GEMEINDE KÜRTEN



Bebauungsplan 104
- Dürscheid Am Festplatz -

Begründung

Stand: März 2021

Begründung

zum Bebauungsplan 104 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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 104 hat eine Fläche von ca. 0,49 Hektar und liegt südlich der Wipperfürther Straße/ östlich der Dürschtalstraße im Ortskern von Dürscheid.

Er umfasst den Parkplatz zwischen den Grundstücken Dürschtalstraße 1 und Wipperfürther Straße 118, den südöstlich davon gelegenen ehemaligen Festplatz sowie weiter hangabwärts gelegene Flächen, die in etwa bis zum Böschungsfuß des angeschütteten ehemaligen Festplatzgeländes reichen. Die nordwestliche Begrenzung bildet der Eckbereich der Einmündung der Dürschtalstraße in die Wipperfürther Straße. Im Nordosten und Südwesten bilden die Grenzen der bebauten Grundstücke Wipperfürther Straße 118 bzw. Dürschtalstraße 1a und 5a die Geltungsbereichsgrenze, im Südosten liegt die Grenze im Norden der zum Dürschbach hin gelegenen Wiesen.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke Gemarkung Dürscheid Flur 2 Nr. 2802, 2805 (teilweise) und 2807 (teilweise).

Das Gelände fällt von der Wipperfürther Straße aus in südöstlicher Richtung bis zum Dürschbach um ca. 7,5 m. Dabei sind in der Hanglage zwei Terrassenstufen ausgebildet, deren obere den bestehenden Parkplatz der Gaststätte „Dürscheider Hof“ aufnimmt, die gegenüber im Norden der Wipperfürther Straße liegt. Die Höhenlage beträgt hier ca. 170 m über Normalhöhenull (NHN). Am westlichen Rand der oberen Terrasse liegt die Zufahrt zur unteren Terrasse, die eine um ca. 3 m tiefere Höhenlage von ca. 167 m über NHN hat.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig durch die baulichen Anlagen des Parkplatzes und des ehemaligen Festplatzes genutzt. Dabei sind die Oberflächen überwiegend mit versickerungsfähigen Oberflächen teilversiegelt.

Die Umgebung des Plangebiets ist auf drei Seiten durch vorhandene Bebauung und in südöstlicher Richtung zum Dürschbach hin naturräumlich geprägt. Die Bebauung an der Wipperfürther Straße besteht in der ersten Bautiefe aus zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern mit Satteldächern. In der zweiten Bautiefe und an der Dürschtalstraße sind ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldächern prägend. Unterhalb des Festplatzes erstreckt sich bis zum Dürschbach Grünland.

1.2 Planungsanlass

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt im Plangebiet insgesamt fünf Baugrundstücke für eine Wohnbebauung zu schaffen. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Kürten hat dieser Planungsabsicht am 01.02.2018 zugestimmt, sie stellt somit eine durch die Gemeinde beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dar.
Gegenwärtig ist das Plangebiet teils als unbeplanter Innenbereich und teils als Außenbereich zu beurteilen. Hinreichende planungsrechtliche Genehmigungsgrundlagen für die geplante Bebauung bestehen auf dieser Grundlage derzeit nicht. Daher wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Umsetzung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

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. Im Zuge des Planverfahrens wird die Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung gemäß § 34 LPlG NRW bei der Bezirksregierung Köln erfragt. Aufgrund der Lage des Plangebiets im ASB wird davon ausgegangen, dass diese grundsätzlich vorliegt.

1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kürten stellt das Plangebiet im nordwestlich gelegenen Teil an der Wipperfürther Straße in etwa zur Hälfte als Gemischte Baufläche (M) dar. Eine ebenfalls etwa die Hälfte umfassende Fläche im Süden ist als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden aus dem FNP entwickelt.

