

# Gemeinde Kürten



## **Bebauungsplan 30 (Busch), 11. Änderung**

Begründung gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

März 2023

## **Begründung**

zum Bebauungsplan 30 (Busch), 11. Änderung der Gemeinde Kürten gemäß § 9 Abs. 8 i. V. m. § 2a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

### **1 Ausgangssituation**

#### **1.1 Geltungsbereich und Bestandssituation**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Siedlungsflächen des Ortsteiles Busch und umfasst den Bereich am Ende der bestehenden Stichstraße „Auf dem Steinacker“. Die Flächengröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 4.700 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich beinhaltet in der Gemarkung Kürten Flur 24 die Flurstücke Nr. 32 (teilweise), 396 (teilweise) und 406 (teilweise).

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits teilweise baulich vorgeprägt. Beide Grundstücke werden über die als Stichstraße ausgebaute Straße „Auf dem Steinacker“ erschlossen.

Der Großteil des früheren Nadelbaumbestandes im Plangebiet musste im letzten Jahr aufgrund von Schäden durch einen Borkenkäferbefall sowie der Trockenheit und Hitze der letzten Sommer gefällt werden. Zudem sind einige Bäume dem Windwurf zum Opfer gefallen. Die im Plangebiet noch vorhandenen Laubbäume (überwiegend Rotbuchen) weisen zum Teil ebenfalls Trockenschäden auf.

Unmittelbar westlich des Plangebiets befinden sich zwei 2-geschossige Mehrfamilienhäuser. Die dazugehörigen Stellplatzflächen erstrecken sich entlang der Stichstraße. Im Südwesten grenzt ein großzügiges Grundstück (Flurstück 409), das mit einem Einfamilienhaus (Auf dem Steinacker Nr. 8) bebaut ist. Westlich und südlich des Plangebiets erstrecken sich weitere Wohngrundstücke, die überwiegend durch 1- bis 2-geschossige Ein- und stellenweise 2-geschossige Mehrfamilienhäuser geprägt sind. Im Norden und Osten grenzt eine größere zusammenhängende Waldfläche an das Plangebiet, die jedoch teilweise ebenfalls durch starke Baum-schäden geprägt ist.

#### **1.2 Planungsanlass**

Im Zusammenhang mit einer beantragten Änderung des Bebauungsplans 30 (Busch) mit dem Ziel auf dem Flurstück 409 (Auf dem Steinacker Nr. 8) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei zusätzlichen freistehenden Einfamilienhäusern zu schaffen, wurde vom Bau-, Planungs- und Umweltausschusses in seiner Sitzung am 20.05.2020 die Forderung erhoben, am Ende der Stichstraße „Auf dem Steinacker“ eine PKW-Wendeanlage zu errichten. Die fehlende Wendeanlage führt nämlich dazu, dass Besucher und Lieferverkehre momentan die angrenzenden Privatgrundstücke zum Wenden nutzen müssen. Die geplante Nachverdichtung des Flurstücks 409 ist Bestandteil der parallellaufenden 5. Änderung des Bebauungsplans 30.

Im Zuge der Errichtung einer Wendeanlage und vor dem Hintergrund, dass ein Großteil der ehemals bestehenden Bäume aufgrund von Schädigungen gefällt werden musste, besteht die Möglichkeit, auch die beiden Grundstücke am Ende der Stichstraße einer Wohnbebauung

zuzuführen. Das derzeitige Planungsrecht lässt eine Wohnbebauung jedoch nicht zu. Daher haben die Eigentümer der Flurstücke 396 und 406 einen Antrag auf Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans 30 gestellt. Auf beiden Grundstücken ist die Errichtung von jeweils einem freistehenden Einfamilienhaus für den jeweiligen Eigentümer bzw. dessen Familienangehörige vorgesehen.

Das Vorhaben bietet sich an, durch eine geringe Erweiterung der vorhandenen Erschließungsstraße, die Siedlungsfläche des Ortsteiles Busch zu arrondieren und neuen Wohnraum zur teilweisen Befriedigung der aktuell bestehenden und weiterhin prognostizierten großen Nachfrage nach Baugrundstücken zu schaffen.

