11

B e g r ü n d u n g

gemäß § 3, Abs. 2 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zum Bebauungsplan 44 (Gewerbegebiet Herweg) der Gemeinde Kürten

I. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet mit einer Fläche von 13 ha liegt nordwestlich von Herweg und grenzt unmittelbar an die B 506 an. Im Osten des Plangebietes, unmittelbar an der B 506, liegt der landwirtschaftliche Betrieb "Gut Herrenhöhe".

Entsprechend den im Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt kreisfreie Stadt Köln, kreisfreie Stadt Leverkusen, Erftkreis, Oberbergischer Kreis und Rhein-Sieg-Kreis und im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten enthaltenen Zielvorstellungen wird die ortsrechtliche Absicherung weiterer Gewerbegebietsflächen angestrebt. Es ist u.a. Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes, der gewerblichen Wirtschaft weitere Ansiedlungsmöglichkeiten anzubieten, um einerseits die Wirtschaftszweige zu stärken und daraus resultierend die Einrichtung weiterer Arbeitsplätze zu bewirken. Aufgrund der geplanten Größe dieses Gewerbegebietes ist eine vielfältige Nutzung hinsichtlich den individuellen Bedürfnissen unterschiedlicher Betriebsgrößen gegeben.

Das Plangebiet wird abgesehen von dem landwirtschaftlichen Betrieb "Gut Herrenhöhe" z.Z. landwirtschaftlich genutzt. Wegen des unternehmerischen Bedarfs an Gewerbeflächen ist eine derartige Ausweisung von höherem öffentlichen Interesse als die weitere Nutzung dieser Fläche für landwirtschaftliche Zwecke.

Unter Beachtung der umgebenden Wohnbebauung hat dieser Bebauungsplan u.a. die Aufgabe, Beeinträchtigungen auf dieses Wohnen zu vermeiden. Aus diesem Grunde wird das Gewerbegebiet im Rahmen planungsrechtlicher Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung in Verbindung mit dem Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung) eine Gliederung erfahren. Diese Gliederung des Gewerbegebietes basiert auf der dem Erlaß zugehörigen Abstandsliste, in der die Schutzabstände für bestimmte Industrie- und Gewerbearten von Wohngebieten nach Abstandsklassen geordnet sind. Die Einhaltung von Schutzabständen stellt auch eine Forderung der Landesplanung dar. Mit einer immissionsschutzgerechten Zuordnung der Gebiete sollen Gefahren, Nachteile und Belästigungen durch Stäube, Gase, Gerüche und Geräusche für die Wohngebiete der Umgebung vermieden werden.

Zur Einbindung des Gewerbegebietes und seiner baulichen Anlagen und zur Abschirmung gegenüber der Wohnbebauung werden Pflanzstreifen vorgesehen, denen neben einer gewissen Schutzfunktion des Gewerbegebietes gegenüber dem freien, landwirtschaftlich genutzten Raum auch gestalterische und optische Bedeutung zukommt. Um die Schutzfunktion der Pflanzstreifen zu erhöhen, behält die Gemeinde Kürten, die, abgesehen von einem kleinen Grundstück im Nordosten, Eigentümerin der Gewerbegebietsflächen ist, die Pflanzstreifen in ihrem Eigentum, um andere Nutzungen in diesen Bereichen

auszuschließen. Die Gewerbetreibenden haben ihre Grundstücke zum Pflanzstreifen hin einzufrieden. Die Baugrenzen sind in einem Abstand von 1,0 m zu der Grundstücksgrenze festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt mit dem Ziel, in diesem Bereich Bau- und Reparaturarbeiten zu ermöglichen.

Für die äußere Begrünung wird in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde beim Rheinisch-Bergischen Kreis ein landschaftspflegerischer Begleitplan aufgestellt.

