

GEMEINDE KÜR TEN



Bebauungsplan 112 - Feuerwehrgerätehaus Olpe -

Begründung

Stand: Januar 2024

Begründung

zum Bebauungsplan 112 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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 112 umfasst eine Fläche von ca. 8400 m² und befindet sich am östlichen Ortsausgang des Ortsteils Olpe.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich eine knapp 5700 m² große, derzeit als Weideland genutzte Freifläche, der davor angrenzende Straßenraum der L146 sowie ein Teil eines östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Weges. Die nördliche Begrenzung besteht aus einer landwirtschaftlichen Fläche und dem Ortsrand Olpes. Im Osten befinden sich ein Schießstand und eine weitere landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die südliche Begrenzung besteht aus einer forstwirtschaftlichen Fläche und westlich grenzt wiederum eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Olpe, Flur 28 die Flurstücke Nr. 125 (teilweise) und 126 sowie in der Flur 30 die Flurstücke Nr. 45,46,47 (teilweise) und 127 (teilweise).

Das Gelände fällt von Ost nach West um ca. 6 bis 10 m ab, wobei das Gefälle im hinteren schmalen Bereich stärker abfällt als im vorderen Bereich nahe der L 146. Der höchste Punkt befindet sich mit ca. 229 m über Normalhöhennull (NHN) in der südlichsten Spitze des Geltungsbereiches, der Tiefpunkt an der östlichen Grenze mit ca. 219 m über NHN.

Der Geltungsbereich ist bis auf die 6 Linden der Lindenallee entlang der L 146 frei von weiteren Bäumen oder Gehölzen. Das Plangebiet ist weitestgehend unversiegelt, lediglich der Straßenraum der L 146 sowie der Landwirtschaftsweg sind versiegelt, bzw. teilversiegelt.

Westlich sowie nordwestlich des Plangebietes erstrecken sich Wohngebiete der Ortschaft Olpe, die überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldächern geprägt sind. Östlich grenzen ein Schießstand, ein Kriegerdenkmal sowie ein weiteres Wohnhaus an. Durch die ansonsten landwirtschaftlich genutzten Flächen, wird das Plangebiet städtebaulich durch den Übergang von geschlossener, zumeist eingeschossiger Bebauung der Ortschaft und den Freiflächen der Landwirtschaft geprägt.

1.2 Planungsanlass

Das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Kürten-Olpe entspricht nicht mehr den heutigen technischen und räumlichen Anforderungen an ein Feuerwehrhaus. Nach einer gutachterlichen Feststellung ist es erforderlich an jedem Standort der Gemeinde mindestens zwei Löschfahrzeuge und einen Mannschaftstransportwagen vorzuhalten. Des Weiteren soll zukünftig die Möglichkeit einer Erweiterung der Fahrzeughallen eingeplant werden. Hierbei sind verstärkt Sonderfahrzeuge zu berücksichtigen, um für zukünftige Anforderungen gerüstet zu sein. In dem bestehenden Feuerwehrgerätehaus existiert zudem keine adäquate Schwarz-Weiß-Trennung im Hinblick auf die Schmutzkleidung. Gerade im nicht erkennbaren Schmutz liegt hierbei

ein großes Gefahrenpotential. Darüber hinaus fehlen eine Einsatzzentrale, angemessene Sozialräume sowie Sanitäreinrichtungen. Umkleiden für weibliche Personen fehlen in dem Gebäude vollständig.

Ein Neubau am jetzigen Standort wurde mit Hilfe einer Machbarkeitsstudie untersucht. Die Studie kommt zum Schluss, dass Aufgrund der erheblichen neuen Anforderungen wesentliche Flächen des angrenzenden Dorfplatzes und der Bushaltestelle der Ortschaft Olpe miteinbezogen werden müssten. Veranstaltungen könnten vor Ort nicht mehr stattfinden, wodurch ein für die Ortschaft wichtiger Ort der Begegnung entfallen würde. Ebenso müsste ein Spielplatz weichen. Ein Umbau des zudem teilweise unter Denkmalschutz stehenden Feuerwehrgerätehauses wird daher ausgeschlossen.