Die beabsichtigte Arrondierung des vorhandenen Siedlungsgebiets und bauliche Entwicklung von bereits erschlossenen Grundstücken leistet einen Beitrag für eine flächensparende Stadtentwicklung zur Reduzierung von Neuausweisungen von Baugebieten auf der „Grünen Wiese“.

### **1.3 Verfahren**

Für die Umsetzung des Vorhabens ist die 11. Änderung des Bebauungsplans 30 (Busch) erforderlich. Die Bebauungsplanänderung wird im Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt. Die Bebauungsplanänderung begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> auf einer Fläche, die sich an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Busch) anschließt. Zudem wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Das Plangebiet liegt auch nicht im Einflussbereich eines Störfallbetriebes. Somit sind die Grundvoraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b i. V. m. § 13a BauGB erfüllt.

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Kürten hat in seiner Sitzung am 03.11.2021 die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplans 30 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. In derselben Sitzung wurde auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 22.11.2021 bis einschließlich 22.12.2021.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss bzw. den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung wurde der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im Osten erweitert und im Norden angepasst, um hier die Herstellung eines gestuften Waldrands verbindlich festzusetzen.

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Kürten hat in seiner Sitzung am 24.11.2022 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 30.01.2023 bis einschließlich 03.03.2023.

## **2 Übergeordnetes Planungs- und Fachrecht**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Das Plangebiet ist im geltenden Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln als Allgemeiner Siedlungsbereichs (ASB) dargestellt. Die Planung eines Wohngebiets entspricht somit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kürten stellt das Plangebiet als Waldfläche dar. Aufgrund dieser Darstellung kann der für eine Wohnbebauung vorgesehene Teil des Bebauungsplans nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

Da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren erfolgt (vgl. Kapitel 1.3), kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Änderung des Bebauungsplans auch vor der erforderlichen FNP-Änderung durchgeführt werden. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

### **2.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Landschaftsplan Kürten festgesetzten Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Bergische Hochfläche um Kürten, südlich Bliesfeld“. Das LSG ist ca. 2.963 ha groß und wurde zur Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft für die Land- und Forstwirtschaft, als ökologischer Ausgleichsraum und ländlicher Erlebnisraum sowie zur Erhaltung wichtiger Biotopverbund- und Vernetzungsräume ausgewiesen.

Im Einzelnen werden folgende Schutzzwecke festgesetzt:

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wildlebender Tierarten (§ 26 Abs. 1 Ziff. 1 BNatSchG),
- Erhaltung und Entwicklung der typischen und vielgestaltigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft (§ 26 Abs. 1 Ziff. 2 BNatSchG),
- wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft (§ 26 Abs. 1 Ziff. 2 BNatSchG),
- Erhaltung und Entwicklung von strukturierenden Landschaftselementen und der Biotopvielfalt (Einzelbäume, Baumreihen und Alleen, Gehölzgruppen, Hohlwege, Streuobstbestände und Pflegemaßnahmen) in einem durch Siedlungsräume sowie flächenintensiverer Land- und Forstwirtschaft vorgeprägten Landschaftsraum (§ 26 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 BNatSchG),
- Erhaltung und Sicherung einer überregional herausragenden Biotopverbundfläche (§ 21 Abs. 1 und 3 Ziff. 3 und 4 BNatSchG).

## **2.4 Bebauungsplan**

Der seit dem 24.05.1974 rechtskräftige Bebauungsplan 30 (Busch) setzt für den nördlichen Teil des Plangebiets (Flurstück 406) Waldflächen fest. Der südliche Teil des Plangebiets (Flurstück 396) liegt außerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist gemäß § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten.

Der Großteil der westlich angrenzenden Flächen sind im Bebauungsplan 30 als allgemeine oder reine Wohngebiete festgesetzt. Auf einem Teil des unmittelbar westlich angrenzenden Flurstücks 409 (Auf dem Steinacker Nr. 8) setzt der Bebauungsplan eine Spielplatzfläche fest. Für diesen Teil des Bebauungsplans wurde bereits die Änderung in ein Wohngebiet beantragt. Das Wohngebäude auf diesem Grundstück liegt bereits in einem reinen Wohngebiet. Das Wohngebäude mit der Hausnummer 10 liegt ebenfalls in einem reinen Wohngebiet. Für die unmittelbar im Westen angrenzenden Flurstücke 384 und 385 wurde die im Ursprungsplan festgesetzte Waldfläche bereits im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans in ein allgemeines Wohngebiet geändert. In den dort festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Firsthöhe von maximal 9,5 m über dem natürlichen Gelände und Sattelsowie Pultdach zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt hier wie auch in den anderen festgesetzten Wohngebieten 0,4.