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt an die Kölner Straße (B 506). Um den Benutzern der Bundesstraße und den Besuchern von Bechen einen ansehnlichen Eindruck zu vermitteln, wird dem Straßenbild durch die Ausgestaltung der Straße und der nordwestlichen Randzone erheblicher Wert beigemessen. Die Straße soll über die Anbindung hinaus, die ein übersichtliches Erschließungskonzept fordert, keine Zu- und Abfahrten erhalten, größzügig dimensioniert werden, um Stausituationen zu vermeiden und von einem breiten Grünstreifen, der den gewerbliche Betriebsanlagen vorgelagert werden soll, begleitet werden.

Das Plangebiet wird im Norden von einem bewaldeten Siefenbereich begrenzt. Da das Gelände zu diesem Waldstreifen hin abfällt und um eine wirtschaftliche Erschließung dieses Plangebietes zu ermöglichen, wird im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Waldfläche ein Schutzstreifen von 30,0 m und im unmittelbar an den bewaldeten Siefen angrenzenden Bereich ein 10,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

Der nördliche Planbereich ist teilweise Landschaftsschutzgebiet. Die Grenzen der seit dem 19.08.1985 rechtsverbindlichen Landschaftsschutzverordnung werden eingehalten.

Aufgrund des relativ steilen Geländes im nordöstlichen Planbereich wird die Gemeinde Kürten, die Eigentümerin dieser Fläche ist, im Zuge der Veräußerung der Gewerbegrundstücks den Flächenzuschnitt entsprechend den Geländehöhenlinien vornehmen, und die Geländeveränderungen (Anschüttungen und Abgrabungen) möglichst gering halten.

Im Bereich der Pflanzstreifen dürfen Geländeveränderungen (Anschüttungen/Abgrabungen/Stützmauern) nicht vorgenommen werden.

Der Bebauungsplan wird im Osten von der freien Strecke der Bundesstraße begrenzt. Die 20 m breite Bauverbotszone an der B 506 ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Errichtung von Gewerbebetrieben im Bebauungsplanbereich mit Aufschüttungen ab 2,0 m Höhe und mit einer Grundfläche von mehr als 400 qm sind Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 4 Landschaftsgesetz). Bei unvermeidbaren Eingriffen ist eine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme durchzuführen.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan 44 (Gewerbegebiet Herweg) setzt u.a. öffentliche Verkehrsflächen, überbaubare Flächen und das Maß der baulichen Nutzung fest. Der Bebauungsplan stimmt mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kürten überein.

III. Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens im Sinne der §§ 45ff. BauGB sind nicht erforderlich, da die Gemeinde Kürten Eigentümerin der meisten Flächen ist.

IV. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen. Die verpachteten landwirtschaftlichen Flächen sind kurzfristig verfügbar.

V. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Soweit sich heute absehen läßt, sind nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern nicht zu erwarten. Dementsprechend werden aller Voraussicht nach keinerlei soziale Maßnahmen erforderlich.

VI. Kosten und Flächenangaben

Geschätzte Kosten :

- Straßen- und Wegeausbau	ca. 750.000,-- DM
- Kanalisierung	ca. 1.837.000,-- DM
- Straßenbeleuchtung	ca. 44.000,-- DM
- Bepflanzung im öffentlichen Bereich	ca. 169.000,-- DM
Gesamtsumme	ca. 2.800.000,-- DM

Die Finanzierung dieses Betrages wird aus Beiträgen der Anlieger und aus Haushaltsmitteln der Gemeinde Kürten vorgenommen.

Flächenbilanz

Baugebietsflächen	- GE	9,4 ha =	72%
	MD	1,0 ha =	8%
Verkehrsflächen	-	1,1 ha =	8%
Forstflächen	-	0,1 ha =	1%
Grünflächen	-	1,3 ha =	10%
Versorgungsflächen	-	0,1 ha =	1%
insgesamt		13,0 ha =	100%

VII. Begründung der Planinhalte

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung und den Ergebnissen der Untersuchungen zum Bebauungsplanvorentwurf wird für dieses Plangebiet Dorfgebiet (MD) und Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Wesentlich für die Festsetzung der einzelnen Nutzungsarten ist, daß sowohl die Belange der betroffenen Wohnbebauung als auch die Interessen potentieller Gewerbebetriebe berücksichtigt werden.