1.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) Kürten des Rheinisch-Bergischen Kreises setzt südöstlich des Plangebietes Landschaftsschutzgebiet fest. Diese Fläche soll nach dem Bebauungskonzept weiterhin als Grünfläche dienen und wird nicht überplant. Insoweit besteht kein Zielkonflikt mit dem Landschaftsplan. Am südöstlichen Rand des Plangebietes besteht ein Widerspruch zwischen der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche und dem Verlauf der LSG-Grenze, die hier in die Wohnbaufläche hineinreicht. Der Grenzverlauf des LSG ist unverändert aus dem früheren Landschaftsplan Nr. 5 „Mittlere Sülz“ in den heute geltenden Landschaftsplan „Kürten“ übertragen worden. Andererseits hat die Untere Landschaftsbehörde im Aufstellungsverfahren des FNP mit ihrer Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung vom 26.08.2008 der Darstellung des FNP nicht widersprochen. Für die Planaufstellung wird daher davon ausgegangen, dass die LSG-Festsetzungen gem. § 20 (4) NatSchG NRW innerhalb der dargestellten Baufläche keine Wirkung entfalten. Die zeichnerische Darstellung der LSG-Grenze wird durch das vorgesehene Baufeld nicht überschritten.

2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Bebauungskonzept

Es sind insgesamt ein Mehrfamilienhaus und vier freistehende Einfamilienhäuser geplant. Das Mehrfamilienhaus kann mit maximal vier aufgehenden Vollgeschossen und einem flachgeneigten Dach errichtet werden, wobei straßenseitig aufgrund der topografischen Gegebenheiten lediglich drei Vollgeschosse in Erscheinung treten werden. Das Haus kann ca. 6 größere Wohnungen aufnehmen. Die geplanten Einfamilienhäuser können jeweils maximal zweigeschossig mit flachgeneigtem Dach errichtet werden. Der Parkplatz an der Wipperfürther Straße bleibt erhalten.

2.2 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet wird von der Dürschtalstraße aus über die bestehende Zufahrt des Festplatzes erschlossen. Bei der geplanten Zufahrtslösung handelt es sich um eine Privatstraße, die die neu entstehenden Grundstücke an die Dürschtalstraße und somit an den überörtlichen Verkehr anbindet. Um- und Ausbauten im öffentlichen Straßenraum sind dafür nicht erforderlich.

2.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll durch die vorhandenen Leitungsnetze in der Dürschtalstraße versorgt werden. Die Abstimmung der Einzelheiten mit den Versorgungsträgern erfolgt im weiteren Verfahren.

Das Schmutzwasser soll in den vorhandenen Kanal eingeleitet werden.

Die Randbedingungen an dem untersuchten Standort für die Versickerung von Niederschlagsabflüssen sind gemäß Gutachten von Slach & Partner mbB Beratende Ingenieure zusammenfassend als ungünstig einzustufen. Im vorliegenden Fall kann in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde (Ortstermin am 23.09.19) eine oberflächige Verteilung des Regenwassers erfolgen, wenn ein möglichst geringer Eingriff in den Wasserhaushalt vorgenommen wird, in der Art, dass das Wasser rückwärtig großflächig diffus über die belebte Bodenzone in Richtung Bach verteilt wird. Es werden lediglich Dachflächenwässer der Einfamilienhäuser und des Mehrfamilienhauses und nicht behandlungsbedürftige Straßenabwässer oberflächig in Richtung Dürscheid verteilt. Die oberflächigen Verteilungen erfolgen dabei jeweils über mehrere nebeneinander geschaltete Ausläufe, so dass Erosionen und Auswaschungen vermieden werden und die Ausläufe mindestens 5,00m von der Böschungskrone des Bachlaufes entfernt bleiben. Hof- und sonstige Flächen sollen nach Möglichkeit über den Scheitel entwässern.

2.4 Freianlagen

Das bestehende Grünland wird überwiegend überplant. An dieser Stelle werden private Hausgärten entstehen. Der Baumbestand an der Wipperfürther Straße wird erhalten bleiben.

2.5 Artenschutz

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

Im Zuge des Verfahrens wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 („Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1, Ein Mehrfamilienhaus und vier Einfamilienhäusern, Wipperfürther Straße 114/116, Kürten – Dürscheid (51515)“, Büro Strix, Naturschutz & Freilandökologie, Bonn, Oktober 2018) durchgeführt. Dieses Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Um artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 Abs. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen notwendig:

- V1a – baubedingt: *Bauzeitpunkt – Optimierung Vögel*

Zeitliche Begrenzung der vorbereitenden Maßnahmen, die mit Eingriffen in Vegetationsbestände und Gebäuderückbau verbunden sind. Diese Arbeiten haben daher außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vogelarten stattzufinden. Dies ist der Zeitraum für Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere. Hierdurch werden der Verlust von Individuen sowie die unmittelbare Beschädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern brütender Vögel vermieden. Durch die zeitliche Begrenzung zwischen 1. März bis 30. September wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Eier und Jungtiere) sowie des Artikels 5 a) und b) der Vogelschutzrichtlinie für europäische Vogelarten eintritt. Sollte eine Vorhabenumsetzung im Zeitraum 1. März bis 30. September notwendig sein, ist eine ökologische Baubegleitung (vgl. V2) einzurichten. Diese gewährleistet, dass keine Vögel in dieser Zeit verletzt oder getötet werden.