## **3 Ziel und Zweck der Planung/ Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von zwei freistehenden Einfamilienhäusern vor. Ein Wohngebäude soll straßenbegleitend, östlich der beiden bestehenden Mehrfamilienhäuser mit den Hausnummern 13 und 15 errichtet werden. Das weitere Einfamilienhaus ist auf dem nördlichen Teil des bereits als Wohngrundstück genutzten Flurstücks 396 vorgesehen. Außerdem ist die Errichtung einer Wendeanlage am Ende der Stichstraße „Auf dem Steinacker“ geplant. Die Wendeanlage endet ungefähr auf der Höhe der derzeit bestehenden Zufahrt zum Wohngebäude mit der Hausnummer 8 (Flurstück 409) und ist als „Wendehammer“ konstruiert, der gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße (RASt 06) eine Befahrbarkeit durch PKW gewährleistet. Für die Herstellung des Wendehammers ist die Inanspruchnahme von Teilen der privaten Flurstücke 396, 406 und 409 erforderlich. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung des Wendehammers erfolgt nicht in diesem Bebauungsplanverfahren, sondern über die parallellaufende 5. Änderung des Bebauungsplans 30. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der 11. Änderung berücksichtigt jedoch die für die Wendeanlage benötigten Grundstücksteile der Flurstücke 396 und 406. Die Erschließung der beiden geplanten Wohngrundstücke ist bereits im Bestand über die Straße „Auf dem Steinacker“ gesichert.

## **4 Planinhalte und Begründung der Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Umsetzung der auf den Privatgrundstücken vorgesehenen Wohnbebauung wird auf Teil des Flurstück 396 und 406 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet zeichnerisch festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewebes (Nr. 1), sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) sowie Tankstellen (Nr. 5) sind unter Anwendung des § 1

Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig, da diese aufgrund ihres großen Flächenbedarfs nicht mit der beabsichtigten sowie in der Umgebung bestehenden kleinteiligen Bebauungsstruktur vereinbar sind. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden zudem ein hohes Verkehrsaufkommen induzieren sowie Immissionskonflikte mit der geplanten und bestehenden Wohnnutzung erwarten lassen.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird dennoch ein beschränktes Maß an Nutzungsmischung auch nach Beginn der Umsetzung des Bebauungsplanes grundsätzlich ermöglicht, die mit der Festsetzung von reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO nicht gegeben wäre. Eine gewisse Durchmischung der Wohnnutzung mit nicht störenden anderen Nutzungen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulassungsfähig sind, soll demnach grundsätzlich für die Zukunft ermöglicht werden.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese entspricht den bestehenden Festsetzungen der angrenzenden Wohngrundstücke sowie der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete des § 17 BauNVO und ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung mit der vorgesehenen Einfamilienhausbebauung. Durch die Festsetzung der GRZ wird dem Ziel des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen und eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet. Es ist ein planerisches Ziel, eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke in Bezug auf die geplante Nutzung zu ermöglichen und gleichzeitig die Inanspruchnahme der Flächen zu reglementieren.

Zusammen mit der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ um 50 % durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen wird der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten auf maximal 60 % fixiert.

### **4.2.2 Geschossigkeit**

Zur städtebaulichen Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude im Gebietszusammenhang werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

### **4.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Um die Höhe der neuen Wohngebäude über die Zahl der Vollgeschosse hinaus im Detail zu steuern, wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe ermöglicht die geplante zweigeschossige Einfamilienhausbebauung mit Sattel- oder Flachdach.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als oberer Bezugspunkt gilt demnach für die festgesetzte für die festgesetzte Gebäudehöhe bei einem geneigten Dach die oberste Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein), gemessen in der Mitte jedes Firstes (ein Haus kann mehrere Firste haben), und bei einem Flachdach die Oberkante der Attika. Unterer Bezugspunkt ist eine in der Planzeichnung eingetragene Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN), der die bestehende Höhenlage im Bereich der Straße „Auf dem Steinacker“ abbildet. Die Gebäudehöhe ergibt sich demnach aus der Differenz zwischen oberem und unterem Bezugspunkt.

