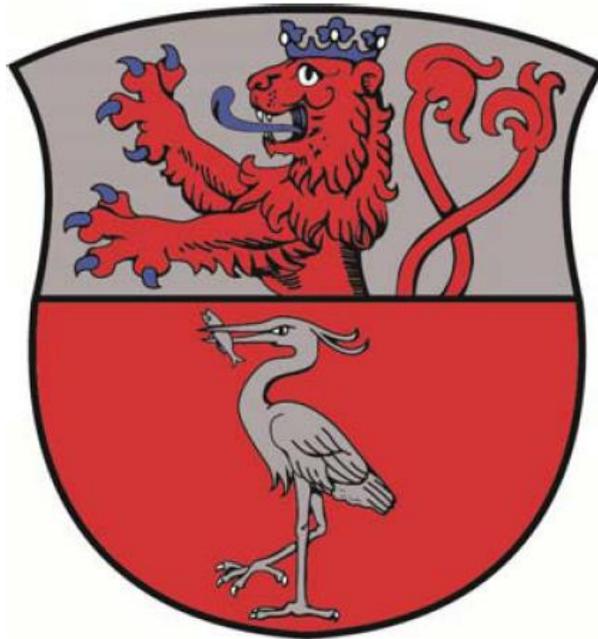


GEMEINDE KÜR TEN



Bebauungsplan 99 (Dorpe-Südost), 2. Änderung

Begründung gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB
-Vorentwurf-

Begründung

zum Bebauungsplan 99, 2. Änderung der Gemeinde Kürten gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

1 Ausgangssituation

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das ca. 1.000 m² große Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage Dorpe. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst in der Gemarkung Dürscheid, Flur 2 das Flurstück 2801. Die genaue Grenze des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Fläche des Änderungsbereiches ist aktuell unbebaut. Es wurden jedoch bauvorbereitend bereits erste Erd- und Rodungsarbeiten durchgeführt. Das Grundstück selbst ist relativ eben. Südlich des Plangebiets ist das Gelände in Richtung Süden hingegen stark abschüssig.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine geplante, noch nicht ausgebaute Stichstraße zur nördlich verlaufenden Straße „Dorpe“, die wiederum an die Bechener Straße (L 289) und Wipperfürther Straße (L 286) anbindet.

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar südlich des mit einem Doppelhaus bebauten Wohngrundstücks Dorpe Nrn. 1a und 3. Südlich des Plangebiets erstreckt sich ein mit freistehenden Einfamilienhäusern geplantes Neubaugebiet, das über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 99 planungsrechtlich ermöglicht wurde. Östlich des Plangebiets verläuft in einem Abstand von ca. 20 m bis 30 m die Bechener Straße (L 289). Die Grundstücke entlang der Straße „Dorpe“ sowie westlich des Plangebiets sind durch aufgelockerte Wohnbebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern geprägt.

1.2 Planungsanlass

Der Eigentümer des Flurstücks 2801 beabsichtigt die Errichtung eines Doppelhauses mit Senkrechststellplätzen in ausreichender Anzahl vor dem Gebäude. Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 99 (Dorpe-Südost), welcher hier ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 und einer 14,0 m tiefen überbaubaren Grundstücksfläche, die in einem Abstand von 3,0 m zur Erschließungsstraße festgesetzt ist, festsetzt. Die festgesetzte GRZ sowie die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche lassen das von Eigentümer geplante Vorhaben nicht zu. Daher soll im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans die GRZ auf 0,4 erhöht werden und die überbaubare Grundstücksfläche um 4,0 m nach Osten verschoben werden.

1.3 Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplans 99 (Dorpe-Südost) wird im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert und bekommt die Gelegenheit mündlich oder schriftlich ihre Anregungen zur Planung vorzutragen. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

werden auch die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange frühzeitig über die Planung informiert und können sich in Form von Stellungnahmen zur Planung äußern.

An die frühzeitigen Beteiligungen schließt sich nach Entwicklung eines konkreten Planentwurfs mit Begründung sowie aller notwendigen Anlagen die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an. Hier werden der Plan mit Begründung, der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, die notwendigen Gutachten und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mindestens für die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen. Hierüber werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auch die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange informiert, die innerhalb eines Monats ebenfalls eine Stellungnahme zu den Entwurfsunterlagen abgeben können.