- V1b – baubedingt: *Bauzeitpunkt – Optimierung Fledermäuse*

Die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Maßnahmen treffen nicht mehr zu, da auf den Grundstücken keine Gebäude mit möglichen Lebensräumen für z. B. Zwergfledermäusen mehr vorhanden sind.

- V2 – baubedingt: *Ökologische Baubegleitung:*

Falls eine Umsetzung der vorbereitenden Maßnahmen (Vegetationseingriffe) innerhalb der in V1a genannten Ausschlusszeiten erfolgen soll, ist vorab eine ökologische Baubegleitung einzurichten (vgl. Maßnahme V1a), die sicherstellt, dass Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäischen Vogelarten rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können. Die Kontrolle erfolgt kurzfristig vor Beginn der Vegetationseingriffe. Falls es zu Nachweisen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch geschützte Tierarten kommt, müssen die Arbeiten bis zum Verlassen durch die jeweiligen Arten verschoben werden. Die Maßnahme ist durch versierte Fachleute auszuführen.

- V3 – anlagebedingt: *Verbauung von Vogelschutzgläsern*

Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente (Glaswände, Absturzsicherungen, Fenster) oder anderer Baustoffe ist sicher zu stellen, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind (z.B. opake Materialien, Ornamentglas, Streifen- /Punkt- oder sonstige Muster). Zusätzlich ist der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente auf max. 8 %, bei Isolierverglasung auf max. 15 % zu reduzieren. Das Bundesamt für Naturschutz verweist in diesem Zusammenhang auf den Leitfaden zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas, dem wichtige Hinweise zur Ausgestaltung von Glasflächen entnommen werden können (vgl. http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf).
Da normkonkretisierende Maßstäbe fehlen, besteht bei der abschließenden Beurteilung eine naturschutzfachliche Einschätzungsprärogative der Fachbehörde (UNB). Dieser Sachverhalt bzw. die Maßnahme ist gegebenenfalls in Absprache mit der UNB abzustimmen.

- V4 – baubedingt: *Begrenzung der baubedingten Flächeninanspruchnahme*

Die Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über den eigentlichen Vorhabenbereich bzw. die vorgesehenen Baufelder hinausgeht, vermieden wird.

- V5 – anlage-/baubedingt*: Vermeidung unnötiger Lichtemissionen*

Unnötige Lichtemissionen über die innerörtliche Beleuchtung hinaus sind zu vermeiden. Um Störungen brütender, ruhender oder schlafender Tierarten und jagender Fledermausarten zu vermeiden bzw. zu minimieren, ist daher eine potentielle Ausleuchtung des Baustellenbereichs möglichst gering zu halten. Eine Beleuchtung sollte nur wenn nötig erfolgen und wenn dann in zielgerichteter Form, d.h. die Lichtkegel sind möglichst so einzustellen, dass die Beleuchtung von oben herab erfolgt und möglichst punktgenaue, weniger diffuse nächtliche Beleuchtung zu verwenden und ggf. auf Beleuchtungsmittel zurückzugreifen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten haben (z.B. Natriumdampflampen). Ein Abstrahlen z.B. in den Himmel oder in anliegende Gebüsch- oder Waldbereiche ist zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung der konzipierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist die Umsetzung des Bebauungsplans - Ein Mehrfamilienhaus und vier Einfamilienhäusern, Wipperfürther Straße 114 / 116, Kürten – Dürscheid (51515) im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG in Zusammenhang mit § 44 Abs. 5 BNatSchG als zulässig zu bewerten.