In einem kleinen Teilbereich zwischen der Kölner Straße (B 506) und dem künftigen Gewerbegebiet wird unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Situation Dorfgebiet ausgewiesen. Gemäß § 1, Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 5, Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) nicht zulässig sind und weiterhin gemäß § 1, Abs. 4 BauNVO eine Intensiv-Viehhaltung unzulässig ist. Der Ausschluß bzw. die Gliederung einzelner Nutzungsarten werden damit begründet, die in der Nachbarschaft sich befindende Wohnbebauung zu schützen und nicht durch störende Nutzung zu beeinträchtigen.
Um der Wohnbebauung in den angrenzenden Bereichen zukünftig den erforderlichen Immissionsschutz zu geben, wird eine Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen unter deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften vorgenommen. Die einzelnen Zonen 1 bis 4 werden insgesamt so eingeteilt, daß mit zunehmender Entfernung von der Wohnbebauung auch intensivere Nutzungsarten zulässig werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Einrichtungen, die ausschließlich oder überwiegend auf Darstellung und/oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, nicht zulässig sind.

Durch den Ausschluß von Vergnügungsstätten sollen Lärmimmissionen (Besucherverkehr) zur Abend- und Nachtzeit, durch die vor allem die unmittelbaren Anwohner an der B 506 belastet würden, verhindert werden. Darüber hinaus soll die für die Gemeinde wertvolle Gewerbefläche nicht durch solche Einrichtungen reduziert werden.

Die Einschränkungen hinsichtlich Verkaufsflächen bei Einzelhandels- und Handwerksbetrieben erfolgen mit der Zielsetzung, negative Auswirkungen auf die gewachsenen Geschäftsbereiche der Ortslage Herweg zu verhindern.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse orientiert sich in dem Dorfgebiet an der umgebenden Bebauung. Durch die Ausweisung einer zweigeschossigen Höchstgrenze wird der ortstypische Maßstab aufgenommen.

Unter Berücksichtigung der in direkter Nachbarschaft liegenden Ortslage Herweg wird für das gesamte Gewerbegebiet eine zweigeschossige Höchstgrenze ausgewiesen. Die Festsetzung einer zweigeschossigen Höchstgrenze erlaubt es, nach Bedarf von einer eingeschossigen Bebauung wie auch von einer zweigeschossigen Bebauung Gebrauch zu machen.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Bedürfnisse einzelner Gewerbebetriebe ist hier die zugestandene Flexibilität sinnvoll.

Durch die Ausweisung einer zweigeschossigen Höchstgrenze wird sich die mögliche Bebauung an das vorhandene Ortsbild anlehnen und in die Landschaft einfügen.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Gewerbegebiet werden keine Bauweisen festgesetzt, um den Betrieben individuelle Baumöglichkeiten zu bieten.

Im Dorfgebiet wird ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt. Damit wird eine bereits eingeleitete Entwicklung aufgenommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet werden großzügig bemessen. Es ist Planungsabsicht, die individuelle bauliche Nutzung einzelner Grundstücke nicht einzuengen. Bei Gewerbebetrieben ist es allgemein bekannt, daß die bauliche Nutzung stark von der jeweiligen Betriebsbranche bzw. den unterschiedlichen Funktionsabläufen abhängt.

Bei den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen im Dorfgebiet ist ebenfalls beachtet worden, daß die mögliche Bebauung auf individuelle Bedürfnisse abgestimmt werden kann.

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Dadurch soll erreicht werden, daß der vorgesehene Freiflächenanteil nicht weiter belastet und eingeengt wird. Ansonsten sind die überbaubaren Grundstücksflächen so ausgelegt, daß hier der Nachweis von privaten Einstellflächen sowie Nebenanlagen möglich ist.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können Nebenanlagen zur öffentlichen Versorgung auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden, um eine unter Umständen notwendige direkte Anfahrbarkeit von der Verkehrsfläche aus zu gewährleisten. Eine Ausnahme kann mit Auflagen (z.B. Eingrünung) verbunden werden.

4. Höhenlage baulicher Anlagen, Traufhöhen

Um negative Einflüsse auf das optische Erscheinungsbild der Gebäude und somit auf das gesamte Ortsbild zu verhindern, wird gemäß § 16, Abs. 3 BauNVO die Traufhöhe über der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt.