1.4 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 dieser Darstellung. Die Änderung des Bebauungsplans entspricht somit den Zielen der Raumordnung. Somit wird § 1 Abs. 4 BauGB erfüllt, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

1.5 Flächennutzungsplan

Der gesamte Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kürten als Wohnbaufläche dargestellt. Da das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet nicht geändert wird, entspricht die Änderung des Bebauungsplans somit den Darstellungen des FNP. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

1.6 Natur- und Landschaftsschutz

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Kürten. Der Landschaftsplan Kürten stellt allerdings für den Änderungsbereich kein Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, temporäres Landschaftsschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet Wasserfläche, Naturdenkmal oder geschützten Landschaftsbestandteil dar.

Circa 35 m südlich des Änderungsbereichs besteht das im Landschaftsplan Kürten festgesetzte Landschaftsschutzgebiet (LSG) „LSG-Oestliche Paffrather Kalkmulde um Dürscheid“. Auswirkungen auf dieses LSG sind durch die Änderung des Bebauungsplans aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

1.7 Bestehendes Planungsrecht

Der gesamte Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 99 (Dorpe-Südost) als Allgemeines Wohngebiet mit einer 14,0 m tiefen überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist in einem Abstand von 3,0 m zur westlich geplanten

Erschließungsstraße festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer maximalen Firsthöhe von 8,0 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände vorgegeben. Es sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser sowie maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und außerhalb der Baugrenzen nur im seitlichen Grenzabstand zulässig. Unmittelbar westlich des Änderungsbereichs setzt der Ursprungsbebauungsplan für die Flurstücke 1903 und 1904 eine Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Fläche) zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasten ist, fest, um die Anbindung des Plangebiets sowie des westlich der GFL-Fläche festgesetzten weiteren Baugrundstücks an die Straße „Dorpe“ zu sichern.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 99 wurde die GFL-Fläche in eine private Verkehrsfläche geändert und nach Süden verlängert, um hier ein weiteres Allgemeines Wohngebiet für sechs freistehende Einfamilienhäuser zu erschließen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde hier mit einer GRZ von 0,4, einem Vollgeschoss sowie einer Firsthöhe von 8,0 m begrenzt. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Gemeinde Kürten am 08.11.2023 gefasst.

2 Städtebauliches Konzept

Auf dem Flurstück 2801 ist die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Vollgeschossen geplant. Das Doppelhaus soll ca. 7,0 m von der westlich verlaufenden Erschließungsstraße abgerückt und zentral auf dem Grundstück errichtet werden, um vor dem Haus, unmittelbar an der Erschließungsstraße insgesamt sechs Stellplätze errichten zu können. Nach Osten hin sind die privaten Außenbereiche vorgesehen.

3 Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzte Allgemeine Wohngebiet bleibt bestehen. Allerdings werden neben den bereits im Ursprungsbebauungsplan unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch die weiteren in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewebes (Nr. 1), sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2) und Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3) ausgeschlossen, da diese Nutzungen aufgrund ihres i. d. R. vergleichsweise hohen Verkehrsaufkommens durch Besucher und Mitarbeitende nicht für die rückwärtige Lage des Grundstückes abseits der Hauptstraße geeignet sind und diese Nutzungen möglicherweise Immissionskonflikte mit der geplanten und bestehenden Wohnnutzung erwarten lassen.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird trotz der Nutzungsausschlüsse ein beschränktes Maß an Nutzungsmischung auch nach Beginn der Umsetzung des Bebauungsplans 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 auch mit der Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich für die Zukunft ermöglicht bleiben.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets im Ursprungsbebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplans auf 0,4 erhöht. Eine GRZ von 0,4 entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete des § 17 BauNVO sowie der Festsetzung für das südlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet (1. Änderung und Erweiterung) und ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung mit der vorgesehenen Doppelhausbebauung. Die Erhöhung der GRZ ist erforderlich, um das vom Grundstückseigentümer geplante Doppelhaus sowie die notwendigen Stellplatzflächen auf dem Baugrundstück, das eine vergleichsweise geringe Flächengröße aufweist, zu ermöglichen. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte geringe GRZ von 0,3 resultierte insbesondere aus der Lage des Baugrundstücks am damaligen Ortsrand. Durch die mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ermöglichte Erweiterung der Wohnbebauung nach Süden, liegt das Plangebiet jedoch nicht mehr am Ortsrand, so dass eine Anpassung der GRZ an den Orientierungswert gemäß BauNVO städtebaulich vertretbar ist.

