

# GEMEINDE KÜR TEN



## **Begründung zum Bebauungsplan 30 (Busch) 5. Änderung**

Satzungsbeschluss

Februar 2023

## Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 30 (Busch).

### 1. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Im Nordosten der Ortslage Busch in der Gemeinde Kürten liegt das Grundstück Auf dem Steinacker 8, welches rd. 2.600 m<sup>2</sup> groß und mit einem Wohnhaus bebaut ist. Aufgrund der hohen Grundstücksgröße und dem auch in Kürten vorhandenen Bedarf an Wohnraum sollen drei weitere Wohnhäuser im Norden des Grundstückes entstehen. Das bestehende Wohngebäude bleibt bestehen. Die drei zusätzlich entstehenden Grundstücke sollen von Norden über die Straße Auf dem Steinacker erschlossen werden. Die Erschließung des bestehenden Grundstückes soll, anders als im Bestand von Osten, in Zukunft von Westen erfolgen.



Abb. 1: Lage im Ortsteil Busch (ohne Maßstab)

Um die Erschließung ausreichend zu gewährleisten, wird die Verlängerung der Straße Auf dem Steinacker im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, welche im Nord-Osten in einem Wendehammer endet, der von Fahrzeugen bis zu einer Größe von kleinen Transportern genutzt werden kann.

Es besteht ein Planerfordernis, da die beabsichtigte Nachverdichtung auf Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht möglich ist.

Die 5. Änderung dient der Ortsrandarrondierung bzw. Nachverdichtung im Innenbereich. Der nördliche Siedlungsrand soll durch die Häuser Auf dem Steinacker 13 bis 17 definiert werden, der östliche

Siedlungsrand durch die Bebauung des Flurstücks 396 (Auf dem Steinacker 10). Mit der 11. Änderung soll zur östlich angrenzenden Waldfläche ein 20 Meter breiter Waldsaum ausgebildet werden. Insofern löst die 5. Änderung keine Konflikte zu Waldflächen aus.

## 2. Verfahren

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Kürten hat am 26.08.2021 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes 30 – Busch gem. § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegen vor:

- die zulässige Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt deutlich weniger als 20.000 Quadratmeter.
- der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird vom beschleunigten Verfahren des § 13a BauGB Gebrauch gemacht. Dies bedeutet, dass gemäß § 13 Abs. 2 BauGB:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vom 16.11.2021 – 15.12.2021 wurden insbesondere Stellungnahmen zu folgenden Themen vorgetragen:

- Kumulierende Wirkungen der 5. und 11. Änderung des Bebauungsplans 30 – Busch durch Verschiebung des Ortsrands in die Landschaft unter Inanspruchnahme von Waldflächen.
- Kein ausreichender Waldabstand (im Nordosten) /Regelungsbedarf zur Lösung der Konflikte zwischen Walderhaltung (Klimaschutzwald), Verkehrssicherheit und Wohnnutzung
- Aufgabe der Spielplatzflächen
- Entwicklungsziel Mehrfamilien- statt Einfamilien-/Doppelhäuser (Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum)
- Verzicht auf Wegeverbindung in den Wald
- Ausbau der Fahrbahnbreiten entsprechend der RAS06, Einhaltung des erforderlichen Sicherheitsraums bei Einfriedungen und sonstigen baulichen Elementen (Straßenleuchte, Bäume), im Bereich der Engstellen gute Sichtverhältnisse
- Sammelplatz für Müllbehälter auf privaten Flächen: Die Abfallbehälter müssen an den Abfuhrtagen nebeneinander an einer von den Entsorgungsfahrzeugen direkt anfahrbaren Stelle der öffentlichen Verkehrsfläche stehen.
- Pro Wohneinheit zwei – unabhängig voneinander anfahrbare – Stellplätze; keine Besucherparkmöglichkeiten im öffentlichen Raum
- Auslastung des Kanalnetzes

Der Offenlagebeschluss wurde am 29.09.22 durch den Bau- und Planungsausschuss gefasst. Die Offenlage fand in der Zeit vom 14.11.2022 – 16.12.2022 statt.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden insbesondere Stellungnahmen zu folgenden Themen vorgetragen:

