GEMEINDE KÜRTEN

Bebauungsplan 121
- Altensaal -

Satzungsbegründung

Stand: März 2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes	3
2.	Planungsanlass/ Verfahren	3
3.	Planungsrechtliche Situation	3
4.	Bestandssituation	4
5.	Städtebauliches Konzept	4
6.	Begründung der Festsetzungen	6
7.	Örtliche Bauvorschriften	11
8.	Nachrichtliche Übernahme	13
9.	Hinweise	13
10.	Flächenbilanz	13

Als gesonderter Bestandteil des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht erarbeitet.

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Altensaal der Gemeinde Kürten. Der Plangeltungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Hachenberger Weg (K36),
- im Osten durch die Biesfelder Straße (K32),
- im Süden durch das Flurstück 70 und
- im Westen durch einen Wirtschaftsweg und die Sportanlage des Sportvereins SV Bechen 1930 e.V.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann dem Übersichtsplan und dem Bebauungsplan Nr. 121 entnommen werden.

2. Planungsanlass/ Verfahren

Der Eigentümer ist mit dem Wunsch an die Gemeinde Kürten herantreten, eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche im Rahmen einer Nachverdichtung einer Mischgebietsnutzung zuzuführen. Desweiteren soll eine Teilfläche der Bestandsbebauung in den Geltungsbereich einbezogen werden, um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sinnvoll abzurunden. Als Nutzungsformen sind insbesondere Wohngebäude und nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe vorgesehen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, hat der Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 02.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 ‚Altensaal' beantragt. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 02.12.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 121 ‚Altensaal' gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Bebauungsplan wird aufgrund der zu erwarteten Umweltauswirkungen und der derzeitigen Verortung des Plangebietes im Außenbereich gemäß § 35 BauGB im Normalverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

In der Sitzung am 29.09.2022 hat der Bau- und Planungsausschuss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 14.11.2022 bis einschließlich 16.12.2022.

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 28.11.2024 die Veröffentlichung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Erweiterung des Geltungsbereiches nach Süden beschlossen. Die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 31.01.2025 bis einschließlich 03.03.2025.

3. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist im geltenden Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche ausgewiesen. Die Planung stellt jedoch einen Eigenentwicklung des Ortsteils dar, der auch außerhalb von Allgemeinen Siedlungsbereichen möglich ist.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kürten stellt das Plangebiet im Norden als gemischte Baufläche und im Süden als Fläche für die Landwirtschaft dar. Aufgrund dieser Darstellung kann der Bebauungsplan Nr. 121 aus dem FNP entwickelt werden.

Für das Plangebiet liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

4. Bestandssituation

Das Plangebiet stellt sich derzeit im Bestand als gemischtgenutztes Gebiet und im Übrigen als Wiesenfläche dar. Von Nordosten nach Südwesten wird die Fläche durch eine oberirdische 10 kv (Kilovolt) Mittelspannungsleitung tangiert. Nördlich des Plangebietes befinden sich die Stellplätze sowie die Gebäude des Bauhofs, der Rettungswache der Gemeinde Kürten und der Kreisstraßenmeisterei.

Östlich, südlich sowie nordwestlich des Plangebiets sind Wohnsiedlungen vorhanden, die hauptsächlich durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser geprägt sind.

Im Westen begrenzt ein Wirtschaftsweg das Plangebiet. Im Anschluss daran in westlicher Richtung befindet sich die Sportplatzanlage des Sportvereins (SV) Bechen 1930 e.V., die aus Fußball-, Tennis- und Volleyballplätzen besteht.

Das Plangebiet weist von Osten nach Westen hin, ein Höhengefälle von bis zu 5,0 m auf.

5. Städtebauliches Konzept

Nutzungen

Das städtebauliche Konzept sieht als Nutzungsformen insb. Wohngebäude sowie nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe auch im Bereich der Bestandsflächen vor. Im Osten des Plangebietes sind verteilt auf ca. vier Grundstücke Gebäude für Gewerbe- und Handwerksbetriebe untergebracht. In der beispielhaften Darstellung des Konzepts wird zwischen Verwaltungsgebäuden und Lagerhallen differenziert. Die Gebäude der Gewerbe- und Handwerksbetriebe werden gemäß der Umgebungsbebauung auf eine Gebäudehöhe von maximal 10,0 m über dem geplantem Geländeniveau begrenzt.