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 wird dennoch dem Ziel eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, da die Ausnutzung einer bereits erschlossenen sowie planungsrechtlich als Baugrundstück ausgewiesenen Grundstücksfläche optimiert wird. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung werden weiterhin gewährleistet. Es ist insgesamt 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 im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal 60 % fixiert. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,3 ermöglichte einen Versiegelungsgrad von 45 %. Demnach wird durch die Änderung des Bebauungsplans bezogen auf die Grundstücksflächengröße von 990 m² eine zusätzliche Versiegelung von 148,5 m² ermöglicht. In einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird dieser planungsrechtlich ermöglichte zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes entsprechend berücksichtigt.

3.2.2 Geschossigkeit

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

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Zur städtebaulichen Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude wird wie im Ursprungsbebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Da die Wohngebäude in Anlehnung an die Umgebungsbebauung mit einem Satteldach hergestellt werden sollen, wird die Höhe baulicher Anlagen als Firsthöhe definiert. Die maximale Firsthöhe wird mit 213,0 m über Normalhöhennull (NHN) fixiert, die in der Mitte des Firstes an der obersten Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein) zu messen ist. Diese ermöglicht gemäß der bestehenden Geländehöhe eine Firsthöhe von ca. 8,0 m und entspricht damit der im Ursprungsbebauung festgesetzten Höhe. Die zulässige Firsthöhe ermöglicht damit weiterhin eine eingeschossige Bebauung mit einem ausgebauten Satteldach.

Die Umstellung des für die Firsthöhe geltenden unteren Bezugspunktes gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist erforderlich, da sich nach geltender Rechtsprechung ein bloßer Bezug auf das vorhandene natürliche Gelände als nicht eindeutig genug erwiesen hat.

Um einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Bauausführung zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe durch die dem Dach untergeordnete technische Anlagen (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) um bis zu 1,0 m zugelassen. Da diese Anlagen von untergeordneter städtebaulicher Bedeutung sind und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht maßgeblich beeinträchtigen, sind solche geringfügigen Überschreitungen der maximalen Firsthöhe städtebaulich vertretbar.

Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung der nördlich sowie westlich des Neubaugebiets bestehenden Wohnbebauung anpasst.

3.3 Bauweise

Die im Ursprungsbebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Beschränkung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser wird übernommen, um die weiterhin vorgesehene aufgelockerte Bebauung, die auch in der bereits bebauten Ortslage prägend ist, zu gewährleisten.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die im Ursprungsbebauung durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets definierte überbaubare Grundstücksfläche wird in ihrer Tiefe von 14,0 m beibehalten, jedoch um 4,0 m nach Osten verschoben, um die geplante Errichtung von Senkrechtstellplätzen vor dem neuen Gebäude zu ermöglichen. Der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche zur Erschließungsstraße beträgt nach der Änderung des Bebauungsplans somit 7,0 m statt 3,0 m. Das Verschieben der überbaubaren Grundstücksfläche ist städtebaulich vertretbar, da die östliche (hintere) Baugrenze nicht über die gedachte Flucht zwischen der östlichsten Gebäudekante des nördlich angrenzenden Wohnhauses Dorpe Nr. 1a und der östlichsten festgesetzten Baugrenze des südlich angrenzenden Neubaugebiets (1. Änderung des Bebauungsplans 99) hinausragen wird. Durch das Heranrücken der Neubebauung an die östlich verlaufene Bechener Straße (L 289) nimmt hingegen die Emissionsbelastung an der Ostseite der Neubebauung zu. Allerdings sind in

diesem Bereich lediglich die Schallschutzanforderungen des Lärmpegelbereichs III zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 3.9). Diese werden bereits größtenteils durch den unabhängig von der akustischen Situation gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgeschriebenen Einbau von doppelschaligen Fenstern erreicht. Daher ist ein Heranrücken der Bebauung an die Bechener Straße auch in schalltechnischer Hinsicht vertretbar.

Um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht zu stark einzuschränken, ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ein Überschreiten der 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.

Untergeordnete Bauteile sowie nicht überdachte Terrassen üben nur eine untergeordnete Bedeutung für das örtliche Erscheinungsbild der Hauptbaukörper aus. Daher sind solche geringfügigen Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche städtebaulich vertretbar.