Da aufgrund der geschlossenen Siedlungsstruktur des Ortsteils Olpes kein geeigneter Standort innerhalb des Ortes vorhanden ist, muss an den Ortsrand ausgewichen werden. Dabei ist es notwendig sich so nah wie möglich zur Ortschaft zu orientieren, um die Anfahrtswege der hauptsächlich aus Olpe stammenden freiwilligen Einsatzkräfte kurz zu halten und um die im Brandschutzbedarfsplan der Gemeinde Kürten festgelegten Hilfsfristen einzuhalten. Durch das hauptsächlich in Richtung Osten gerichtete Einsatzprofil der Freiwilligen Feuerwehr Kürten, ist notwendig, einen Standort am östlichen Ortsrand der Ortschaft Olpe zu realisieren. Damit kann eine häufige Durchfahrt durch den Ortskern vermieden werden, wodurch wichtige Sekunden auf dem Weg zum Einsatz eingespart und weitere Konfliktpotentiale einer Einsatzfahrt (erhöhte Unfallgefahr, Lärmbelästigungen, usw.) minimiert werden.

Die Verfügbarkeit der Grundstücke sowie die Topographie rund um Olpe, schränken die geeigneten Flächen zusätzlich soweit ein, dass die Fläche im Geltungsbereich der vorliegenden Planung die einzige Alternative für den Bau eines Feuerwehrgerätehauses darstellt.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich gegenwärtig als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. Zur Umsetzung des Feuerwehrgerätehauses sind somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

1.3 Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Kürten hat in seiner Sitzung am 16.06.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 112 sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Am 24.11.2022 hat der Bau- und Planungsausschuss den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gefasst.

1.4 Landes- und Regionalplanung

Im Zuge des Planverfahrens wird die Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung gemäß § 34 LPlG NRW bei der Bezirksregierung Köln erfragt. Aufgrund der Regelung in Punkt 2.3 des Landesentwicklungsplanes NRW, können ausnahmsweise im Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt werden, wenn diese zum Brand- und Katastrophenschutz notwendig sind. Da dies ist hier der Fall ist, wird davon ausgegangen, dass eine Übereinstimmung grundsätzlich vorliegt.

1.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kürten stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Aufgrund dieser Darstellung kann der Bebauungsplan nicht gem. § 8 Abs. 2

BauGB aus dem FNP entwickelt werden. Es wird daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die FNP-Änderung soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt werden.

1.6 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Landschaftsplan Kürten festgesetzten Landschaftsschutzgebietes (LSG) KU_2.2-5 „Hangflächen und Siefentäler zum Olpebachtal“. Das LSG 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).

Gemäß § 20 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes außer Kraft, wenn der FNP für diese Flächen eine bauliche Nutzung vorsieht. Da der FNP, wie im Kapitel 1.5 beschrieben, im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert wird, tritt somit gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG die Darstellung des LSG außer Kraft, wenn die Untere Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises als Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren der geänderten Darstellung im FNP nicht widerspricht.

2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Bebauungskonzept

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mitsamt Fahrzeughalle, Sozialgebäude, Zufahrten, Abfahrten, Alarmhof sowie Parkfläche vorgesehen. Dadurch wird mindestens eine Fläche von 5000 m² überbaut werden.

2.2 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das geplante Feuerwehrgerätehaus wird über die L 146 sowie über einen noch zu ertüchtigen landwirtschaftlichen Weg erschlossen. Im Verkehrskonzept vom Ingenieurbüro Holzem & Hartmann vom August 2022 wird die Verkehrserschließung konkretisiert. Gemäß der Normen-

reihe DIN 14092 „Feuerwehrrhäuser“ benötigen Feuerwehrrgerätehäuser zwei voneinander unabhängige Zufahrten. Die Zufahrt zum Alarmhof erfolgt durch eine Baumücke der Lindenallee an der L 146 und ermöglicht so ein rasches Abrücken der Feuerwehrrfahrzeuge. Über einen landwirtschaftlichen Weg sowie über eine Abfahrt im östlichen Bereich des Plangebietes wird die geforderte Zuwegung von zwei voneinander unabhängige Zufahrten zulässt. Die Stellplätze werden im rückwärtigen Bereich angeordnet.

