

# GEMEINDE KÜR TEN



## **Bebauungsplan 3/1 (Eichhof) 10. Änderung**

**- Entwurfsfassung -**

Stand: Juli 2024

# **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

Die 1. förmliche Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 3/I (Eichhof) ist für das Plangebiet seit dem 03.04.1990 rechtskräftig und Grundlage für die aktuelle Planänderung.

## **1 Ausgangssituation**

### **1.1 Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im östlichen Gemeindegebiet im Ortsteil Eichhof an den Straßen „Im Auel“, knapp 3 km Luftlinie südlich vom Zentrum der Gemeinde.

Das Plangebiet ist über die Lindlarer Straße sowie „Im Auel“ erschlossen. Die Straße „Im Auel“ verläuft von der Lindlarer Straße (L 304) nach Süden und zweigt nach Westen bis zur Straße „Im Wiesengrund“ ab und schließt als „Tannenweg“ an die L 286 an. Weiterhin verläuft die Straße „Im Auel“ am Plangebiet nach Südosten ab.

Über das Plangebiet selbst, bzw. dessen nördliche und südliche Grenze, verlaufen zwei Fußwege. Der südlich gelegene verbindet das Plangebiet mit der westlichen Freifläche und dem daran anschließenden Parkplatz.

### **1.2 Planungsanlass**

Auf dem Grundstück befindet sich eine dauerhaft genehmigte Kindertagesstätte.

Es wird angestrebt, den bestehenden Kindergarten zu erweitern, um der erhöhten Nachfrage nach Kinderbetreuungsmöglichkeiten gerecht zu werden. Im Sinne der Innenentwicklung soll daher die bereits erschlossene Fläche aktiviert und das Plangebiet städtebaulich arrondiert werden.

Da die seit dem 03.04.1990 rechtskräftige und aktuell wirksame 1. förmliche Änderung des Bebauungsplanes 3/I (Eichhof) die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nicht zulässt, soll eine Planänderung erfolgen. Die Baugrenzen sollen mit der 10. Änderung entsprechend angepasst werden. Im Rahmen der Änderung werden Baugrenzen korrigiert. Hierbei wird die südlichen Baugrenze weiter Richtung Süden erweitert, sodass die geplante Erweiterung den planungsrechtlichen Vorgaben entspricht.

### **1.3 Landes- und Regionalplanung**

Im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Köln ist das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB)“ dargestellt.

### **1.4 Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kürten stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf dar.

### **1.5 Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der seit dem 03.04.1990 rechtskräftigen 1. förmlichen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 3/I (Eichhof).

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich zum einen eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“, zum anderen eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Es sind zwei Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie

einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Es sind nur Einzelgebäude mit Satteldächern bei einer Dachneigung von 38-45° zulässig.

## **1.6 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 Bebauungskonzept**

Innerhalb des Änderungsbereichs bzw. der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ wird eine erweiterte überbaubare Grundstücksfläche für eine Kindertagesstätte festgesetzt. Für südlich angrenzende Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ wird die Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Hier soll keine Bebauung erfolgen, sondern die Fläche dient als neue Spielfläche, da ein Teil der heutigen Spielfläche überbaut wird.

### **2.2 Verkehrserschließung und Stellplätze**

Über die umliegenden, öffentlichen Straßen ist die verkehrliche Erschließung des Plangebietes bereits im Bestand gesichert. Um- und Ausbauten im öffentlichen Straßenraum sind dafür nicht erforderlich.

### **2.3 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Leitungsnetze versorgt.

### **2.4 Artenschutz**

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

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass infolge der Änderung des Bebauungsplanes Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes auszuschließen sind. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) 1-3 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Gelegeverlusten oder der Tötung von Vogelarten sind Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.11. bis zum 28.02. eines Jahres durchzuführen. Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums sind mit ökologischer Baubegleitung durchzuführen.

## **3 Planinhalte und Begründung der Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Fläche für den Gemeinbedarf beibehalten.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl der baulichen Anlagen geregelt.

Die Grundflächenzahl ist auf der Fläche für Gemeinbedarf mit 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht den Festsetzungen der zurzeit gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO).

### **3.3 Geschossigkeit**

Die maximale Geschossigkeit wird gem. § 20 Vollgeschosse BauNVO auf ein Vollgeschoss (I) festgesetzt.

### **3.4 Art der Bauweise**

Gemäß der städtebaulichen Einordnung, die der Planung zugrunde liegt, wird eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand sowie der Umgebungsbebauung.

Die Bauweise wird gem. § 22 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt

### **3.5 Baugrenzen**

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 ausnahmsweise um maximal bis zu 1,5 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.

### **3.6 Örtliche Bauvorschriften zur Baugestaltung**

Zulässig sind Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 38° und 45°.

Diese Dachgestaltung entspricht der vorhandenen Bebauung.

### **3.7 Stellplätze und Garagen**

Hier gilt die Landesbauordnung NRW – es werden keine weiteren Festsetzungen gemacht.

## **4 Verfahren / Abwägung**

Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 § 13a 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.

## **5 Umsetzung der Planung**

Die Planung wird vollständig durch einen privaten Vorhabenträger umgesetzt.

Kürten, Juli 2024