3.5 Stellplätze, Carports und Garagen

Zur Sicherung einer kompakten Bauweise, der privaten Außenbereiche 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 Grundstücksfläche, deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze sowie zwischen dem Straßenrand und der vorderen Baugrenze zulässig sind. Zur visuellen Verdeutlichung wird im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Erschließungsstraße sowie in den beiden seitlichen Grenzbereichen eine entsprechende Fläche zeichnerisch festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird der Bau von Stellplätzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zur Vermeidung möglicher nachbarschaftlicher Konflikte aufgrund von Emissionen sowie visuellen Beeinträchtigungen verhindert.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass Garagen zu Verkehrsflächen hin einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten müssen. Überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

3.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die im Ursprungsbebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzte Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten von zwei Wohneinheiten je Wohngebäude (zur Klarstellung: ein Doppelhaus besteht aus zwei Wohngebäuden) wird unverändert übernommen, um die Besiedlungsdichte und damit verbunden die zusätzliche Verkehrsmenge in diesem rückwärtigen Bereich der Ortslage weiterhin auf ein verträgliches Maß zu beschränken. Dadurch kann der Charakter sowie der Eigenart der angrenzenden Wohnbebauung gewahrt bleiben und mögliche Probleme bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs vermieden werden.

3.7 Entwässerung des Niederschlagswassers

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt, dass das innerhalb des Baugebiets auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und auf dem Grundstück zu versickern ist. Die genaue Lage sowie Art der Versickerungsanlage werden mit Blick auf die gewünschte Gewährleistung eines größtmöglichen Handlungsspielraum im Zuge der Bauausführung nicht festgesetzt. Damit wird dem Grundsatz für die Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 44 des Landeswassergesetzes NW (LWG) entsprochen, wonach das Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten ist. Das Entwässerungskonzept ist im Kapitel 4.4 beschrieben.

3.8 Grünordnerische Maßnahmen

Zur Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagswassermenge wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass die Stellplätze inkl. Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und Carports in einer wasserdurchlässigen Bauweise (Ökopflaster/ Sickerpflaster) herzustellen sind. Zudem wird zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Vermeidung von Abflussspitzen eine mindestens extensive Begrünung der Flachdächer von Garagen und Carports mit einer Aufbauhöhe von mindestens 10 cm festgesetzt. Dabei sind v.a. Gräser, Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und heimische Wildkräuter zu verwenden. Neben den wasserwirtschaftlichen Vorteilen kann diese Festsetzung auch zur Verbesserung des Mikroklimas vor Ort (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung) sowie zur optischen Aufwertung des Ortsbildes beitragen.

Zur Gewährleistung einer Mindestbegrünung der Wohngrundstücke und Sicherstellung eines ansprechenden Ortsbildes wird ebenfalls 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. Eine ähnliche Festsetzung ist bereits im Ursprungsbebauungsplan enthalten. Um eine standortgerechte und in der Gemeinde einheitliche Bepflanzung zu sichern, ist lediglich die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste des Landschaftsplans Kürten zulässig. Ein für die Lage des Plangebiets relevanter Auszug aus der Pflanzliste des Landschaftsplans wird textlich festgesetzt.

3.9 Passiver Schallschutz

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Einwirkungsbereich der Bechener Straße (L 289) und zu einem untergeordneten Teil auch der Wipperfürther Straße (L 286) wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans durch das Ingenieurbüro *ACCON Köln GmbH* eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Stand Juni 2015). Da sich die Verkehrsmengen auf den untersuchten Straßen nicht wesentlich geändert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die damaligen gutachterlichen Aussagen weiterhin Bestand haben.

Demnach werden die im Ursprungsbebauungsplan zum Schutz der Wohnruhe und zur Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nach den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung in Form von Lärmpegelbereichen mit der 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen regeln das Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) gemäß DIN 4109

(Schallschutz im Hochbau). Es wird festgelegt, dass innerhalb des Baugebiets durch den Verkehrslärm der Lärmpegelbereich II bzw. III zu berücksichtigen ist. Unabhängig von der akustischen Situation wird durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) der Einbau von doppel-schaligen Fenstern vorgeschrieben. Dadurch werden bereits in der Regel die Schallschutzanforderungen nach DIN 4109 für den Lärmpegelbereich II und eingeschränkt für den Lärmpegelbereich III, der die östliche Hälfte der überbaubaren Grundstücksfläche tangiert, erfüllt. Des Weiteren sind Schlafräume mit fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystemen auszustatten, wenn nachts der Orientierungswert von 45 dB(A) überschritten wird, um die Nachtruhe zu gewährleisten. Dies ist ggf. an der Ostseite der Neubebauung zu erwarten.