3 Planinhalte und Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB wird die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Auf dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräte- und Funktionsräumen auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Diese ermöglicht eine effiziente Nutzung der Fläche unter Berücksichtigung der weitläufigen notwendigen Versiegelungen in Form des Alarm- und Übungshofes sowie des Parkplatzes. 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 des Grundstücks in Bezug auf die geplante Nutzung zu ermöglichen und gleichzeitig die Inanspruchnahme der Flächen zu reglementieren.

Durch eine Begrenzung der Gebäudehöhen auf 7,5 m wird dem bestehenden Landschaftsraum Rechnung getragen und die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden minimiert.

Um technische Aufbauten oder die Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen, darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch technische Anlagen wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um bis zu 1,5 m überschritten werden.

3.3 Bauweise

Unter Berücksichtigung des vorherrschenden Orts- und Landschaftsbildes, wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO wurde eine Baugrenze definiert, welche das geplante Gebäude mitsamt möglicher künftiger Erweiterungen unterbringen kann. Im südöstlichen Bereich knickt die Baugrenze ab, da hier eine Hauptwasserleitung liegt, welche nicht überbaut werden darf. Die Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB durch untergeordnete Bauteile (wie Dachüberstände, Be- und Entlüftungsanlagen) als Ausnahme um bis zu 1,0 m überschritten werden. Dies ist in der technischen Natur des Feuerwehrgebäudes begründet.

3.5 Verkehrsflächen

Die Landesstraße L 146, der zu ertüchtigende landwirtschaftliche Weg sowie die Zufahrt im östlichen Bereich des Plangebietes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und mit Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt. Der landwirtschaftliche Weg wird auf 6,5 m ausgebaut, um den Begegnungsverkehr von zwei Feuerwehrfahrzeugen zu ermöglichen.

3.6 Technische Erschließung/Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation sind mit Ausnahme der Hauszuleitungen innerhalb der Verkehrsflächen unterirdisch zu verlegen. Private Leitungstrassen (Hausanschlussleitungen), die nicht innerhalb der Verkehrsflächen verlaufen, müssen über Leitungsrechte gesichert werden. Auch diese Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3.7 Sichtfelder

Die Sichtfelder (Anfahrtsicht) im Einmündungsbereich zur L 146 sind – vorbehaltlich einer Zustimmung des Straßenbulasträgers der L 146 – von baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,60 m über Grund freizuhalten, um eine sicher An- und Abfahrt der Einsatzfahrzeuge und der Einsatzkräfte zu gewährleisten

3.8 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

Die mit der Bezeichnung „GFL“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Kürten sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die mit der Bezeichnung „L“ festgesetzte Fläche stellt eine Hauptwasserleitung dar und ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Kürten sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Um eventuelle Arbeiten an der Hauptwasserleitung rasch gewährleisten zu können, sind die darüber liegenden Flächen, wie beispielsweise der Parkplatz im rückwärtigen Bereich des Feuerwehrgerätehauses mit Pflastersteinen auszubilden.

3.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Die Tore der Fahrzeughalle sind bis zum Ausrücken der Einsatzfahrzeuge geschlossen zu halten, um unnötige Geräusche abseits des Ausrückens zu vermeiden.

3.10 Grünordnung

Das Naturdenkmal KU_2.3-8 „Lindenallee“ entlang der Landesstraße 146, zwischen Olpe und Forsten soll vollständig erhalten werden. Hierzu sind sechs Linden der Lindenallee, welche sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden, zum dauerhaften Erhalt zeichnerisch festgesetzt. Die seitlichen Grünstreifen der L 146 sowie der Bereich der Denkmalanlage sind als Grünflächen zeichnerisch festgesetzt.