Westlich der Planstraße sind überwiegend Wohngebäude vorgesehen, die als zweigeschossige Einzelhäuser errichtet werden. Im Sinne einer vollständigen Durchmischung sieht das Konzept in diesem Bereich beispielhaft neben vertikalen Nutzungsgliederungen innerhalb eines Grundstücks auch horizontale Nutzungsmischungen (bspw. die Ansiedlung von Gewerbe und Handwerksbetrieben im Erdgeschoss und die Unterbringung von Wohnnutzung im Obergeschoss) vor.

Um das bestehende Höhengefälle des Geländes vollständig zu begradigen, erfolgt im Osten des Plangebietes eine Abgrabung der Fläche und im Westen eine Geländeaufschüttung. Durch die Begradigung der Fläche entsteht eine geplante Geländeoberkante von ca. 274,0 bis 274,5 m. ü NHN. Um das durch die Anpassung der Geländeoberkante entstehende Höhengefälle zwischen den Kreisstraßen sowie dem Wirtschaftsweg und der geplanten Bebauung abzumildern, ist entlang des Hachenberger Weges und der Biesfelder Straße ein 4,0 m breiter Grünstreifen, der als Böschung Pflanzungen einer Baum-Strauchhecke ausgebildet wird, vorgesehen.

Verkehrserschließung und Stellplätze

Der Verkehr, der durch das neu Baugebiet ausgelöst wird, wird von der Gemeindestraße Altensaal aus erschlossen. Hierzu wird die bestehende Anbindung an die K36 ausgebaut. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist vorgesehen, dass für das Plangebiet im Bereich der Straße ‚Altensaal' eine Aufstellfläche für Linksabbieger errichtet wird. Ergänzend wird im Straßenquerschnitt für Fußgänger eine Querungshilfe vorgesehen. Die genaue Ausformung des Knotenpunktes wird im Rahmen einer Ausführungsplanung im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren festgelegt. Sie bildet die Grundlage für den noch abzuschließenden Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Kürten und dem Grundstückseigentümer.

Die Erschließungsstraße des Plangebietes wird als Mischprofil mit einer Breite von 5,5 m ausgebildet. Um neben Pkws auch Lkws (bspw. Entsorgungs- und Feuerwehrfahrzeuge) ein Wenden im Plangebiet zu ermöglichen, ist ein 18,0 m breiter Wendekreis gemäß RASt 06 vorgesehen. Damit das Plangebiet durch dreiachsige Müllfahrzeuge befahren werden kann, sind der Verkehrsplanung entsprechende Schleppkurven zugrunde gelegt.

Die Stellplätze der Gewerbe- und Handwerksbetriebe sind auf den Baugrundstücken vorgesehen. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs der Wohnbebauung sind auf jedem Grundstück zwei eigenständig anfahrbare Stellplätze geplant.

Das städtebauliche Konzept sieht neben privaten Stellplätzen im Norden des Plangebietes auch die Errichtung von zehn öffentlichen Parkplätzen vor. Diese dienen dem Besucherverkehr des Plangebietes und können insbesondere auch von Besuchern des angrenzenden Sportplatzes genutzt werden, um bei Veranstaltungen ausreichend Parkplätze in der näheren Umgebung nachweisen zu können.

Grünkonzept

Als grünordnerische Maßnahmen und um die geplante Bebauung von den Verkehrsbereichen optisch abzuschirmen, wird im Osten entlang der K33 ein 4,0 m breiter, privater Grünstreifen vorgesehen. Der Grünstreifen ist mit einer Baum- Strauchhecke zu bepflanzen. Die entsprechenden Sichtdreiecke werden im Rahmen der o.g. Straßenplanung definiert und entsprechend von einer Bepflanzung freigehalten. Als weitere grünordnerische Maßnahmen werden Regelungen zur Gestaltung der Vor- und Hausgärten und zur Einfriedung der einzelnen Grundstücke Hecken gepflanzt.