3 Planinhalte und Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung an der Wipperfürther Straße Mischgebiet (MI) sowie südöstlich davon Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Die Festsetzung als Mischgebiet erstreckt sich auf den Bereich des vorhandenen Parkplatzes und das südlich angrenzende Grundstück, auf dem ein Gebäude errichtet werden kann. Der Parkplatz nimmt 18 notwendige Stellplätze der gegenüberliegenden Gaststätte „Dürscheider Hof" auf. Diese sind integraler Bestandteil der gewerblichen Nutzung und wären im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig. Die vorhandenen Stellplätze erfordern hier eine Festsetzung als Mischgebiet. Das südlich angrenzende geplante Gebäude wird aufgrund des engen räumlich-funktionalen Zusammenhangs mit dem Parkplatz ebenfalls als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die dazugehörenden Stellplätze sollen teilweise auf dem vorhandenen Parkplatz untergebracht werden. Aufgrund der räumlichen Nähe zu dem Parkplatz und seiner zwar zurückgesetzt liegenden aber dennoch der Straßenfront der Wipperfürther Straße folgenden Lage gehört das Gebäude räumlich zum Bebauungszusammenhang im Ortskern von Dürscheid.

Aufgrund ihres potenziellen Störgrades werden die folgenden Nutzungsarten im Mischgebiet nicht zugelassen:

- Gartenbaubetriebe entsprechen wegen ihres in der Regel hohen Flächenbedarfs nicht dem städtebaulichen Entwicklungsziel einer Innenentwicklung durch Nachverdichtung von Flächen, wie sie der Bebauungsplan anstrebt. Ohnehin erlaubt die geringe Flächengröße hier die Ansiedlung solcher Betriebe praktisch nicht.
- Tankstellen bringen ein hohes Verkehrsaufkommen mit sich, das für die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung störend wäre.
- Vergnügungsstätten werden vor allem zum Schutz der Nachtruhe nicht zugelassen.

Die rückwärtig geplante Wohnbebauung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorrangig dem Wohnen. Eine gewisse Durchmischung der Wohnnutzung mit nicht störenden anderen Nutzungen, wie zum Beispiel einer Arztpraxis, soll in Verbindung mit dem Wohnen ermöglicht werden. Die konkret beabsichtigte Bebauung sieht derzeit ausschließlich Wohnungsbau vor, sodass die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) genügen würde, um die geplante Nutzung planungsrechtlich zuzulassen. Es wird dennoch ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Mit der Festsetzung eines WA wird ein beschränktes Maß an Nutzungsmischung auch nach der Umsetzung des Bebauungsplanes ermöglicht. Es soll nicht schon durch die festgesetzte Baugebietsart ausgeschlossen sein, zu einem späteren Zeitpunkt nach der Realisierung des Vorhabens Umnutzungen vorzunehmen. Eine gewisse Durchmischung der Wohnnutzung mit wohnverträglichen anderen Nutzungen soll in Verbindung mit dem Wohnen grundsätzlich für die Zukunft ermöglicht werden. Aufgrund der Festsetzung als WA ist eine solche Entwicklung planungsrechtlich zulässig.

Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden nicht zugelassen. Durch diese Festsetzung werden potenziell flächen- und verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen, die dem vorrangigen Planungsziel, der Schaffung eines

hochwertigen Wohngebietes, entgegenstehen. Die grundlegende Zweckbestimmung der allgemeinen Wohngebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen, bleibt mit dieser Festsetzung gewahrt. Die Verkehrsmengen bleiben durch den Ausschluss der vorgenannten Nutzungen auf ein verträgliches Maß begrenzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird im Mischgebiet (MI) mit 0,6 und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit 0,4 festgesetzt. Diese Werte entsprechen den zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für die Gebietsarten sowie der vorgesehenen Grundstücksnutzung.

Zahl der Vollgeschosse

Gemäß dem äußeren Erscheinungsbild der Gebäude entstehen an der Wipperfürther Straße im MI vier Vollgeschosse und im WA zwei Vollgeschosse. Damit entspricht die Zahl der Vollgeschosse der benachbarten Bebauung und fügt sich in die Ortslage ein.

Firsthöhen

Die Firsthöhen werden gemäß der Zahl der aufgehenden Vollgeschosse und einer angenommenen maximalen Geschosshöhe von 3 m zuzüglich 0,5 m Sockelhöhe und im WA zuzüglich 1 m Drempelhöhe festgesetzt. Die festgesetzten Höhen, in Verbindung mit der Dachneigung von 15 -45 Grad ergeben ein städtebaulich verträgliches Maß.