5. Verkehrsflächen und Sichtdreiecke

Die bestehende Dorfgebietsbebauung wird von der Kölner Straße (B 506) aus erschlossen. Die Erschließung der zusätzlichen Bebauung im Dorfgebiet (MD) erfolgt über eine Stichstraße, die an das Straßennetz des Gewerbegebietes angebunden ist.

Die Vorerschließung des Gewerbegebietes wird über die im Osten tangierende B 506 vorgenommen. Die Anbindung ist mit dem Rheinischen Straßenbauamt Gummersbach abgestimmt.
Die innere Erschließung des Gewerbegebietes ist über eine Erschließungsstraße (Planstraße A) geplant, an die einzelne Stichstraßen (Planstraße B und C) angehängt werden. Bei der Entwicklung des Erschließungssystemes sind die topographischen Gegebenheiten beachtet worden. Das Gelände ist höhenmäßig stark bewegt. Die vorgesehenen Querschnittsbreiten bzw. die Wenderadien sind auf ein Gewerbegebiet abgestellt. Die Belange der Fußgänger werden ebenso berücksichtigt.

Die 20 m Bauverbotszone entlang der B 506 wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen. In dieser Zone sind sämtliche bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig. In den Teilbereichen der Bauverbotszone, die von dem erforderlichen Sichtdreieck überlagert werden, werden sichtbehindernder Bewuchs und Einfriedungen von mehr als 70 cm über den öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlosssen. Diese planungsrechtlichen Festsetzungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit unumgänglich. Um jegliche weitere Gefährdungen auszuschalten, wird außer der festgeschriebenen Bauverbotszone ein Zugangs- bzw. Zufahrtsverbot für die an die B 506 angrenzenden Grundstücke ausgesprochen. Deshalb ist dort auch eine lückenlose, dauerhafte Einfriedung anzulegen.

Innerhalb des Straßenprofiles werden ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr gesichert. Es wird bewußt vermieden, die genaue Aufteilung bereits jetzt im Bebauungsplan festzusetzen, da die Erfahrung gezeigt hat, daß sich dies auf die spätere Detailplanung - auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten - negativ auswirkt.

Da die Planstraße A in Zukunft die einzige Verkehrsverbindung zur Ortschaft Cliev darstellt und da hier auch mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, werden im Plangebiet aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen an Straßeneinmündungen Sichtdreiecke notwendig.

6. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Damit die Unterhaltssicherung des Abwasserkanals, der aus topographischen Gründen z.T. auf privaten Grundstücksflächen verlegt werden muß, gewährleistet ist, wird eine entsprechende planungsrechtliche Absicherung erforderlich. Die betroffenen Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke und der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Im südlichen Planbereich, westlich des Gutes Herrenhöhe, ist eine Fläche für eine Rundfunkempfangsstation vorgesehen. Die Kabelanbindung dieses Standortes an die Kölner Straße macht in Verlängerung der Planstraße C im Osten auf die Kölner Straße die Ausweisung eines Leitungsrechtes zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke und der zuständigen Unternehmensträger erforderlich.

7. Die Erhaltung von Bäumen und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die erhaltenswerten Bäume werden wegen ihrer ökologischen und optischen Bedeutung planungsrechtlich abgesichert.

Die weiteren im Bebauungsplan enthaltenen "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" dienen primär als Abschirmgrün zur umliegenden Wohnbebauung und zur freien Landschaft. Derartige Bepflanzungsmaßnahmen tragen außerdem zu einer allgemeinen Aufwertung des Gebietes bei. Unter diesem Aspekt sind auch die zu pflanzenden Einzelbäume zu sehen.

Zur Vermeidung von Härten ist ausnahmsweise eine Verschiebung bis zu 3,0 m von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten der zu pflanzenden Bäume zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, daß auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen die als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt sind, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nicht zulässig sind. Es soll dadurch gewährleistet werden, daß die hier vorgesehenen Bepflanzungen nicht durch bauliche Anlagen belastet werden.