- Kumulierende Wirkungen der 5. und 11. Änderung des Bebauungsplans 30 – Busch durch Verschiebung des Ortsrands in die Landschaft unter Inanspruchnahme von Waldflächen.
- Rücknahme der überbaubaren Flächen im nordöstlichen Bereich / Einhaltung konfliktfreier Waldabstände (Klimaschutzwald)
- Aufgabe der Spielplatzflächen
- Entwicklungsziel Mehrfamilien- statt Einfamilien-/Doppelhäuser (Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum)
- Ausbau der Fahrbahnbreiten entsprechend der RAST06, Einhaltung des erforderlichen Sicherheitsraums bei Einfriedungen und sonstigen baulichen Elementen (Straßenleuchte, Bäume), im Bereich der Engstellen gute Sichtverhältnisse
- Sammelplatz für Müllbehälter auf privaten Flächen: Die Abfallbehälter müssen an den Abfuhrtagen nebeneinander an einer von den Entsorgungsfahrzeugen direkt anfahrbaren Stelle der öffentlichen Verkehrsfläche stehen.
- Pro Wohneinheit zwei – unabhängig voneinander anfahrbare – Stellplätze; keine Besucherparkmöglichkeiten im öffentlichen Raum

Die eingegangenen Stellungnahmen führen zu keiner Planänderung.

### **3. Erläuterungen zum Plangebiet**

#### **3.1. Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kürten – Busch, östlich und südlich der Straße Auf dem Steinacker. Es umfasst in der Gemarkung Kürten, Flur 24 das Flurstück 409 (Auf dem Steinacker 8) sowie die Flurstücke 365, 366 (tlw.), 367, 396 (tlw.), 406 (tlw.) und 32 (tlw.).

Sowohl das Flurstück 409 (Auf dem Steinacker 8) als auch das Flurstück 396 (Auf dem Steinacker 10) sind bereit baulich genutzt.

Die Erschließung der geplanten Neubebauung soll von Norden über die festgesetzte Straßenverkehrsfläche erfolgen. Nördlich der Straße Auf dem Steinacker schließt Wohnbebauung an. Hinter dieser Bebauung befindet sich ein Waldstück. Südöstlich grenzt die Zufahrt zum Nachbargrundstück (Auf dem Steinacker 10) an. Östlich davon sowie am östlichen Ende der Straße Auf dem Steinacker grenzen Waldflächen an. Im Süden wird das Plangebiet ebenfalls durch ein Wohngrundstück (Gemarkung Kürten, Flur 24, Flurstück 410) begrenzt. Westlich verläuft die Straße Auf dem Steinacker. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.900 m<sup>2</sup>.



Abb. 2: Abgrenzung des Plangebietes (Ohne Maßstab)

### 3.2. Vorhandene Struktur und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich zu einem Großteil auf einer Art Plateau. Lediglich zu den Randbereichen fällt das Gelände um 1 – 2 Meter ab.

Der Baugebietscharakter des Plangebietes im Zusammenhang mit seinem näheren Umfeld entspricht dem eines typischen allgemeinen Wohngebietes im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Geprägt werden sowohl das Umfeld, als auch das Plangebiet selber, ausschließlich durch Wohnbebauung.

Die weitere Umgebung ist durch landwirtschaftliche Flächen sowie Waldflächen geprägt.

## 4. Planungsvorgaben

### 4.1. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Die vorliegende Planung ist dementsprechend mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Köln Teilabschnitt Region Köln (ohne Maßstab)

#### 4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten aus dem Jahr 2009 stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Der vorliegende Bebauungsplan kann dementsprechend als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Lediglich der geplante Wendehammer liegt mit einer kleinen Teilfläche in der Darstellung von Waldfläche. Da der Flächennutzungsplan ebenso wie der Landschaftsplan (siehe Kapitel 4.3) allerdings nicht parzellenscharf ist, besteht kein planerischer Widerspruch.



Abb. 4: Flächennutzungsplan Gemeinde Kürten (ohne Maßstab)

### 4.3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt hauptsächlich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans des Rheinisch-Bergischen Kreises. Lediglich der geplante Wendehammer liegt zu geringen Teilen im Landschaftsplan, welcher im Nordosten mit der Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes (LSG 2.2 Bergische Hochfläche) und dem Entwicklungsziel 1.1.3 „Erhaltung Bergische Landschaft“ anschließt.