Es wird festgesetzt, dass mastenartige Aufbauten wie zum Beispiel Antennen, Blitzableiter und Ähnliches sowie Kamine die Firsthöhe ausnahmsweise überschreiten dürfen. Dies gilt jedoch nicht für Werbeanlagen im MI. Die Festsetzung erweitert den Gestaltungsspielraum des Gebäudes in angemessenem Umfang.

3.3 Baugrenzen und Bauweise

Gemäß dem städtebaulichen Konzept, das der Planung zugrunde liegt, wird die offene Bauweise mit der Beschränkung auf Einzelhäuser festgesetzt.

Durch Baugrenzen werden drei überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die jeweils eine angemessene Bautiefe von 15,5 m zulassen. Sie orientieren sich somit eng am Bebauungskonzept, wobei ein Spielraum für Entwicklungen im Zuge der Genehmigungsplanungen belassen wird.

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

Durch die Festsetzung der Flächen für Stellplätze im MI gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird sichergestellt, dass die Stellplätze der Gaststätte „Dürscheider Hof“ im erforderlichen Umfang bestehen bleiben und dass zusätzliche Stellplätze für die neue Bebauung an geeigneter Stelle geschaffen werden können.

Im WA wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nicht rückwärtig hinter der Flucht der jeweiligen südöstlichen Baugrenzen errichtet werden dürfen. Dort befindet sich der Gartenbereich der künftigen Grundstücke im Übergang zur Landschaft. Die Errichtung von Stellplätzen wäre hier nachteilig für das Orts- und Landschaftsbild und würde auch zu Störungen der Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und damit zur Schmälerung der Wohnqualität führen. Sie wird daher nicht zugelassen.

Durch örtliche Bauvorschrift gemäß § 89 BauO NRW (2018) wird eine Mindestanzahl von 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt, um die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken, außerhalb der angrenzenden Straßenräume zu sichern. Ausgenommen sind Kleinwohnungen in angemessener Zahl bis 45 m² Wohnfläche, die in aller Regel durch eine Einzelperson genutzt werden und daher einen geringeren Stellplatzbedarf haben.

3.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegende Fläche

Für das Plangebiet ist die Erschließung über die vorhandene Zufahrt des Festplatzes von der Dürschtalstraße aus vorgesehen. Diese soll in östliche Richtung verlängert und als Privatstraße zur Anbindung der fünf neu entstehenden Grundstücke ausgebaut werden. Innerhalb der Zufahrtsfläche sollen auch Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Es wird dementsprechend eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Versorgungsträger und der Gemeinde festgesetzt.

Für die vorhandenen Kanäle auf der Nord- und Ostseite des Plangebiets wird sowohl ein Leitungsrecht als auch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Kürten und der Versorgungsträger vorgesehen.

3.6 Schallimmissionsschutz

Für das geplante Vorhaben wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt („Schalltechnisches Prognosegutachten Bebauungsplan „Am Festplatz“ in Kürten-Dürscheid“ Graner+Partner Ingenieure, August 2018). Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sowohl tagsüber als auch nachts unterschritten werden.
Im Bereich des Mischgebietes werden diese Werte an den straßennahen Fassadenseiten um ≤ 4 dB(A) überschritten, an allen anderen Fassadenbereichen eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV werden sowohl innerhalb des Mischgebietes als auch innerhalb des allgemeinen Wohngebietes tagsüber und nachts eingehalten.
Das vorliegende Gutachten stellt fest, dass die weitere Planung im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz fortgeführt werden kann.

Für das Plangebiet kommen somit aus städtebaulichen Gründen nur bauliche Schallschutzmaßnahmen in Betracht, die den erforderlichen Schallschutz an dem Gebäude in Form von Mindestanforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile sicherstellen. Der für die Ermittlung der Lärmpegelbereiche maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich dabei gemäß DIN 4109 aus der Summe der Beurteilungspegel (tags) der maßgeblich auf die Planbebauung einwirkenden Emittentenarten Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm und Sportlärm.

Lärmpegelbereiche

Gemäß DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH Berlin) werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in Tabelle 1 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII (a)	
(a): Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Begebenheiten festzulegen.	