Alle Begrünungsmaßnahmen verfolgen den Zweck, das Gelände so zu durchgrünen, daß es sich - wenn es schon die Landschaftscharakteristik verändert - insgesamt doch in die Struktur der Gemeinde Kürten besser einpaßt.

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird durch den Wasserbeschaffungsverband Bechen mit Trinkwasser versorgt.

Die Kläranlage Bechen-Pohl (Betreiber : Aggerverband) nimmt das im Gewerbegebiet anfallende Schmutzwasser auf. Wegen des starken Gefälles ist im Plangebiet eine Pumpstation planungsrechtlich abgesichert, durch die das Schmutzwasser in das bestehende Kanalnetz mit Ablauf zur Kläranlage gepumpt wird.

Das anfallende Regenwasser wird dem Regenrückhaltebecken zugeleitet und gesammelt abgeführt. Diese Anlage ist planungsrechtlich abgesichert.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Trafostationen sind als technische Infrastrukturmaßnahmen notwendig. Ihre Standorte sind mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

Vor der Erteilung von Baugenehmigungen sind die Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen herzustellen.

Im Plan ist eine Versorgungsfläche für die Deutsche Bundespost ausgewiesen. Auf dieser Fläche sind fernmeldetechnische Anlagen sowie zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.

VIII. Begründung zu den Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 81 BauO NW

1. Dachformen

Es werden vorwiegend Sattel- oder Pultdächer festgesetzt, um zu verhindern, daß nur reine Flachdach-Zweckbauten entstehen, die in gestalterischer Hinsicht unbefriedigend wären. Diese Sattel- oder Pultdächer sind in Verbindung mit weiteren Dachformen möglich, so daß ein genügend großer Spielraum für die individuelle Nutzung gegeben ist.

Das geneigte Dach wird zudem als überwiegendes Element in der Dachlandschaft gewählt, um das ortstypische Gestaltungsmerkmal aufzugreifen. Gerade wegen der Ortsrandlage des Plangebietes und seiner damit verbundenen Fernwirksamkeit ist die Gestaltung - und hier insbesondere der Dachform - von besonderer Bedeutsamkeit.

2. Dachneigungen

Die Dachneigungen sind so bemessen, daß über die Nutzung des Dachraumes individuell entschieden werden kann. Grundsätzlich soll mit der Festsetzung einer Mindestdachneigung erreicht werden, daß die Dachfläche mit in die Gestaltung des Gebäudes einbezogen wird und nicht der Eindruck eines Flachdaches entsteht.

Bei der Lage und der Fernwirkung des Gewerbegebietes ist es von großer Bedeutung, daß sich die Gebäude in die Umgebung einpassen. Dieses wird durch entsprechende Dachneigungen gewährleistet.

3. Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungsmaterialien werden aus den obenangeführten Gründen nur ortstypische Materialien und Farben zugelassen.

4. Dachaufbauten

Durch die einschränkenden Festsetzungen für Dachaufbauten soll erreicht werden, daß die Dachgauben als gliederndes Element in der Dachlandschaft ablesbar bleiben. Es soll vermieden werden, daß durchlaufende Aufbautenbänder entstehen, die wie ein zusätzliches Geschoß wirken und dadurch die Gestaltung des Gebietes beeinträchtigen würden. Auch soll so eine zu starke Auflösung der Dachflächen verhindert werden, die zu unruhig wirken würden.

5. Werbeanlagen

Das Gewerbegebiet liegt an der Einfahrt zum Ortsteil Herweg. Aufgrund seiner exponierten Lage - auch zur freien Landschaft hin - soll mit der Beschränkung der Werbeanlagen eine optische Beeinträchtigung durch Lauf-, Wechsel- oder Blinklichter vermieden werden.

6. Grundstückseinfriedungen

Durch den Ausschluß von massiven Einfriedungen an den Plangebietsrändern soll ein weicher, harmonischer Übergang zur freien Landschaft hin ermöglicht werden.

Kürten, den 29. Juni 1988

gehört zur Verfügung
vom 24.10.88
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Kiere