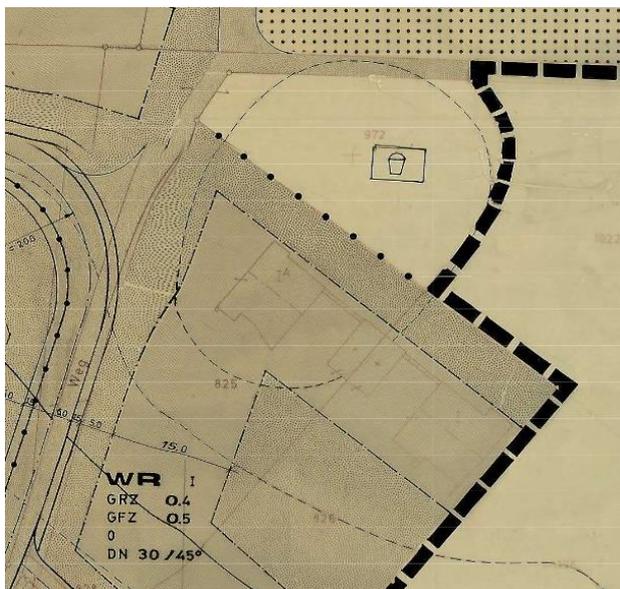
Mit der in Aufstellung befindlichen 11. Änderung sollen östlich keine Waldflächen unmittelbar angrenzen.



Abb.5 Landschaftsplan Rheinisch-Bergischer Kreis (ohne Maßstab)

### 4.4. Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebietes besteht Planungsrecht in Form des Ursprungsbebauungsplans 30 und seiner 8. Änderung von 2013 (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB). Für das heutige Plangebiet ist ein Reines Wohngebiet (WR) mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Es ist eine I-geschossige Bebauung sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Außerdem ist im Norden des Geltungsbereichs der vorliegenden 5. Änderung eine Fläche für Kinderspiel festgesetzt.



Die Zweckbestimmung der Spielplatznutzung wurde seit Rechtskraft des Bebauungsplanes 30 (Busch) aus dem Jahre 1974 nicht umgesetzt. Bereits 2008 wurde durch den damaligen Eigentümer ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes mit der Absicht gestellt, die Festsetzung der Grünfläche und des Spielplatzes aufzuheben und stattdessen eine Wohnbaufläche festzusetzen. Diesem Antrag wurde zugestimmt, wonach der Antrag nach Satzungsbeschluss allerdings zurückgezogen wurde. Vor dem Erwerb des Grundstückes durch den neuen Eigentümer wurde durch diesen mit der Gemeinde abgestimmt, dass der Wegfall der Spielplatznutzung erfolgen kann.

Einem entsprechenden Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes wurde am 28.11.2018 bereits zugestimmt.

Weiterhin bestehen für Kleinkinder genügend Spielflächen in Form von Freiflächen im privaten Bereich. Für ältere Kinder befindet sich ein Spielplatz in einer Entfernung von circa 500 m Entfernung, welcher durch die Überquerung einer Straße zu erreichen ist.

## **5. Städtebauliches Konzept**

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung ist geplant, das Grundstück Auf dem Steinacker 8 in vier Grundstücke aufzuteilen. Neben dem bestehenden Wohnhaus ist geplant, im Norden des Grundstücks drei weitere Wohnhäuser zu bauen. Diese sollen jeweils einen Garten erhalten. Dem Umfeld entsprechend werden die neuen Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser gestaltet. Das bestehende Haus mit Garten wird mit der Planung den Großteil des Grundstücks ausmachen.

Im Zuge der Planung wird das heutige Wohnhaus nicht mehr vom nördlichen Teil der Straße Auf dem Steinacker erschlossen, sondern wird in Zukunft vom westlich liegenden Straßenteil angegliedert. Die neu entstehenden Grundstücke werden von Norden erschlossen.

Der im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Kinderspielplatz ist bislang nicht umgesetzt worden. Die Umsetzung der Anlage eines Kinderspielplatzes an dieser Stelle ist nicht mehr Ziel der Gemeinde Kürten. Daher wird diese Festsetzung im Zuge der hier vorliegenden Änderung nicht weiter verfolgt und überplant.

## **6. Begründung der Planinhalte (Festsetzungen nach § 9 BauGB)**

### **6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **6.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird gem. § 4 Abs. 2 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemein zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe. Ebenso Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

#### **6.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 (2) BauNVO durch Angabe der Grundflächenzahl (GRZ), der Angabe der maximalen zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Gemäß Planeinschrieb liegt die GRZ bei 0,4. Es sind zwei Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 281,5 Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

### **6.1.3. Bauweise**

(§§ 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Als Gebäudeform sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Durch diese Festsetzung wird sich die geplante Bebauung in die bestehende Bebauung in der Umgebung einfügen. Dort befinden sich hauptsächlich Einzel- und Doppelhäuser.