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche, Außenlärmpegel und Schalldämmmaß

Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche im Plan

Die ermittelten Lärmpegelbereiche I bis IV werden in der Planurkunde innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bei angenommener freier Schallausbreitung gekennzeichnet. Die aus den Lärmpegelbereichen resultierenden Nachweise zur Schalldämmung (resultierendes Schalldämm-Maß) der Außenbauteile sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen, einschl. Fenster und Nebeneinrichtungen, wie Rollladenkästen, etc. nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", zu führen.

3.7 Geruchsimmissionen

Entlang der nördlichen Grenze des B-Plan Gebietes ist eine abwassertechnische Anlage im Bestand vorhanden. Die Abwasseranlage besteht aus einem Regenüberlaufbecken (RÜB) mit einem Staukanal (SK) DN 1400 als Zulaufkanal. Das Abwasser wird bei Trockenwetterabfluss in einen östlich der vorgesehenen Bebauung vorhanden Mischwasserkanal (MW-Kanal) abgeleitet. Bei Starkregenereignissen schlägt das RÜB Wasser über eine ca. 15,0 m lange Abschlagsleitung in den Vorfluter „Dürschbach“ ab. Die Abschlagleitung besteht aus einem

Rechteckprofil ca. b x h = 1,80 m x 0,60 m aus Stahlbeton mit Böschungsstück und Schutzgitter im Auslauf und im letzten Stück als offene Rinne.

Im Zusammenhang mit den vorhandenen Kanälen ist es bei extrem trockenen Witterungslagen nicht ausgeschlossen, dass es zu Geruchsbildungen im Bereich der Kanalschlachtabdeckungen, an den Entlüftungsleitungen und des Auslaufs des Überlaufkanal kommen kann.

Die HPC AG wurde mit der Erstellung eines Untersuchungskonzeptes beauftragt. Die Untersuchung beinhaltete nicht die Messung und Auswertung der Geruchsemissionen aus der Abwasseranlage.
Der Gutachter konnte anlässlich einer Ortsbegehung am 16.06.2020 aufgrund einer für die Untersuchung günstigen Witterung Geruchsemissionen in direkter Nähe der Abwasseranlage feststellen. Jedoch nur wenige Meter weg von der Abwasseranlage war die Geruchsbildung nicht mehr eindeutig zuzuordnen.

Bereich RÜB
Die Vermeidung/ Minderung der Geruchsemissionen im Bereich des RÜB (Bauwerkseinstiege und Entlüftungsleitung) lässt sich technisch mit vergleichsweise einfachen und kostengünstigen Maßnahmen realisieren. Mit den vorgestellten Maßnahmen ist eine wirkungsvolle Minderung der Geruchsbelästigung zu erwarten. Eine vollständige Vermeidung der Geruchsprobleme, kann jedoch nicht zugesichert werden.

Bereich Rohrauslauf des Überlaufkanal
Dem gegenüber sind die möglichen Maßnahmen zur Minderung der Geruchsemissionen im Bereich des Rohrauslaufs des Überlaufkanals technisch sehr anspruchsvoll. Den mit einer Umsetzung der im Gutachten dargestellten Maßnahmen verbundenen Aufwendungen und Kosten stehen erwartungsgemäß nur eine begrenzte Minderung der Geruchsprobleme gegenüber.

Hinweise für das mögliche weitere Vorgehen des Gutachters
Sollte eine über das hinzunehmende Maß Beeinträchtigung in Form von eindeutig der Entwässerungsanlage zuzuordnenden dauerhaften und damit erheblichen Geruchsbelästigung kommen, so ist auf die im Gutachten beschriebene Maßnahmenkaskade zurückzugreifen, um die Beeinträchtigungen zu mindern. Aufgrund des geringen Abstandes der geplanten neuen Bebauung zu der bestehenden Abwasseranlage werden, im Falle der Umsetzung der Maßnahme, trotz technischer und/ oder baulicher Änderungsmaßnahmen an der Anlage, Geruchsprobleme im Bereich der angrenzenden Bebauung nicht vollständig auszuschließen sein.

Es ist daher ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden, der über die zeitweise auftretende und von der Witterung abhängigen Geruchsproblematik aufmerksam macht. Sollte es in Zukunft durch die Anwohner Beschwerden bezüglich der Gerüche geben, wären in Abstimmung mit der Gemeinde entsprechende Maßnahmen aus der Untersuchung von HPC AG – Schließung der Belüftungsöffnungen der Kanaldeckel - zu treffen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Privaten und der Gemeinde Kürten geregelt.