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgelegten Lärmpegelbereiche beziehen sich laut der höchstrichterlichen Rechtsprechung auf eine freie Schallausbreitung. Schallabschirmende Neubebauungen wurden also nicht berücksichtigt. Die Festlegung der Anforderungen an die einzelnen Bauteile setzt zudem die Kenntnis der Bauausführung voraus, da Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen und erfolgt üblicherweise erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Daher wird festgesetzt, dass auch ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel ausreichenden Schallschutz gewährleisten kann, wenn dies im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird. Dadurch erhält die Festsetzung zum Schallschutz eine gewisse Flexibilisierung, da auf der lärmabgewandten Seite der Neubebauung nach Westen durchaus geringere Anforderungen an den Schallschutz erwartet werden können.

Aufgrund der Entfernung zu den o.g. Lärmquellen und daraus resultierenden vergleichsweise geringen Lärmbelastung im Neubaugebiet sowie aus städtebaulich gestalterischen Gründen wird von aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Wällen oder Wänden, die das Plangebiet auch optisch abschirmen würden, abgesehen.

3.10 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-, Fassadengestaltung, 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. Bereits im Ursprungsbebauungsplan wurden örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung, zu Einfriedungen und Sichtschutzwänden, Geländemodellierungen sowie Müllstandplätzen festsetzt. Diese werden mit der Änderung des Bebauungsplans im Wesentlichen übernommen, jedoch geringfügig modifiziert und ergänzt.

3.10.1 Dachgestaltung

Da die Dachgestaltung maßgeblichen Einfluss auf die städtebauliche Wirkung einer Wohnbebauung ausübt, werden Regelungen zur Dachneigung sowie zur Anordnung von Dachaufbauten bzw. Zwerchhäusern in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Berücksichtigung der eher dörflich geprägten Bebauung des Ortsteils werden wie im Ursprungsbebauungsplan ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° vorgeschrieben. Dadurch sind auch die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen gegeben.

Um gestalterische Fehlentwicklungen in Form von unproportionierten oder optisch zu stark hervortretenden Dächern zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Dachaufbauten und Dacheinschnitte insgesamt 50 % der jeweiligen Dachbreite nicht überschreiten dürfen und von dem Ortsgang mindestens 1,50 m sowie dem Dachfirst mindestens 1,0 m einhalten müssen.

3.10.2 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung übt ebenfalls erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Neubaugebiets aus. Daher werden mit der Änderung des Bebauungsplans entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Um ein einheitliches Erscheinungsbild langfristig zu sichern, werden zum einen zu stark hervortretende bzw. auffallende Oberflächen und Materialien ausgeschlossen (grell, reflektierend). Zum anderen werden nur regional gängige Materialien wie Putz, Holz, Schiefer 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.

3.10.3 Einfriedungen

Um optische Barrieren, u.a. im Sinne der städtebaulichen Kriminalprävention (Einsehbarkeit der (Vor-)Gärten zum Schutz gegen Einbrüche) zu vermeiden, wird die maximale Höhe der Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße auf 1,0 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.

Um eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer durch entlang des Fahrbahnrandes errichtete Einfriedungen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Einfriedungen zur Erschließungsstraße einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten müssen.

Die Höhenbeschränkungen von Einfriedungen sind bereits im Ursprungsbebauungsplan enthalten.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird zur Sicherstellung eines positiven und grünen Erscheinungsbildes der Neubebauung zusätzlich festgesetzt, dass Zäune nur als offene Zäune, das heißt ohne Sichtschutzbänder u.ä., und nur durch hinterpflanzte Hecken zulässig sind.

3.10.4 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.

Eine ähnliche Festsetzung mit demselben Ziel ist bereits im Ursprungsbebauungsplan enthalten.

3.10.5 Anzahl Stellplätze

Zur Sicherung einer ausreichenden Anzahl privater Stellplätze und Vermeidung einer Belastung der angrenzenden Verkehrsflächen durch zusätzliche private Pkw-Stellplätze wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplans festgesetzt, dass pro Wohneinheit im Baugebiet mindestens zwei voneinander unabhängige Stellplätze für Pkw vorzusehen sind.

