

GEMEINDE KÜR TEN



Bebauungsplan 25 (Kürten) 15. Änderung - Satzungs begründung -

Stand: Januar 2023

Begründung

zum Bebauungsplan 25 (Kürten) - 15. Änderung der Gemeinde Kürten gemäß § 9 (8) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

1 Ausgangssituation

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 25 an der Einfahrt der Straße „Hülstensteeg“. Dieser Bebauungsplan ist seit dem 21.03.1980 rechtskräftig und setzt hier ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,3 fest.

Der Änderungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplanes 25 ist identisch mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 25 (Kürten) aus dem Jahre 1988 und umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Gemarkung Kürten, Flur 28 auf dem Flurstück 25.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Die umgebende Nutzung entspricht der eines Allgemeinen Wohngebiets.

1.2 Planungsanlass

Die rechtskräftig festgesetzten Baugrenzen entsprechen nicht dem realisierten Bauvorhaben. Die Baugrenzen sollen mit der 15. Änderung entsprechend angepasst werden. Zusätzlich soll auf der vorhandenen Garage eine Wohnung entstehen. Im Rahmen der Änderung werden sich mit der Flächennutzungsplanung widersprechende Festsetzungen zu landwirtschaftlichen Flächen sowie Bauanbauverbotszonen korrigiert und nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen zur Baugestaltung aufgehoben.

1.3 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im geltenden Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln als Allgemeiner Siedlungsbereichs (ASB) dargestellt.

Die Planung entspricht dieser Darstellung.

1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kürten stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) sowie Fläche für die Landwirtschaft (L) dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden aus dem FNP entwickelt.

1.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) Kürten des Rheinisch-Bergischen Kreises trifft für das Gebiet keine Festsetzungen, da es sich um Siedlungsfläche handelt.

2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Baukonzept

Innerhalb der Wohnbaufläche wird eine überbaubare Grundstücksfläche für ein Einzelhaus festgesetzt.

2.2 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet wird von der Gemeindestraße „Hülsensteeg“ erschlossen. Um- und Ausbauten im öffentlichen Straßenraum sind dafür nicht erforderlich.

2.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Leitungsnetze versorgt.

2.5 Artenschutz

Im Plangebiet oder in der näheren Umgebung sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete lokalisiert.

Die artenschutzrechtliche Prüfung (Roman Behrend, Umweltschutzingenieur, März 2022) kommt zu dem Ergebnis, dass infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes auszuschließen sind. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) 1-3 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

3 Planinhalte und Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Dabei wird festgesetzt, dass die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht den Festsetzungen der zurzeit gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Firsthöhen

Die Firsthöhe wird als Höhe über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. In den Bereichen, in denen eine maximale Firsthöhe festgesetzt ist, gilt als oberer Bezugspunkt die oberste Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein) gemessen in der Mitte jedes Firstes (ein Haus kann mehrere Firste haben). Der untere Bezugspunkt ist das vorhandene natürliche Gelände senkrecht unter dem oberen Bezugspunkt. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen oberem und unterem Bezugspunkt.

Es wird auch festgesetzt, dass mastenartige Aufbauten, wie zum Beispiel Antennen, Blitzableiter und Ähnliches sowie Kamine die Firsthöhe ausnahmsweise überschreiten dürfen. Dies gilt jedoch nicht für Werbeanlagen im MI. Die Festsetzung erweitert den Gestaltungsspielraum des Gebäudeentwurfs in angemessenem Umfang.

3.3 Baugrenzen und Bauweise

Gemäß dem städtebaulichen Konzept, das der Planung zugrunde liegt, wird eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand sowie der Umgebungsbebauung.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zulässig. Dementsprechend wird festgesetzt, dass Gebäudeteile, die von städtebaulich untergeordneter Bedeutung sind (z.B. Dachüberstände, Teile von Be- und Entlüftungsanlagen etc.) die Baugrenzen um bis zu 1,0 Meter überschreiten dürfen, soweit diese nicht zu den Grenzen benachbarter Baugrundstücke orientiert sind. Dies hat aufgrund der untergeordneten Größenordnung keine städtebaulich negativen Auswirkungen und erweitert den Gestaltungsspielraum des Gebäudeentwurfs in angemessenem Umfang.

Die Baugrenzen können durch Terrassen um bis zu 3 m übertreten werden. Dies dient einer Erhöhung der Gestaltungsfreiheit für die Architektur. Da Terrassen in den Erdgeschosszonen nicht generell als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen, wird ihr Bau bis zu 3 m außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

3.4 Stellplätze und Garagen

Hier gilt die Landesbauordnung NRW – es werden keine weiteren Festsetzungen gemacht.

3.5 Örtliche Bauvorschriften zur Baugestaltung

Es werden neben Satteldächern auch Flachdächer zugelassen, um auch eine zeitgemäße Dachgestaltung zu ermöglichen.

4 Verfahren / Abwägung

Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 m² beträgt, mit diesem kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird und keine Beeinträchtigung von FFH – Gebieten zu erwarten ist, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 (4) BauGB verzichtet. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die öffentliche Auslegung der Planung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 11.11. bis 16.12.22 statt.

Abwägungsrelevante Anregungen gingen von Seiten des Rheinisch-Bergischen-Kreises zum Artenschutz sowie angrenzenden Oberflächenwasser ein. Diese Stellungnahmen (Erweiterung des Schutzzeitraums bei Fäll- und Abrissarbeiten und nachrichtliche Einzeichnung und textliche Festsetzung eines Gewässerunterhaltungskorridors) werden als Änderung nach öffentlicher Auslegung in die Planung aufgenommen.

Da es sich hierbei um nachrichtliche Änderung bzw. bei der Verkürzung der Fällperiode eine Änderung handelt, die lediglich den Eigentümer des Grundstücks betrifft, ist eine erneute öffentliche Auslegung nicht notwendig, da sich dieser mit dieser Regelung einverstanden erklärt hat.

Grundsätzlich gilt laut gängiger Rechtsprechung: „Hat eine nach öffentlicher Auslegung vorgenommene Ergänzung einer Festsetzung lediglich klarstellende Bedeutung, so besteht kein Anlass zu einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung oder einer erneuten Beteiligung von Behörden und Träger öffentlicher Belange, denn inhaltlich ändert sich am Planentwurf nichts. Entsprechendes gilt, wenn der Entwurf nach der Auslegung in Punkten geändert worden ist, zu denen die betroffenen Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zuvor bereits Gelegenheit zur Stellungnahme hatten, die Änderungen auf einem ausdrücklichen Vorschlag eines Betroffenen beruhen und Dritte hierdurch nicht abwägungsrelevant berührt werden.“ Dies ist hier der Fall.

5 Umsetzung der Planung

Die Planung wird vollständig durch einen privaten Vorhabenträger umgesetzt.

Kürten, den 04.01.2023

Dipl.-Ing. Raumplanung

Oliver Wiesner