3.8 Festsetzungen zur Eingriffsminderung und Ausgleich der Eingriffe

Der Baumbestand an der Wipperfürther Straße wird zur Erhaltung festgesetzt.

Nach einer Bilanzierung des Eingriffes wird laut Landschaftspflegerischem Fachbeitrag („Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes 104 Dürscheid

„Am Festplatz“ der Gemeinde Kürten“, H+B Stadtplanung, Köln, März 2021) ein Defizit von 3.200 Ökopunkten erwartet. Das Defizit wird zum Teil durch die Umwandlung der östlich gelegenen Grünlandbrache in eine Feuchtwiese ausgeglichen werden. Darüber wird mit dem Vorhabenträger eine vertragliche Regelung vereinbart und nachfolgend die Umsetzung dinglich über Grunddienstbarkeit gesichert. Das übrige Restdefizit wird über das Ökokonto des Rheinisch-Bergischen-Kreises abgegolten.

Externer Ausgleich:

Nach Abzug der Punkte aus der oben genannten Kompensationsmaßnahme ergibt sich noch ein Defizit von 750 Punkten. Aus dem Ökokonto des Rheinisch-Bergischen Kreises wird dem Bebauungsplan 104 „Dürscheid Am Festplatz““ folgende Maßnahme zugeordnet:

Maßnahmenfläche:

Bezeichnung:	Steeger Berg, Abschnitt II
Flächen-ID:	43KU_272
LP Festsetzung:	Landschaftsplan Kürten_2.1-10
Gemeinde:	Kürten
Gemarkung:	Engeldorf
Flur:	1
Flurstücksnummern:	307; 321; 322, 323, 326, 327, 687/320; 924/175, 929/309, 931/309, 935/313, 937/313, 938/328, 1163, 1281, 1282; 2860

Ziel der Maßnahme

Ziel der Maßnahmen ist die Entwicklung standortheimischer Laubholzbestände auf dem kalkreichen Standort mit sehr guter Nährstoffversorgung. Dies dient der Förderung der reichhaltigen Geophytenflora des Gebietes in dem sich zahlreiche, für die Region seltene, floristische Besonderheiten finden. Durch den Umbau der Nadelholzbestände in einen standortheimischen Laubwald wird zudem der Humusaufbau verbessert Die Maßnahmen entsprechen den Entwicklungszielen des Naturschutzgebietes 2.1-10 „Steeger Berg“ und den Zielen der Festsetzungen 4.3-03, -208, -209.

Maßnahmenbeschreibung

Für die genannten Flächen ist die Durchführung folgender Maßnahmen vorgesehen:
• Vollständige Entnahme der Fichtenbestände
• grobe Flächenräumung Aufsetzen des Schlagabraums auf Wälle

o Wiederbepflanzung:
o Anpflanzung einer naturnahen Waldrandhecke mit einer Tiefe von 10 bis 15 m an den Waldaußenrändern aus folgenden Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung:

- o Weißdorn *(crataegus monogyna)*
- o Roter Holunder *(Sambucus racemosa)*
- o Schneeball *(Viburnum opulus)*
- o Heckenrosen *(Rosa canina)*
- o Schlehe *(Prunus spinosa)*
- o Pfaffenhütchen (*Euyonymus europäus*)
- o Wilde Stachelbee *(Ribes uva- crispa)*
- o Feldahorn *(Prunus avium)*

o Ebersche *(Sorbus aucuparia)*
o Mehlbeere (Sorbus aria)
o Bepflanzung der Fläche mit standortheimischen Gehölzen (120-140 cm):
o 70 % Rotbuche *(Fagus silvatica)*
o 10 % Traubeneiche *(Quercus petraea)*
o 10 % Winterlinde *(Tilia cordata)*
o 10 % Esche (Fraxinus Excelsior)

Zielbiotope (Entwicklung wird durch die Maßnahmen eingeleitet):
• Mullbuchenwald (AA91)
• Waldrand (D52)

Damit wäre der Eingriff ausgeglichen.

3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.9.1 Festsetzung von Bäumen

Der Baumbestand entlang der Wipperfürther/ Dürscheider Straße wird wegen seiner positiven Wirkung für das Ortsbild und seiner ökologischen Bedeutung teilweise zur Erhaltung festgesetzt.