Um einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Bauausführung zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch die dem Dach untergeordnete technische Anlagen (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) um bis zu 1,5 m zugelassen. Da diese Anlagen von untergeordneter städtebaulicher Bedeutung sind und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht maßgeblich beeinträchtigen, sind solche geringfügigen Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe städtebaulich vertretbar.

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe in Verbindung mit der Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung der westlich sowie südwestlich des Plangebietes bestehenden Wohnbebauung anpasst. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen wird auch der Lage am Siedlungsrand, in unmittelbarer Nähe zum Wald Rechnung getragen und die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden minimiert.

### **4.3 Bauweise**

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Baugebiet die zulässige Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, um die vorgesehene aufgelockerte Bebauung, die auch in der bereits bebauten Ortslage prägend ist, zu gewährleisten und das Einfügen der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild bzw. die Arrondierung des Siedlungsgebiets sicherzustellen.

### **4.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zwei überbaubare Grundstücksflächen definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen.

Auf dem Flurstück 406 orientiert sich die vom Straßenraum aus gesehene hintere Baugrenze sowie die Tiefe des Baufeldes an der westlich angrenzenden Bebauung (Hausnummer 15). Dadurch wird die Fortsetzung der Bebauungsstruktur auf der Nordseite der Stichstraße sichergestellt. Die Breite des Baufeldes ermöglicht hingegen eine unter Wahrung der seitlichen Abstandsflächen großzügige Ausnutzung der Grundstücksbreite. Die Breite des Baufeldes lässt jedoch maximal ein Doppelhaus oder ein Einzelhaus auf dem Grundstück zu. Auf dem Flurstück 396 wird die überbaubare Grundstücksfläche auf dem bereits durch einen Schuppen baulich vorgeprägten nördlichen Grundstücksteil festgesetzt. Dadurch kann ein großgewachsener Ahorn erhalten werden. Das Baufeld grenzt unmittelbar an die zum Wohnhaus Nr. 10 bestehende Zufahrt. Die Abmessung des Baufeldes von 12,0 m x 15,5 m ermöglicht ebenfalls die Errichtung von maximal einem Doppelhaus oder einem Einzelhaus.

Um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht zu stark einzuschränken, ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (wie Erker, Vordächer oder Dachüberstände) und Balkone um bis zu 1,0 m zulässig. Um die Wirkung durch solche Bauteile zu beschränken, darf ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreiten.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass nicht überdachte Terrassen die Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten dürfen. Diese Festsetzung ist notwendig geworden, da höchstrichterlich festgestellt wurde, dass Terrassen in der Regel keine Nebenanlagen sind, sondern als Teil des Hauptbaukörpers gelten und damit grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden müssten.

Da untergeordnete Bauteile sowie nicht überdachte Terrassen nur eine untergeordnete Bedeutung für das örtliche Erscheinungsbild der Hauptbaukörper ausüben, sind solche geringfügigen Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche städtebaulich vertretbar.

#### **4.5 Stellplätze, Carports und Garagen**

Zur Sicherung einer kompakten Bauweise und der wohnungsnahen Freiflächen sowie eines städtebaulich geordneten Siedlungsbildes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze sowie zwischen dem Straßenrand und der vorderen Baugrenze zulässig sind. Dadurch wird der Bau von Stellplätzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zur Vermeidung möglicher nachbarschaftlicher Konflikte aufgrund von Emissionen sowie visuellen Beeinträchtigungen, insbesondere zur Wohnbebauung auf dem Flurstück 385, verhindert.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass Garagen zu Verkehrsflächen hin einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten müssen. Dieser Raum kann auch für einen zweiten privaten Stellplatz genutzt werden. Überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

#### **4.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Gewährleistung der auf den beiden Wohngrundstücken vorgesehene Bebauung mit jeweils einem Einfamilienhaus (Einzel- oder Doppelhaus) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohnungen auf höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Dies entspricht auch dem überwiegenden Charakter sowie der Eigenart der angrenzenden Wohnbebauung, mit Ausnahme der beiden auf der Nordseite der Stichstraße bestehenden Mehrfamilienhäuser.