Die geplanten Bau- und Erschließungsflächen sind als Eingriffe in Natur und Landschaft anzusehen. Diese ökologischen Eingriffe wurden vom Büro Lomb aus Bonn in Form einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags bewertet. Der geplante Grünstreifen dient neben der Abmilderung des Höhengefälles auch zur teilweisen Kompensation des Ausgleichsdefizits, welches durch die Planung entsteht. Die bestehende Bebauung im Plangebiet löst nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB keinen zusätzlichen Eingriff aus.

Außerdem wird eine Kompensationsfläche im Plangebiet auf dem Flurstück 70 in der Gemarkung Bechen, Flur 23 vorgesehen. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Pflanzung einer Obstwiese auf ca. 2.500 qm vorgesehen.

Der weitere Ausgleichsbedarf wird extern erbracht.

Technische Infrastruktur

Die oberirdische 10 kV Mittelspannungsleitung wird in Abstimmung mit dem Betreiber verlegt. Die Details werden in der Erschließungsplanung abgestimmt. Daher wurde die Leitung nicht mehr in die Plangrundlage des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers wird im südlichen Bereich des Plangebietes eine zentrale Versickerungsanlage errichtet. Diese ist über entsprechende Zuwegungen erreichbar und vor Zutritt von Unbefugten über eine Zaunanlage gesichert.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der geplanten Nutzung sowie zur Sicherung der Bestandsbebauung wird im Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt. Damit werden die o.g. Entwicklungsabsichten der Fläche bzgl. der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan gesichert.

Die in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen zeichnen sich im Allgemeinen durch einen erhöhten Flächenbedarf aus, dem im Plangebiet nicht entsprochen werden kann. Um einen Attraktivitätsverlust (Trading- down- Effekt), der mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Umfeld oftmals einhergeht, zu vermeiden, sind im Mischgebiet Vergnügungsstätten wie zum Beispiel Spielhallen ebenfalls ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im Neubaubereich zusätzlich durch die maximale Gebäudehöhe definiert.

Grundflächenzahl (GRZ)/Geschossflächenzahl (GFZ)

Die BauNVO sieht in § 17 BauNVO für die GRZ in Mischgebieten eine Orientierungswert von 0,6 vor. Dieser wird im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden ausgeschöpft. Zur Minimierung von dauerhaften Auswirkungen auf die Umwelt, durch die Bebauung der Flächen, tragen u.a. die Pflanzung von neuen Gehölzen bei.

Die GFZ beträgt 1,2. Somit wird der Orientierungswert der GFZ für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO ebenfalls nicht überschritten und eine maßvolle Verdichtung mit einer kompakten Baustruktur ermöglicht.

Vollgeschosse

In dem festgesetzten Mischgebiet wird eine maximal zulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese orientiert sich am städtebaulichen Konzept sowie der Höhenentwicklung der bestehenden und umgebenden Bebauung und ist auch mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar.

Maximale Gebäudehöhe

Zur Feinsteuerung der beabsichtigen Höhenentwicklung im Neubaubereich wird zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse eine maximale Gebäudehöhe von 284,5 m über NHN festgesetzt. Durch die Beschränkung der Gebäudehöhen wird ein städtebaulich harmonischer Übergang zu der südlich angrenzenden Wohnbebauung geschaffen.

Um einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Bauausführung zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe, durch die dem Dach untergeordneten, technischen Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie), um bis zu 1,5 m zugelassen. Da diese Anlagen von untergeordneter, städtebaulichen Bedeutung sind und das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht maßgeblich beeinträchtigen, sind solche geringfügigen Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen städtebaulich vertretbar.