3.11 Fassadengestaltung

Das Feuerwehrgerätehaus wird den östlichen Ortseingang Olpes prägen. Grelle oder reflektierende Oberflächen und Materialien sind nicht zulässig, um ein Einfügen in die umgebende Bebauung zu gewährleisten. Zulässig sind Putz, Holz und unglasierte Klinker bzw. Ziegel. Andere Materialien sind bis zu 20 % der gesamten Gebäudefassade des Hauptgebäudes zulässig.

3.11 Einfriedungen

Zur Gewährleistung der Sichtdreiecke, sind Einfriedungen entlang der L146 sind nur bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig. Einfriedungen und Stützmauern müssen zu den Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,5 m aufweisen.

3.7 Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich/ Externe Kompensation

Die geplante Baugebietsentwicklung ist als Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzusehen. Der ökologische Eingriff unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in Form einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, wird in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag bewertet.

Zur Kompensation der Eingriffe auf den Grundstücken Gemarkung Olpe, Flur 28, Flurstücke 125 und 126 und Flur 30, Flurstücke 45, 46, 47 und 127 werden 10.171 qm der bereits umgesetzten Sammelausgleichsmaßnahme „Sülzenberg I“ (Gemarkung Kürten, Flur 17, Flurstück 143) zugeordnet. Im Vorfeld des Eingriffs wurden als Maßnahme die gerodeten Fichtenbestände durch Aufforstungen mit standorttypischen Rotbuchen, Winterlinden und Eschen ersetzt. Das langfristige Entwicklungsziel ist ein naturnaher Laubwaldbestand.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen soll daher im Rahmen der Abwägung innerhalb der Bauleitplanung begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere die Nutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können zugrunde gelegt werden.

Da die innerörtlichen Flächenreserven der Ortschaft Olpe nicht ausreichen um die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit seinen weitläufigen Nebenanlagen zu ermöglichen, ist die Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich erforderlich. Bei der vorliegenden landwirtschaftlichen Fläche, handelt es sich um intensiv genutzte Weidefläche.

Auf eine Überplanung von landwirtschaftlichen Flächen müsste allerdings verzichtet werden, wenn ein landwirtschaftlicher Betrieb durch den Flächenverlust nachweislich in seiner Existenz gefährdet wäre. Dies ist im vorliegenden Fall nach aktuellem Kenntnisstand nicht gegeben.

4.2 Städtebau

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass sich die Bebauung maßstäblich weitestgehend in die Umgebung einfügt.

4.3 Verkehr

Die Verkehrserschließung des Feuerwehrgerätehauses erfolgt über eine Anbindung an die L 146. Die Einzelheiten der Umbaumaßnahmen werden im Verlauf des weiteren Verfahrens mit dem Rheinisch-Bergischen Kreis abgestimmt.

Ein relevantes zusätzliches Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der L 146 bzw. anderer Straßen ist dadurch nicht zu erwarten.

4.4 Artenschutz

Eine Beeinträchtigung der planungsrelevanten Arten der LANUV im Sinne des sog. Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG wird durch den Bebauungsplan 112 nicht ausgelöst. Eine Beeinträchtigung im Sinne des allgemeinen Artenschutzes nach §39 BNatSchG besteht, da im Plangebiet potenzielle Nistplätze für die Frei- und Bodenbrüter vorhanden sind. Konkrete Informationen sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bisher nicht durch vorhandene Leitungsnetze (Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation) erschlossen. Lediglich eine Frischwasserleitung ist bereits vorhanden. Die nächsten Leitungen für Abwasser, Gas und Strom befinden sich ca. 50 m entfernt in Richtung Ortszugang. Eine Verlängerung dieser Leitungen bis zum Plangebiet ist daher notwendig. Die Verfügbarkeit und Kapazitäten wurden im Verlauf des Verfahrens bei den entsprechenden Betreibern abgefragt.

5 Umweltprüfung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen. Für diese Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen umweltbezogenen Belange werden darin erfasst, bewertet und in einem Umweltbericht zusammengefasst.