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten trägt insgesamt zu einer Begrenzung der Bebauungsdichte am neuen Siedlungsrand, in unmittelbarer Nähe zum Wald und damit verbunden zu einer Beschränkung zusätzlicher Verkehrsmengen sowie zu einer Vermeidung von möglichen Problemen bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs bei.

#### **4.7 Inanspruchnahme von Waldflächen**

Auch wenn der Großteil des früheren Baumbestandes im Plangebiet aufgrund von Schäden durch einen Borkenkäferbefall sowie der Trockenheit und Hitze der letzten Sommer nicht mehr vorhanden ist, ist das gesamte Flurstück 406 sowie der nordöstliche Teil des Flurstücks 396 als Wald im Sinne des § 2 des Gesetzes zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (BWaldG) bzw. § 1 Landesforstgesetz NRW (LFoG), zu definieren. Die Größe der überplanten Waldfläche beträgt ca. 1.065 m<sup>2</sup> (Flurstück 396 = 450 m<sup>2</sup>; Flurstück 406 = 615 m<sup>2</sup>).

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung von Waldflächen soll daher im Rahmen der Abwägung innerhalb der Bauleitplanung begründet werden. Im vorliegenden Fall wird der Arrondierung des nordöstlichen Siedlungsrandes des Ortsteils Busch mit einer aufgelockerten Wohnbebauung der Erhaltung bzw. Aufforstung der Waldflächen vorgezogen. Dies wird insbesondere mit der bereits erfolgten baulichen Vorprägung der beiden für die Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücksteile sowie der bereits vorhandenen und bis an den Waldrand herangebauten Erschließungsstraße begründet. Die durch die geplante Wohnbebauung in Anspruch



genommene Waldfläche wird im Verhältnis 1:1 ausgeglichen. Dazu werden auf den beiden folgenden Flächen insgesamt 1.065 m<sup>2</sup> Wald ersatzweise aufgeforstet:

Gemarkung Kürten, Flur 9, Flurstück 49 (450 m<sup>2</sup>),

Gemarkung Breibach, Flur 5, Flurstücke 40 und 41 (615 m<sup>2</sup>)

Die Umsetzung der Ersatzaufforstung wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Zur Sicherstellung des von der Forstbehörde geforderten Waldsicherheitsabstandes zur heranrückenden Wohnbebauung und gleichzeitigen Wahrung des bestehenden Waldcharakters nach LFoG soll nördlich und östlich des geplanten Wohngebietes ein gestufter Waldrand in einer Tiefe von 20,0 m als Pufferzone zu den noch bestehenden Waldflächen im Norden und Osten entwickelt werden. Dieser Waldrand soll aus walddtypischen Strauch- und Baumarten bestehen. Hohe Bäume 1. Ordnung, wie Eichen und Rotbuchen sollen in diesem Bereich vermieden werden und stellen somit keine Gefahr bei z.B. Sturmereignissen dar. Die übliche forstwirtschaftliche Nutzung bleibt hier bestehen. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird die entsprechende Fläche in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB als Fläche für Wald in Kombination mit einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung der Anzahl und Art der zu pflanzenden Bäume und Sträuchern sowie von Mindestpflanzqualitäten wird die Umsetzung der für den Waldrand gewünschten ökologischen und gestalterischen Ziele gesichert.

#### **4.8 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen**

Zur Gewährleistung einer Mindestbegrünung der Wohngrundstücke und Sicherstellung eines ansprechenden Ortsbildes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten sind. Dabei ist lediglich die Pflanzung von heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zulässig, die in den textlichen Festsetzungen abschließend aufgelistet sind.

#### **4.9 Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW werden zur langfristigen Sicherung eines städtebaulich ansprechenden Ortsbildes baugestalterische Festsetzungen bzgl. der Dach-, Fassaden und Vorgartengestaltung, zu Einfriedungen und Müllstandorten sowie zur Anzahl an Stellplätzen getroffen. Die gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild gemindert werden und sich die Neubebauung in die vorhandene Umgebung einfügt.