Bezugspunkt

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dächern die Oberkante Firststein und bei Flachdächern die Oberkante Attika in Meter über Normalhöhennull (NHN). Damit ist für das Bauantragsverfahren eine eindeutige Regelung vorgegeben.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im gesamten Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Demnach müssen Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden und die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen. Dadurch entsteht die im städtebaulichen Konzept vorgesehene aufgelockerte Bebauung, die auch für die Bestandsbebauung prägend ist.

Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen innerhalb des Mischgebiets wird eine auskömmliche, überbaubare Grundstücksflächen definiert, innerhalb derer die bestehenden Gebäude gesichert sind und neue Gebäude errichtet werden dürfen. Dadurch wird der Gestaltungsspielraum im weiteren Verlauf der Hochbauplanung nicht zu weit eingeschränkt und trotzdem der Grad der Bebaubarkeit im Verhältnis zur umgebenden Nachbarschaft geregelt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im gesamten Plangebiet durch Terrassen, die als Teil des Hauptbaukörpers gelten sowie durch weitere untergeordnete Bauteile (wie z.B. Treppen und Vordächer) um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die o.g. Festsetzungen verleihen der angebotsbezogenen Planung die notwendige Gestaltungsfreiheit, wobei das Lichtraumprofil der Straße für eine sichere Verkehrsführung zu beachten ist.

6.4 Stellplätze, Carports und Garagen

Zur Sicherung einer kompakten Bauweise und der wohnungsnahen Freiflächen sowie eines städtebaulich geordneten Siedlungsbildes wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen dem Straßenrand der geplanten Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze zulässig sind. Dadurch wird insbesondere der Bau von Stellplätzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zur Sicherstellung der dem beabsichtigten Gebietscharakter entsprechenden Wohnruhe und Vermeidung möglicher nachbarschaftlicher Konflikte aufgrund von Emissionen sowie visuellen Beeinträchtigungen verhindert.

Zur Gewährleistung der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs werden bestimmte Mindestabstände zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Planstraße vorgegeben.

6.5 Verkehrsflächen

Die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Erschließungsstraße, die im Mischprofil hergestellt werden soll, wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und mit Straßenbegrenzungslinien eingefasst. Die Aufteilung der Fahrbahn im Einmündungsbereich zur K36 (Gehwege, Überquerungshilfe und Linksabbiegespur) dient nur der hinweislichen Verdeutlichung des Konzeptes und wird im Rahmen der Erschließungsplanung, die sich an das Bebauungsplanverfahren anschließen wird, im Detail festgelegt.

Ergänzend zu der festgesetzten, öffentlichen Verkehrsfläche wird der geplante und bereits erläuterte Parkplatz im Norden des Plangebietes als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parken festgesetzt. Diese Verkehrsfläche wird ebenfalls mit Straßenbegrenzungslinien definiert.

Der im Bestand vorhandene Wirtschaftsweg wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Wirtschaftsweg festgesetzt.

6.6 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

Das bereits erläuterte zentrale Versickerungsbecken wird als entsprechende Fläche mit der Zweckbestimmung Abwasser im Bebaungsplan festgesetzt. Darin wird das anfallende Niederschlagswasser schadlos entsorgt. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit wurde über ein hydrogeologisches Gutachten des Büros Geoconsult aus Overath geführt.

Das Versickerungsbecken wird über ein wasserrechtliches Verfahren, was im Zuge der Erschließungsplanung beantragt wird, der die Untere Wasserbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden.

6.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Das Plangebiet ist bereits durch Kanaltrassen und eine Gasleitung belegt, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Dabei handelt es sich zum einen um öffentliche Trassen (L1) und zum anderen um private Anlagen (L2). Diese Trassen werden im Bebauungsplan zugunsten des jeweiliges Berechtigten (Ver- und Entsorgungsträger bzw. Anlieger) im Bebauungsplan festgesetzt und sind als Dienstbarkeit ins Grundbuch einzutragen.

Zur Erreichbarkeit des Versickerungsbeckens sowie der als Ausgleichsmaßnahme festgesetzten Obstwiese aus Richtung der Biesfelder Straße wird eine Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten des Entsorgungsträgers zu belegen ist, im Bebauungsplan ebenfalls fixiert.

