Landschaft abgrenzen würden. Weitere Abstandsgrünflächen liegen südlich der B 265 n-Trasse, hier soll auch ein Erdwallbereich südlich der Einmündung Neumannstraße angelegt werden. Intensive Begrünung und Bepflanzung lässt so ein fußläufiges Grünnetz innerhalb Kalscheurens entstehen. Zentrales Element des Grünkonzeptes ist jedoch die ca. 8000 qm große Grünanlage auf der Westhälfte des ehemaligen Sportplatzes. Der dortige Baumbestand bleibt erhalten, ergänzt durch Neuanpflanzungen dient dieser Park mit Zugang zum neuen Ortsmittelpunktplatz nicht nur als Grünpuffer zwischen dem neuen Wohngebiet und dem gegenüber liegendem Gewerbe sondern auch als Güner Treff der Kalscheurener. Eine Grünanlage dieser Größe fehlt bisher in Kalscheuren.

Gewerbe:

Der Schotterparkplatz soll zukünftig als Gewerbliche Baufläche genutzt werden, erschlossen durch eine kurze Verlängerung der Neumannstraße durch einen Wendehammer. Die benachbarten Behindertenwerkstätten haben einen dringenden Erweiterungsbedarf.

Östlich der Hans-Böckler-Str. könnten, wie exemplarisch im Plan angedeutet - durch gewerbliche Nachverdichtung oder Umnutzung bestehender Gewerbegebäude - weitere gewerbliche Nutzflächen entstehen, ebenso ein weiteres Gewerbegrundstück im Kurvenbereich der Winterstrasse unmittelbar südlich der B 265 n –Trasse.

Verkehr:

Zur inneren Erschließung der großen gewerblichen Baufläche westlich der Reihenhaussiedlung an der Gronerstraße ist ein zusätzlicher Erschließungsstich erforderlich. Von der Kunzyszstraße kommend würden gewerbliche Verkehre nicht die Wohnnutzungen entlang der Ursulastraße und der Hans-Böckler-Straße belasten.

Hinsichtlich des Verkehrskonzeptes wäre dies somit eine Änderung der bisherigen Situation, ebenso wie die Erschließung des alten Sportplatzes durch eine Wendeanlage am Nordende der Gonerstraße und eine kleinere Wendeanlage am Südende der Neumannstraße, welche nur durch einen Fußweg miteinander verbunden wären um Durchgangsverkehre auf der Gronerstraße zu unterbinden.

4. Weitere Verfahren der planungsrechtlichen Umsetzung

Der Entwurf dieses Masterplans mit der Nutzung des alten Sportplatzes soll Grundlage sein für eine intensive bürgerschaftliche Diskussion. Nach Findung eines nachhaltigen Konsens muss zur baulichen Realisierung Planungsrecht auf Grundlage des Baugesetzbuches geschaffen werden.

Dies bedeutet die Aufstellung von Bebauungsplan-Teiländerungen oder Neuaufstellung von Bebauungsplänen in Teilbereichen des heutigen BPL 333 a. Abstandsklassen bestimmter Betriebsarten zur benachbarten Wohnbebauung könnten sich unter Umständen verändern, so dass ggf. bestimmte Betriebsarten nicht mehr zulässig wären. Des Weiteren müssen heute eine Vielzahl von Gutachten erstellt werden, wie Umweltbericht, Artenschutzprüfung, Hydrogeologische Gutachten, Immissions- oder Altlastengutachten, insbesondere für die Nutzung als Wohnbaufläche. Diese Aspekte werden jedoch im Rahmen der späteren Bauleitplanverfahren zu lösen sein.

Hürth, 19.07.2017

Im Auftrage

Dipl.-Ing. Siry
Ltd. Stadtbaudirektor

Anlage:
Entwurf Masterplan Kalscheuren