3.10.6 Geländemodellierungen

Aufgrund der bestehenden Geländetopographie sind auf dem Grundstück bauvorbereitende Geländemodellierungen zu erwarten. Daher werden die im Ursprungsbebauungsplan enthaltenden Festsetzungen zu geplanten Anschüttungen und Abgrabungen sowie zur Errichtung von Stützmauern zum Abfangen von Geländeversprüngen mit der 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen, um ein einheitliches Siedlungsbild zu erwirken und um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden.

Demnach werden Anschüttungen und Abgrabungen lediglich bis zu einer Höhe von 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände zugelassen. Darüber hinaus gehende Anschüttungen außerhalb der überbaubaren Flächen, die im baulichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen, z.B. Anschüttungen für Terrassen, können auch außerhalb der Baugrenze mit einer Fläche von höchstens 30 m² und einer maximalen Höhe von 2,50 m zugelassen werden. Es wird klarstellend festgelegt, dass sich die Zulässigkeit von Anschüttungen innerhalb der überbaubaren Flächen nach den Vorgaben der Bauordnung richtet. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Ortsbild durch zu hohe Stützmauern wird deren zulässige Höhe auf 1,0 m beschränkt. Außerdem muss der Abstand zur Erschließungsstraße aus demselben Grund wie bei den Einfriedungen ebenfalls mindestens 0,5 m betragen.

3.11 Hinweise

Neben den verbindlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nimmt der Bebauungsplan Hinweise auf, auf die u.a. im Hinblick auf zukünftige Bauantragsverfahren eingegangen werden soll und die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten sind. Einige dieser Hinweise sind bereits im Ursprungsbebauungsplan enthalten.

Die Hinweise sind den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beigelegt, um Bauherren und Vorhabenträger bei den ersten Planungen ihres Vorhabens auf grundlegende Gegebenheiten, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, aufmerksam zu machen. Die Hinweise sind selbsterklärend und bedürfen keiner ergänzenden Begründung.

Dabei handelt es sich um Hinweise

- zum Umgang mit möglichen archäologischen Funden und Befunden,
- zum Umgang mit möglichen Kampfmittelfunden,
- zur bestehenden Erdbebengefährdung,
- zum Erfordernis eines Baugrundgutachtens,
- zum gesetzlich festgelegten Zeitraum, in dem Gehölzrodungen verboten sind,
- zum Schutz von Gehölzen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans,
- zum vorsorgenden Bodenschutz,

- zum Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Verwendung von Recyclingmaterial,
- auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) – Ausgabe 1989
- zur Einsichtnahme in technische Regelwerke, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird.

Die Auflistung ist nicht abschließend und entbindet die Bauherren und Vorhabenträger nicht von der Verpflichtung, alle Vorschriften und Gesetze, die im Rahmen des Vorhabens beachtet werden müssen, zu berücksichtigen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Umweltparameter sowie die umweltbezogenen Belange (Schutzgüter) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB dargestellt, beschrieben und bewertet werden. Diese werden in einem Umweltbericht zusammengetragen. Im Umweltbericht sind auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen darzustellen.

Im Planverfahren werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den vorliegenden Vorentwurfsunterlagen um Stellungnahme gebeten. Dabei werden sie auch um Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten (Scoping).

Zum Entwurf des Bauleitplans wird der Umweltbericht auf der Grundlage des nach § 4 Abs. 1 BauGB festgestellten Prüfumfanges unter Einbeziehung der umweltbezogenen Stellungnahmen sowie der für die Umweltprüfung gefertigten Gutachten erstellt. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Anforderungen an den Umweltbericht sind in der Anlage 1 des BauGB formuliert.

4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplans im Vergleich zur aktuellen planungsrechtlichen Situation ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 BNatSchG vorbereitet. Dieser ist durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Daher werden im Zuge des weiteren Verfahrens eine entsprechende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt und im Bebauungsplanentwurf geeignete Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