##### **4.9.1 Dachgestaltung**

Da die Dachgestaltung maßgeblichen Einfluss auf die städtebauliche Wirkung einer Wohnbebauung ausübt, werden Regelungen zur Dachform und -neigung sowie zur Anordnung von Dachaufbauten bzw. Zwerchhäusern in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie sind auf die eher dörflich geprägte Umgebung des Plangebietes abgestimmt und vermeiden, dass auch nach der erstmaligen Realisierung des Vorhabens gestalterische Fehlentwicklungen in Form von unproportionierten oder optisch zu stark hervortretenden Dächern auftreten können. Die Festsetzungen lassen für die Bauherren bzgl. der Dachgestaltung dennoch Spielraum für ihre individuellen Bedürfnisse.

Folgende Festsetzungen werden bzgl. der Dachgestaltung im Bebauungsplan getroffen:

- Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (z.B. Doppelhaushälften) sind mit der gleichen Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe zu errichten. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so sind dessen Dachform und -neigung zu übernehmen.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 50 % der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten und müssen von dem Ortgang und von dem Dachfirst mindestens 1,50 m mindestens Abstand einhalten.

#### **4.9.2 Fassadengestaltung**

Da die Fassadengestaltung ebenfalls erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Neubebauung hat, werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Um ein einheitliches Erscheinungsbild langfristig zu sichern, werden daher zum einen zu stark hervortretende bzw. auffallende Oberflächen und Materialien ausgeschlossen (grell, reflektierend). Zum anderen werden nur regional gängige Materialien wie Putz, Holz und unglasierte Klinker bzw. Ziegel zugelassen. Gleichwohl soll ein gewisser Anteil der Flächen von bis zu 20 % auch mit anderen Materialien gestaltet werden können, um den individuellen Bedürfnissen der Bauherren gerecht zu werden.

#### **4.9.3 Vorgartengestaltung**

Die Gestaltung der privaten Freiflächen zum Straßenraum hin, insbesondere von Vorgärten, trägt wesentlich zur Umsetzung des Erscheinungsbildes einer Wohnbebauung bei. Diese Bereiche sollen als halböffentliche Räume fungieren und zum Straßenraum hin eine offene sowie angenehme Wohn- und Aufenthaltsqualität erzeugen. Die Vorgärten sind dementsprechend je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten und/ oder wasserundurchlässige Sperrschichten sind nicht zulässig.

Das Anlegen sogenannter Schotter- und Steingärten, die in der Regel negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild haben, soll durch diese Festsetzung vermieden werden. Durch begrünte Vorgärten können zudem Lebensräume für Tiere, insbesondere Insekten, geschaffen bzw. erhalten und die klimatischen Auswirkungen der Wohnbebauung vermindert werden.

Der Vorgarten wird in den textlichen Festsetzungen klarstellend als Fläche zwischen der Neubebauung und der öffentlichen Erschließungsstraße über die gesamte Breite des Grundstücks definiert und festgesetzt.

#### **4.9.4 Einfriedungen**

Zur Sicherstellung eines positiven und grünen Erscheinungsbildes der Neubebauung wird festgesetzt, dass Einfriedungen aus natürlichen Materialien wie Naturstein, Holz und Hecken herzustellen sind. Zäune werden lediglich in Verbindung mit mindestens gleichhohen Hecken zugelassen.

Um optische Barrieren, u.a. im Sinne der städtebaulichen Kriminalprävention (Einsichtbarkeit der (Vor-)Gärten zum Schutz gegen Einbrüche) zu vermeiden, wird die maximale Höhe der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 1,2 m beschränkt. Ein ausreichender Schutz der Privatsphäre bleibt durch diese Höhenbeschränkung dennoch gewahrt. Entlang der anderen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Die Höhenbeschränkung verhindert einerseits eine zu starke optische Barrierewirkung zwischen den

einzelnen Grundstücken oder sogar Verschattungen der Nachbargrundstücke, gewährleistet andererseits aber einen ausreichenden Schutz der Privatsphäre.

Zum Schutz des Waldes werden zum Wald hin Tore oder sonstige Öffnungen in den Einfriedungen ausgeschlossen.