3.9.2 Einbau von Vogelschutzglas

Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente (Glaswände, Absturzsicherungen und Ähnliches) oder anderer spiegelnder Baustoffe wie zum Beispiel glänzende Metalle ist sicherzustellen, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Mit Verwendung geeigneter Materialien wird dem Vogelschutz Rechnung getragen.

4. Örtliche Bauvorschriften zur Baugestaltung

Um ein gestalterisches Einfügen der Neubebauung in den Bestand des gewachsenen Ortskerns von Dürscheid zu fördern, werden nur Dächer mit 15 bis 45 Grad Neigung zugelassen.

Zum Schutz des Ortsbildes vor störenden Werbeanlagen wird deren Anbringung auf tatsächlich im Baugebiet ansässige Betriebe beschränkt (Stätte der Leistung) und besonders störende Formen wie Wechsellichtwerbung werden ausgeschlossen.

Als Beitrag zur Durchgrünung des Baugebietes aus städtebaulich- gestalterischer Sicht werden Einfriedungen nur in Kombination mit Laubhecken zugelassen.

Für Abfall- und Müllbehälter ist an der Dürschtalstraße ein fester Standort vorgesehen, da das Müllfahrzeug nicht in das Plangebiet einfahren bzw. dort wenden kann. Dieser Standort soll baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht an drei Seiten abgeschirmt werden.

4.1 Hinweise

Vorsorglich werden in den Bebauungsplan Hinweise u. A. zum Artenschutz, Verhalten bei unerwarteten Funden von Kampfmitteln bzw. Bodendenkmalen aufgenommen.

Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass technische Regelwerke, auf die im Plan Bezug genommen wird bei der zuständigen Stelle der Gemeinde Kürten eingesehen werden können.

5 Umsetzung der Planung

Die Planung wird vollständig durch einen privaten Vorhabenträger umgesetzt.

Ver- und Entsorgung sowie ökologischer Ausgleich werden durch entsprechende Verträge gesichert.

6 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Durch die geplante Bebauung entstehen auf dem nicht mehr genutzten Festplatz an der Wipperfürther Straße circa 11 neue Wohneinheiten. Dadurch wird die Wohnfunktion in der Ortsmitte gestärkt. Als Maßnahme der Innenentwicklung trägt die Planung zugleich zu einer flächenschonenden und nachhaltigen Gemeindeentwicklung bei.

Die Bebauung fügt sich maßstäblich in die Umgebung ein und ergänzt diese in einer angemessenen Bebauungsdichte.

Die notwendige Verkehrserschließung beschränkt sich auf den Ausbau einer bereits vorhandenen Grundstückszufahrt als Privatstraße.

Insgesamt hat die Planung somit geringe städtebauliche Auswirkungen.

Die Dürschtalstraße hat eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 2.505 Fahrzeugen.[1] Die Anbindung von 11 zusätzlichen Wohneinheiten erhöht das Verkehrsaufkommen um ca. 77 Fahrzeuge am Tag bzw. rund 3%. Dies beeinträchtigt die verkehrliche Leistungsfähigkeit nicht.

Die Einzelheiten werden im weiteren Verfahren mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt.

7 Umweltprüfung

7.1 Erfordernis der Umweltprüfung und Stand des Verfahrens

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dargestellt, beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht sind auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen darzustellen.

Im Planverfahren werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zu den vorliegenden Entwurfsunterlagen um Stellungnahme gebeten. Dabei werden sie auch um Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten (Scoping).

[1] Verkehrsstärkenkarte des Landesbetriebs Straßen NRW, Stand 2015

Zum Entwurf des Bauleitplans wird der Umweltbericht auf der Grundlage des nach § 4 (2) BauGB festgestellten Prüfumfangs unter Einbeziehung der umweltbezogenen Stellungnahmen sowie der für die Umweltprüfung gefertigten Gutachten erstellt.
Folgende Fachgutachten sind im Rahmen der Umweltprüfung erstellt und herangezogen worden:

- Artenschutzprüfung der Stufe I
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz
- Bodengutachten mit hydrogeologischer Untersuchung zur Versickerung
- Schallimmissionsprognose
- Untersuchungskonzept zur Minderung der Geruchsbelästigung aus einer Entwässerungsanlage