

GEMEINDE KÜR TEN



Bebauungsplan 10b (Biesfeld-West) 19. Änderung - Entwurfsbegründung

Stand: März 2024

Inhalt

1	Ausgangssituation	3
1.1	Lage und Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass	3
1.3	Landes- und Regionalplanung.....	3
1.4	Flächennutzungsplan.....	3
1.5	Landschaftsplan	3
2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
2.1	Bebauungskonzept	3
2.2	Verkehrerschließung und Stellplätze	3
2.3	Ver- und Entsorgung.....	3
2.4	Artenschutz	4
3	Planinhalte und Begründung der Festsetzungen	4
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.3	Baugrenzen und Bauweise.....	4
3.4	Stellplätze und Garagen.....	5
3.5	Örtliche Bauvorschriften zur Baugestaltung.....	5
4	Verfahren / Abwägung	5
5	Umsetzung der Planung	6

Begründung

zum Bebauungsplan 10b (Biesfeld-West) - 19. Änderung der Gemeinde Kürten gemäß § 9 (8) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

1 Ausgangssituation

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10b an der Straße „Zum Strauch“. Die rechtskräftige 18. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde am 18.07.2018 im Rat der Gemeinde Kürten beschlossen und am 25.07.2018 rechtskräftig. Der Plan weist im Geltungsbereich der 19. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) – legt hier jedoch keine überbaubare Grundstücksfläche fest.

1.2 Planungsanlass

Ein Investor möchte im Sinne der Nachverdichtung gem. § 13 a BauGB hier Planungsrecht für die Realisierung eines Doppelhauses schaffen. Hierzu muss im Plangebiet eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen werden.

1.3 Landes- und Regionalplanung

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

1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kürten stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit aus dem FNP entwickelt.

1.5 Landschaftsplan

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

2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Bauungskonzept

Innerhalb der Wohnbaufläche wird eine überbaubare Grundstücksfläche für die Realisierung von Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt.

2.2 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet wird von der Gemeindestraße „Zum Strauch“ erschlossen. Um- und Ausbauten im öffentlichen Straßenraum sind für die Erschließung des Grundstücks nicht erforderlich.

2.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Leitungsnetze ver- und entsorgt.

2.4 Artenschutz

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

Die artenschutzrechtliche Prüfung (Gemeinde Kürten, Gemeindeentwicklung und Umwelt / Jan-Peter Henrich, August 2023) kommt zu dem Ergebnis, dass infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes auszuschließen sind. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) 1-3 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

3 Planinhalte und Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Firsthöhen

Die Festsetzung erfolgt als Höhe über NHN (Normalhöhennull). Die obere Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein) gemessen in der Mitte jedes Firstes gilt als obere Grenze.

Kamine, Antennen und ähnliche technische Bauteile dürfen die festgesetzten Höhen um bis zu 2,0 m überschreiten.

3.3 Baugrenzen und Bauweise

Gemäß dem städtebaulichen Konzept, dass der Planung zugrunde liegt, wird eine Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Dies entspricht der bereits realisierten Umgebungsbebauung sowie der Festsetzung des hier überplanten Bebauungsplanes.

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

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

3.4 Stellplätze und Garagen

Garagen müssen zu Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,00 m einhalten, damit eine Stellplatzlänge vor der Garage bestehen bleibt.

Überdachte Stellplätze müssen zu Verkehrsflächen hin einen vorderen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Der Abstand bemisst sich zwischen den Pfosten bzw. den Seitenwänden und der Bordsteinkante; Dachüberstände müssen einen Abstand von 50 cm zu der Bordsteinkante einhalten.

Grundsätzlich ist das Lichtraumprofil von 0,50 m zur Bordsteinkante der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Diese Festsetzungen dienen der verkehrlichen Sicherheit im Baugebiet.

3.5 Örtliche Bauvorschriften zur Baugestaltung

Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachneigung gilt für das Hauptdach. Die angrenzenden Bebauungspläne beinhalten die Festsetzung zur Dachneigung. Die bestehende Bebauung wurde entsprechend realisiert. Diese Festsetzung dient dem gleichförmigen Erscheinungsbild des Baugebiets.

4 Verfahren / Abwägung

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

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 09. Januar bis 09. Februar 2024 gingen u.a. Anregungen von Seiten des Rheinisch–Bergischen-Kreises sowie von Anwohnenden ein, welche eine Änderung der Planung in folgenden Punkten notwendig machen:

1. Es wurden Hinweise des RBK hinsichtlich der Baufeldherrichtung unter dem Punkt C 1 „Hinweise zum Artenschutz“ aufgenommen sowie der Punkt C 3 „Minimierung der Versiegelung“ ergänzt.
2. Auf Grundlage der von Anwohnern eingegangenen Stellungnahmen wurde die maximal zulässige Firsthöhe um 20 cm reduziert. Die vorher festgesetzte Dachform (Satteldach) wurde gestrichen. Nunmehr sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20-45° zulässig. Diese Festsetzung korrespondiert mit der Festsetzung zur Dachneigung der westlich angrenzenden Grundstücke.
3. Weiterhin wurde auf Grundlage der Anregungen von Anwohnern der Punkt B 4 „Geländemodellierungen“ aus den Festsetzungen der 18. Änderung übernommen, um die Gestaltungsmöglichkeiten im Plangebiet entsprechend anzupassen und zu erweitern. Die unter B 4 bisher aufgeführten Stützmauern sind nun in den Punkt „Geländemodellierungen“ eingefügt worden.
4. Die unter 3.2 aufgeführten Festsetzungen zu Sichtschutzwänden entlang von Terrassen und im Vorgartenbereich entfallen, um eine Überreglementierung auszuschließen und die gestalterische Freiheit nicht unnötig zu beschneiden.

Der überarbeitete Planentwurf wird im Rahmen einer erneuten eingeschränkten Offenlage gemäß § 4a/3) BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wird bestimmt, dass nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können. Da die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen sind, findet die Beteiligung verkürzt (14 Tage) sowie eingeschränkt statt.

5 Umsetzung der Planung

Die Planung wird vollständig durch einen privaten Vorhabenträger umgesetzt.

Kürten, den 06.03.2024

Dipl.-Ing. Raumplanung

Oliver Wiesner