

GEMEINDE KÜR TEN



Bebauungsplan 31 (Weiden) 6. Änderung

- Entwurfsfassung -

Stand: Juli 2024

Begründung

zum Bebauungsplan 31 (Weiden) - 6. Änderung der Gemeinde Kürten gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist"

1 Ausgangssituation

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 31 und befindet sich an dem Wendehammer der Straße „Stockberggasse“ im Ortsteil Weiden. Das Grundstück ist mit einer Kindertagesstätte bebaut, deren Grundstück, Gemarkung Kürten, Flur 5, Flurstück 356, den Geltungsbereich der Änderung darstellt. Die umgebende Nutzung entspricht der eines Allgemeinen Wohngebiets.

1.2 Planungsanlass

Auf dem Grundstück befindet sich eine dauerhaft genehmigte Kindertagesstätte. Diese Kindertagesstätte wurde in der Vergangenheit durch eine bauliche Erweiterung vergrößert. Die bauliche Erweiterung wurde planungsrechtlich durch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht, die aber zeitlich befristet gültig war. Hintergrund war, dass bedingt durch einen geburtenstarken Jahrgang ein erhöhter Betreuungsaufwand in der Kindertagesstätte erforderlich wurde. In der Annahme, der Betreuungsaufwand würde danach sinken und die provisorischen Erweiterung der Kindertagesstätte könne zurückgebaut werden, wurde die Befreiung befristet ausgesprochen.

Allerdings zeigte es sich, dass der Betreuungsaufwand konstant blieb, wodurch auch die bauliche Erweiterung permanent gebraucht und entsprechend baurechtlich legalisiert werden muss.

Die rechtskräftig festgesetzten Baugrenzen entsprechen nicht dem realisierten Bauvorhaben. Die Baugrenzen sollen mit der 6. Änderung entsprechend angepasst werden. Im Rahmen der Änderung werden Baugrenzen korrigiert. Hierbei wird die südlichen Baugrenze weiter Richtung Süden erweitert, sodass die vormals temporär genehmigte Erweiterung den planungsrechtlichen Vorgaben entspricht und dauerhaft genehmigt werden kann.

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

1.5 Bebauungsplan

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

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 der Wohnbaufläche wird eine erweiterte überbaubare Grundstücksfläche für eine Kindertagesstätte festgesetzt.

2.2 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet wird von der Gemeindestraße „Stockberggasse“ erschlossen. Um- und Ausbauten im öffentlichen Straßenraum sind dafür nicht erforderlich.

2.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Leitungsnetze versorgt.

2.5 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 zwei Vollgeschosse (II) 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

Es werden neben Satteldächern auch Flachdächer zugelassen, um auch eine zeitgemäße Dachgestaltung zu ermöglichen.

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 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 § 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