### **6.1.4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft**

Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise anzulegen (z.B. Schotter, Rasengittersteine).

### **6.1.5. Erschließungsflächen**

Im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist im Norden eine öffentliche Verkehrsfläche mit eingeschlossen. Die schon vorhandene Stichstraße Auf dem Steinacker soll im Zuge der Planung am östlich gelegenen Ende durch einen Wendehammer für Pkw und kleine Transportfahrzeuge erweitert werden. Über die Straße werden die geplanten, neuen Grundstücke erschlossen. Die Erschließung des bereits vorhandenen Gebäudes wird von Norden nach Westen an die Straße verlegt.

## **6.2. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)

### **6.2.1. Dachform**

Als Dachform werden das Satteldach und das Pultdach festgesetzt. Garagendächer sind als Flachdach auszubilden. Die Dächer sind mit einer Neigung von 20 – 45 Grad zulässig und damit auch zur Nutzung für Solaranlagen geeignet.

Für Dachgauben sind Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal der halben Länge der dazugehörigen Traufe zulässig. Sie sind mit Satteldach und geraden Seiten auszubilden. Die Abstände von den Außenkanten Mauerwerk müssen mindestens jeweils 1,0 m betragen.

### **6.2.2. Einfriedungen**

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Straßen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Sie müssen mindestens 0,50 m Abstand von der Straßenkante einhalten.

Zu den Nachbargrundstücken hin sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn können hiervon Ausnahmen zugelassen werden. Zur freien Landschaft hin sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

Einfriedungen mit mehr als 1 m Höhe, die auf Straßenverkehrsflächen treffen, müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zu diesen einhalten.

Für Hecken entlang der öffentlichen Straßen können Ausnahmen für die Höhenbeschränkung von 1,00 m zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

### **6.2.3. Doppelhäuser**

Um ein einheitliches Bild zu gewährleisten, sind die Fassade, die Dacheindeckung und die Dachneigung bei Doppelhäusern einheitlich zu gestalten.

#### **6.2.4. Mülltonnen**

Mülltonnen und Müllboxen müssen der Einsicht von öffentlichen Flächen durch Eingrünung entzogen werden.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1. Artenschutz**

Es wurde eine Artenschutzprüfung (ASP I) im September 2019 durchgeführt. Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben nach derzeitigem Stand unter Berücksichtigung der im Weiteren genannten Vermeidungsmaßnahmen keine planungsrelevanten Arten betroffen sind und somit bei planungsrelevanten Arten keine Verbote des § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für planungsrelevante Arten sind nicht erforderlich.

Es sind bei Umsetzung der Planung keine Verschlechterungen des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der planungsrelevanten Arten zu erwarten. Unter der Berücksichtigung zeitlicher Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen werden die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auch für die potenziell betroffenen, nicht planungsrelevanten, europäischen Vogelarten nicht ausgelöst. Ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich nicht.

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

### **7.2. Ver- und Entsorgung**

#### **7.2.1. Öffentliches Abwassernetz**

Aufgrund der Auslastung des öffentlichen Abwassernetzes im Bereich des Plangebietes wird eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers erforderlich. Demnach sind eine maximale Einleitmenge von 7 l/s vorzusehen. Für die Entwässerung weiterer Flächen ist dann eine Rückhaltung bei entsprechender Einleitungsbeschränkung vorzusehen. Die Drosselung dient auch dem Schutz vor zukünftiger Überlastung des Regenwasser-Kanals.

#### **7.2.2. Recyclingmaterial**

Bei der beabsichtigten Verwendung von Recyclingmaterial als Tragschicht unter Gebäuden und Zugewegungen ist frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Umweltschutzbehörde zu beantragen.

#### **7.2.3. Telekommunikationslinien**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

#### **7.2.4. Abfall**

Für die Müllentsorgung der neuen Grundstücke ist es vorgesehen, die Mülltonnen auf die östliche Seite der Straße auf dem Steinacker und nicht in die nördliche Stichstraße zu stellen. Hierdurch wird gewährleistet, dass Müllfahrzeuge nicht in die enge Stichstraße einfahren müssen.