4.3 Artenschutz

Zur Prüfung, ob mit der Baugebietsentwicklung bzw. Umsetzung des Vorhabens sogenannte planungsrelevante, also besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten betroffen sind und ggf. Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden, wurde durch die Gemeinde Kürten bereits im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplans im Jahr 2015 eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch die damalige Bebauungsplanaufstellung nicht mit der Tötung von planungsrelevanten Arten oder von europäischen Vogelarten und mit der Zerstörung von deren Niststätten oder Quartieren zu rechnen ist, wenn die Einzelgehölze im Plangebiet in der Zeit zwischen dem 1.10. und dem 28.2. sowie der angrenzende Fichtenbestand in der Zeit zwischen dem 1.10. und dem 31.12 eines Jahres gerodet werden. Der Baumbestand innerhalb des Plangebiets der 2. Bebauungsplanänderung sowie die angrenzenden Fichten wurden mittlerweile ordnungsgemäß entfernt. Bezüglich der Wirkfaktoren Lebensraumverlust, bau- und betriebsbedingte Emissionen gab es in der vorliegenden Artenschutzprüfung ebenfalls keine Hinweise darauf, dass planungsrelevante Arten erheblich betroffen sein könnten. Eine vertiefende Untersuchung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe 2 wurde damals als nicht erforderlich angesehen.

Da die vorliegende Artenschutzprüfung bereits acht Jahre zurückliegt, werden die damaligen gutachterlichen Aussagen im Zuge des weiteren Verfahrens auf ihre Aktualität überprüft. Zudem werden die geänderten anlagebedingten Wirkfaktoren durch die mit der Bebauungsplanänderung vorgesehene Erhöhung der GRZ auf die Tier- und Pflanzenwelt überprüft.

4.4 Ver- und Entsorgung

Beseitigung Niederschlagswasser

Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes NW (LWG) ist das Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Dies ist bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen.

Daher wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans durch das Ingenieurbüro *Slach & Partner mbB Beratende Ingenieur* gutachterlich untersucht, ob das Niederschlagswasser dem Untergrund vor Ort über geeignete Versickerungsanlagen zugeführt werden kann. Dazu wurden auf dem Grundstück zwei Kleinrammbohrungen, in denen je ein Versickerungsversuch durchgeführt wurde. Der am nordöstlichen Bohrstandort im Kalkstein ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert ist nach dem Regelwerk für eine Versickerung mit Einzel- und kombinierten Anlagen grundsätzlich geeignet. Der Durchlässigkeitsbeiwert, der am südlichen Bohrstandort im kiesig-schluffigen Sand ermittelt wurde, lässt hingegen keine Versickerung zu. Es ist geplant, das auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser über eine Rigole östlich des geplanten Wohngebäudes zur Versickerung zu bringen. In diesem Bereich des Grundstücks hat das Versickerungsgutachten eine Versickerungsfähigkeit bestätigt. Zudem sind auf dem Baugrundstück zwei Regenwasserzisternen zum Sammeln des Niederschlagswassers vorgesehen. Die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis hierfür wurde am 07.03.2023 vom Rheinisch-Bergischen Kreises erteilt. Durch die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück und entsprechende Geländemodellierungen soll ein unkontrollierter Abfluss i. V. m. Überschwemmungen der südlich des Plangebiets bzw. im Tal liegenden bestehenden sowie geplanten Wohngrundstücke verhindert werden.

Entsorgung häusliches Abwasser

Die häuslichen Abwässer werden über einen neu herzustellenden Schmutzwasserkanal innerhalb der westlich des Plangebiets geplanten Privatstraße dem bestehenden Kanal innerhalb der Straße „Dorpe“ zugeführt.

Strom-, Wasser-, Wärme-, Telekommunikationsversorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Wärme und Telekommunikation kann über einen Anschluss an die bestehenden Leitungen innerhalb der Straße „Dorpe“ erfolgen.

Löschwasserversorgung

Aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz des Gemeindewasserwerks Kürten kann über den Unterflurhydranten Nr. 22 eine Löschwasserentnahmemenge von rund 61,2 m³ pro Stunde (= ca. 1.020 Liter pro Minute) für die Dauer von zwei Stunden vorgehalten werden, wenn im vorgeschalteten Versorgungsnetz ein störungsfreier Betrieb gegeben ist und eine Gleichzeitigkeit von weiteren Löschwasserentnahmen/ Großentnahmen nicht vorliegt. Damit ist die Löschwasserversorgung des Baugrundstücks sichergestellt.

5 Fachgutachten

ACCON KÖLN GMBH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 99 der Gemeinde Kürten. Köln, Juni 2015.

SLACH & PARTNER MBB BERATENDE INGENIEURE: Gutachten über die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen für das BV: B-Plan Dorpe 99 (hier: Flurstück 2801) in 51515 Kürten-Spitze. Wipperfürth, Januar 2016.