6.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf Grundlage des Lärmgutachtens der Firma Graner + Partner Ingenieure GmbH aus Bergisch Gladbach wurden die Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet untersucht, indem die Geräuschimmissionen, die durch den Verkehr, den Sportplatz, die Rettungswache, die Straßenmeisterei sowie den Bauhof zu erwarten sind, ermittelt und bewertet wurden.

Verkehrslärm

Die Verkehrsgeräuschimmissionen, die durch den Hachenberger Weg und die Biesfelder Straße auf das Plangebiet einwirken, wurden berechnet und gemäß DIN18005 bewertet. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden in den Bereichen, die zu den o.g. Straßen orientiert sind tagsüber (6:00 -22:00 Uhr) um bis zu 5 dB(A) und nachts (22:00-6:00 Uhr) um bis zu 7,5 dB(A) überschritten. Im Südwesten des Plangebietes liegt mit zunehmender Entfernung zur Emissionsquelle keine Überschreitung der Orientierungswerte mehr vor.

Sportlärm

Die Geräuschimmissionen, die durch die Nutzung des Sportplatzes zu erwarten sind, wurden ebenfalls ermittelt. Diese Berechnungsergebnisse zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte und Maximalpegel für Mischgebiete gemäß der 18. BImSchV eingehalten werden.

Gewerbelärm

Die tagsüber durch den nördlich liegenden Bauhof und durch die Straßenmeisterei sowie die Rettungswache resultierenden Lärmimmissionen wurden berechnet und anhand der zulässigen Richtwerte gemäß TA Lärm beurteilt. Eine Betrachtung des Nachtzeitraums ist aufgrund der begrenzten Betriebszeiten des Bauhofs sowie der Straßenmeisterei (von 06:00-22:00 Uhr) nicht erforderlich; jedoch für die Rettungswache. Im Tages- und Nachtzeitraum werden im gesamten Plangebiet der zulässige Immissionsrichtwerte in Mischgebieten von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht sowie die zulässigen Spitzenpegel von 90 dB(A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht unterschritten und somit eingehalten.

Schallschutzmaßnahmen

Der resultierende maßgebliche Außenlärmpegel wurde auf Grundlage der verschiedenen Lärmquellen (Straßenverkehr, Gewerbe, Sport) ermittelt. Für das gesamte Plangebiet wurde ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 60 dB(A) bis 70 dB(A) berechnet, der den Lärmpegelbereichen II bis IV nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) entspricht.

Im Bebauungsplan werden die maßgeblichen Außenlärmpegelbereich gekennzeichnet, die sich laut der Rechtsprechung auf eine freie Schallausbreitung beziehen. Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen regeln letztendlich das Schalldämmmaß der

Außenbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.). Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Stand 2018) wird damit als Norm in den Bebauungsplan eingeführt.

Da in Teilen des Plangebietes nachts Überschreitungen des gemäß DIN 18005 für ein Mischgebiet geltenden Orientierungswertes von 45 dB(A) zu erwarten sind, muss bei den vorgesehenen Neubauten einen ausreichenden Schallschutz für Schlafräume gesorgt werden. Daher wird festgesetzt, dass wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel nachts von 46 dB(A) oder mehr angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, unter Berücksichtigung der notwendigen Belüftung bauliche Maßnahmen zu ergreifen sind. Um eine fensterunabhängige Belüftung sicherzustellen, sind schallgedämmte Lüftungselemente zu installieren. Hiervon kann abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden kann, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen ein Innenraumpegel von 30 dB(A) bei teilgeöffnetem Fenster im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) nicht überschritten wird.

Um auch in den Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien und Terrassen) gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, ist festgesetzt, dass für Außenwohnbereiche, die im Tageszeitraum (6 bis 22 Uhr) einen Beurteilungspegel von 62 dB(A) oder darüber aufweisen, diese zur lärmabgewandten Seite zu errichten oder alternativ bauliche Schallschutzmaßnahmen (wie bspw. verglaste Vorbauten) zu errichten sind. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel innerhalb der Außenwohnbereiche nicht überschritten wird. Ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tagzeitraum ist in der Regel anzunehmen, wenn nach DIN 4109 ein Lärmpegelbereich IV oder höher ermittelt wurde.