#### **4.9.5 Müllstandorte**

Es wird festgesetzt, dass die Standplätze für Abfall- und Müllbehälter baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht an drei Seiten abzuschirmen sind. Dadurch werden Beeinträchtigungen des Ortsbildes, die von solchen Anlagen ausgehen können, bereits im Vorfeld ausgeschlossen.

#### **4.9.6 Anzahl Stellplätze**

Zur Sicherung einer ausreichenden Anzahl privater Stellplätze und Vermeidung einer Belastung der öffentlichen Verkehrsfläche durch zusätzliche private Pkw-Stellplätze wird festgesetzt, dass pro Wohngrundstück mindestens zwei voneinander unabhängige Stellplätze für Pkw auf den privaten Grundstücken vorzusehen sind.

## **5 Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Verkehr**

Das Planungsrecht für die Errichtung einer Wendeanlage am Ende der Stichstraße „Auf dem Steinacker“ wird in der parallellaufenden 5. Änderung des Bebauungsplans 30 geschaffen. Eine Wendeanlage hat eine deutliche Verbesserung der Verkehrssituation im Bereich der Stichstraße zur Folge. Derzeit müssen Besucher und Lieferverkehre nämlich teilweise die angrenzenden Privatgrundstücke zum Wenden nutzen. Die Erschließung der beiden im Zuge der 11. Änderung des Bebauungsplans geplanten Wohngrundstücke ist unabhängig von der Errichtung der Wendeanlage über den bisherigen Ausbauzustand der Stichstraße gesichert.

### **5.2 Artenschutz**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung<sup>1</sup> durchgeführt, um die Auswirkungen des Vorhabens auf die im Untersuchungsraum möglicherweise oder konkret vorkommenden streng geschützten (planungsrelevanten) und besonders geschützten Arten zu bewerten. Dabei wurde insbesondere die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG geprüft.

Es konnte gutachterlich nachgewiesen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch die Umsetzung der Baumaßnahmen nicht ausgelöst werden, wenn folgende allgemeine Artenschutzmaßnahmen eingehalten werden:

- Durchführung von Beschneidungen oder Rodungen von Gehölzen und Gebüsch außerhalb der Brutzeit von Vogelarten von Anfang Oktober bis Ende Februar (gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) und

---

<sup>1</sup> INGENIEURBÜRO + LANDSCHAFTSARCHITEKTUR HAACKEN: Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) zum Bebauungsplan 30 (Busch), 11. Änderung, Solingen, Juni 2022.

- Abriss des auf dem Flurstück 396 bestehenden Schuppens ausschließlich im Zeitraum von Ende August bis Ende September zur Vermeidung von Tötungen von gebäudebewohnendem Fledertier.

Zudem werden folgende Maßnahmen aus Artenschutzgründen empfohlen:

- Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Lampen und Leuchtmitteln und
- Anlage von Nisthilfen für z.B. Sperlinge und Schwalben sowie von Fledermauskästen bei der Planung von Gebäuden.

Die in der Artenschutzprüfung aufgeführten Artenschutzmaßnahmen werden als Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

### **5.3 Umweltprüfung**

Da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren erfolgt (vgl. Kapitel 1.3), ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Die betroffenen Umweltbelange wurden im Planverfahren jedoch trotzdem ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

### **5.4 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein ökologischer Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

### **5.5 Ver- und Entsorgung**

Es wird davon ausgegangen, dass die Ableitung des Schmutzwassers über den in der Straße „Auf dem Steinacker“ bestehenden Kanal erfolgen kann. Die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes wird im weiteren Verfahren beim Abwasserwerk der Gemeinde Kürten abgefragt.

Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes NW (LWG) ist das Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Daher wird das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken und/ oder den angrenzenden Waldflächen, die im Eigentum eines Vorhabenträgers sind, abgeleitet und versickert. Die beiden nördlich der Straße „Auf dem Steinacker“ bestehenden Mehrfamilienhäuser leiten das Niederschlagswasser ebenfalls in die angrenzenden Flächen ab. Diese Vorgehensweise wurde mit der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises abgestimmt.

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas, Fern-/ Nahwärme und Telekommunikation kann sehr wahrscheinlich über die bestehenden Leitungen erfolgen. Die Leistungsfähigkeiten werden im weiteren Verfahren bei den jeweiligen Versorgungsträgern abgefragt.