# Gemeinde Kürten



## Bebauungsplan Nr. 81
## (Blissenbach)

## Begründung

**Juli 2008**

# Begründung zum Bebauungsplan Blissenbach gemäß § 13a BauGB

## I. Lage und Beschreibung des Geltungsbereiches

Die Ortslage Blissenbach liegt nördlich von Dürscheid; sie ist überwiegend durch Wohnbaunutzung und Kleingewerbe geprägt und stellt sich als zusammenhängender Ortsteil dar. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten wird der Siedlungsbereich bisher als Wohnbaufläche dargestellt. Für Teilbereiche Blissenbachs soll im Zuge der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes eine Anpassung der Ausweisung an die vorhandene Nutzung erfolgen; Wohnbaufläche wird in gemischte Baufläche geändert. Die Anpassungsbestätigung der Bezirksregierung liegt bereits vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 903, 948 und teilweise 963, 906, 904 der Flur 1, Gemarkung Dürscheid.

## II. Planungsanlass, Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der in Oberblissenbach 14 a und 16 ansässige Handwerkbetrieb beabsichtigt bauliche Erweiterungen. Beabsichtigt ist die Aufstockung der Garagen um 1 Geschoss zwecks Unterbringung eines Büros und einer Musterausstellung. Um dem Betrieb an diesem Standort diese Erweiterung als eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zur zeitnahen Schaffung von Baurechten in bestehenden Siedlungsbereichen hat der Gesetzgeber durch die Gesetzesnovelle vom 01.01.2007 den Gemeinden das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen an die Hand gegeben. Das beschleunigte Verfahren kann bei Bebauungsplänen angewendet werden, deren städtebauliche Zielsetzung in der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung besteht. Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung ist,

- dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche eine Größe von 20.000 $m^2$ nicht überschreitet bzw.
- dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 $m^2$ bis weniger als 70.000 $m^2$ groß sein kann, wenn auf Grundlage einer Vorprüfung des Einzelfalles zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Die Gesamtfläche des Plangebietes liegt mit ca. 2.400 $m^2$ deutlich unter der für das beschleunigte Verfahren zulässigen Grundfläche von 20.000 $m^2$.

Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen. Damit ist eine weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren gegeben.

Städtebauliche Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplanes Blissenbach ist die Ermöglichung einer Erweiterung des ortsansässigen Handwerkbetriebes.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB liegen somit vor.

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB entfällt sowohl die Erforderlichkeit eines Ausgleichsnachweises im Sinne der Eingriffsregelung

nach dem Bundesnaturschutzgesetz als auch die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB.

# III. Inhalt des Bebauungsplanes

### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Nutzung der betroffenen und angrenzenden Grundstücke wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Blissenbach als Mischgebiet ausgewiesen. Um den Gebietscharakter entlang der Oberblissenbacher Straße nicht zu verändern, sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 als Obergrenze, maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen Firsthöhe der baulichen Anlagen von etwa 10 m (entspricht einer Höhe von 214,50 m ü. NN) soll eine Erweiterung und damit Standortsicherung des ortsansässigen Handwerkbetriebes sichern bei gleichzeitiger Gewährleistung eines städtebaulich geregelten Einfügens in die umliegende Bebauung. Die Festsetzung der GFZ auf 0,6 entspricht der Obergrenze für Mischgebiete gemäß BauNVO und ist für den Betrieb, ansässig Oberblissenbach 16, zwingend erforderlich, da auf dem Grundstück bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine bauliche Ausnutzung einschließlich der Versiegelung der Betriebs- und sonstigen Freiflächen von etwa 0,78 vorliegt (ermittelt durch Auswertung eines aktuellen Luftbildes). Der gesetzliche Rahmen einer Überschreitung der GRZ von bis zu 50% durch Nebenanlagen und Garagen ist also bereits nahezu ausgeschöpft. Eine Reduzierung der GRZ würde den Handwerksbetrieb in seiner Existenz massiv bedrohen. Unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung wird auch für das Grundstück Oberblissenbach 14a die GRZ auf 0,6 festgesetzt.
Die festgeschriebene maximal zulässige Firsthöhe von 214,50 m entspricht dem vorhandenen Gebäudebestand, der eine Höhe von 214,25 m aufweist.

### Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Wahrung des ortsüblichen Erscheinungsbildes wird für die Hauptbaukörper die Dachform als Satteldach mit einer Dachneigung von 38° - 45° festgeschrieben. Für Nebengebäude gelten keine Festschreibungen zur äußeren Gestaltung.

### Überbaubare Fläche

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche orientiert sich weitgehend am Bestand, lässt aber geringfügige Erweiterungen und die Aufstockung der Garage im hinteren Grundstücksbereich zu. Die gegliederte Ausrichtung der Gebäude zur Straßenfront hin wird aufgenommen. Die vorhandene Grenzbebauung an der östlichen Plangebietsgrenze wird auch weiterhin zulässig gemacht, um dem Handwerksbetrieb auch zukünftig die erforderliche Standortsicherheit zu gewährleisten. Voraussetzung für eine Grenzbebauung ist die Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben beispielsweise in Form einer Übertragung der erforderlichen Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück.

### Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die örtliche Straße Oberblissenbach gewährleistet; die Baugrundstücke des Bebauungsplanes sind wie bisher über Grundstückszufahrten an diese angeschlossen.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz sichergestellt, die Ortslage Blissenbach ist an die Kanalisation angeschlossen.

Das im Baulastenverzeichnis eingetragene Wegerecht zu Gunsten des Eigentümers des Flurstücks 1129 der Flur 1, Gemarkung Dürscheid wird nachrichtlich übernommen.

## IV. Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichsnachweises im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.

Kürten, den 14.07.2008