Als Ausnahme im Bauantragsverfahren ist vorgesehen, dass im Rahmen der konkreten Bauausführung von den Festsetzungen zum Schallschutz abgewichen werden darf, wenn dies gutachterlich als unbedenklich eingeschätzt wird. Diese Regelung verleiht die für die Hochbauplanung erforderlichen Gestaltungsspielräume bei der konkreten Ausführung der Planung.

6.9 Grünordnerische Festsetzungen

Um eine Mindestbegrünung der Baugrundstücke zu sichern, wird festgesetzt, dass die nicht versiegelten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind. Das Ausbringen von Koniferen oder Kirschlorbeer ist wegen der negativen Auswirkungen auf die belebte Sphäre nicht gestattet.

Zur Umsetzung des im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Grünstreifens entlang der angrenzenden Straßen werden die dort geplanten, privaten Grünflächen zeichnerisch vorgegeben. Darüber hinaus werden sie als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Textlich wird näher bestimmt, dass dort eine Baum- Strauchhecke gemäß den in den Pflanzlisten 1 und 2 aufgeführten Arten als Mindestanforderung zu pflanzen sind. Um den Erhalt der Begrünung sicherzustellen, werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zur teilweisen Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft die Anlage einer Streuobstwiese aus Bäumen der Pflanzliste 3 mit extensiver Grünlandnutzung festgesetzt. Der Pflanzabstand der Obstbäume wird geregelt, um günstige Wuchsbedingungen für die Bäume zu sichern. Die Bäume sind in Gruppen in Mischung von Kern- und Steinobst zu pflanzen, um eine abwechslungsreiche Auswahl an unterschiedlichen Obstbaumarten zu erreichen. Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Da dies nicht so detailliert festgesetzt werden kann, wie

dies die Anlage dieses hochwertigen Biotoptyps erfordert, regelt der städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Kürten und dem begünstigten Grundstückseigentümer weitere Details, die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag geregelt sind.

Die restlichen privaten Grünflächen liegen im Bereich von bestehenden Leitungstrassen und werden ohne nähere Zweckbestimmung im Bebauungsplan festgesetzt. Damit wird eine Überbauung der Flächen ausgeschlossen.

Die Pflanzmaßnahmen tragen insgesamt zur Durchgrünung des Neubaugebietes sowie zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei. Außerdem können neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen und kleinklimatische Auswirkungen der Bebauung gemindert werden. Bei der Bilanzierung der durch die Baulandentwicklung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes können die Pflanzmaßnahmen angerechnet werden.

Durch die Festsetzung von Pflanzlisten wird die Umsetzung der ökologischen und gestalterischen Ziele der grünordnerischen Maßnahmen gesichert. Die Pflanzlisten, die den textlichen Festsetzungen beigefügt sind, enthalten unterschiedliche Pflanzarten sowie Mindestqualitäten, in denen die Bepflanzung durchgeführt werden muss, wie z.B. Stammumfang oder Pflanzhöhe.

6.10 Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich

Die geplante Baugebietsentwicklung sowie die neu zu schaffenden Erschließungsanlagen sind als Eingriff in Natur und Landschaft anzusehen. Der ökologische Eingriff unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in Form einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde vom Büro Lomb aus Bonn im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags bewertet.

Ein Teil der Kompensation bzw. Minderung des ökologischen Eingriffes kann innerhalb des Plangebietes durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen bspw. im Bereich der privaten Grünflächen erfolgen.

Der ökologische Ausgleich kann jedoch nicht vollständig innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Daher sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die verbleibende externe Kompensation in Höhe von ca. 47.000 Biotopwertpunkten wird auf einer vom Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellten Fläche (Gemarkung Kürten, Flur 39, Flurstück 80) realisiert. Dort wird auf einer Teilfläche des ca. 1,9 ha großen Flurstückes von ca. 9.400 qm ein standortheimischer Laubwald (Eichen- Buchenwald) angelegt. Da der Grundstückseigentümer Mitglied der Forstbetriebsgemeinschaft ist, wird er vom zuständigen Revierbeamten bei der Umsetzung der Maßnahme betreut.

Um den externen Ausgleich planungsrechtlich zu sichern, wird zusätzlich zwischen der Gemeinde Kürten und dem Grundstückseigentümer ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

7. Örtliche Bauvorschriften

Zur langfristigen Sicherung eines städtebaulich ansprechenden Ortsbildes werden baugestalterische Festsetzungen bzgl. der Vorgartengestaltung, zu Einfriedungen sowie zu Müllstandorten getroffen. Die gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, dass die Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild gemindert werden.

7.1 Vorgartengestaltung

Der Vorgarten wird als Fläche zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie über die gesamte Breite des Grundstücks definiert und entsprechend festgesetzt. Die Gestaltung der Vorgärten trägt wesentlich zur Umsetzung des Erscheinungsbildes des Neubaugebietes bei und schafft zum öffentlichen Straßenraum hin eine angenehme Aufenthaltsqualität.

Die Vorgärten sind dementsprechend je Grundstück zu mindestens 25 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Das Anlegen sogenannter Schotter- und Steingärten, die in der Regel negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild, den Artenschutz und die kleinklimatischen Verhältnisse haben, soll durch diese Festsetzung verhindert werden. Durch begrünte Vorgärten können zudem Lebensräume für Tiere, insbesondere Insekten, geschaffen bzw. erhalten und die klimatischen Auswirkungen des Neubaugebietes vermindert werden.

7.2 Einfriedungen

Um optische Barrieren, u.a. im Sinne der städtebaulichen Kriminalprävention (Einsehbarkeit der (Vor-)Gärten zum Schutz gegen Einbrüche) zu vermeiden, wird die maximale Höhe der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 1,0 m beschränkt. Ein ausreichender Schutz der Privatsphäre bleibt dennoch gewahrt.

Aufgrund der bestehenden Geländetopographie ist die Verwendung von Stützmauern auf den Grundstücken zu erwarten. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Ortsbild durch zu hohe Stützmauern wird die zulässige Höhe auf 1,0 m beschränkt. Außerdem muss der Abstand zwischen zwei Stützmauern mindestens 1,0 m betragen. Der Höhenunterschied muss daher über eine Kombination von Stützmauer und Böschung abgefangen werden.

Um eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer durch entlang des Fahrbahnrandes errichtete Einfriedungen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Einfriedungen und Stützmauern zu den Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten müssen.

Zur Sicherstellung eines optisch ansprechenden, grünen Erscheinungsbildes des Neubaugebietes wird festgesetzt, dass Einfriedungen in Form von Zäunen lediglich in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig sind.

7.3 Müllstandorte

Es wird festgesetzt, dass die Standplätze für Abfall- und Müllbehälter baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht aus dem öffentlichen Raum heraus abzuschirmen sind. Dadurch werden Beeinträchtigungen des Ortsbildes, die von solchen Anlagen ausgehen können, bereits im Vorfeld ausgeschlossen.

7.4 Anzahl Stellplätze

Die privaten Stellplätze sollen gemäß dem städtebaulichen Konzept auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Innerhalb der öffentlichen Flächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz sollen lediglich Besucherparkplätze errichtet werden. Daher wird zur Sicherung einer ausreichenden Anzahl privater Stellplätze und Vermeidung einer Belastung der öffentlichen Verkehrsfläche durch zusätzliche private Pkw-Stellplätze festgesetzt, dass pro Wohngrundstück mindestens zwei voneinander unabhängige Stellplätze für Pkw vorzusehen sind.

8. Nachrichtliche Übernahme

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für bauliche Anlagen jeder Art, die in einer Entfernung von bis zu 40 m zu einer Kreisstraße errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, einer Zustimmung der Straßenbaubehörde des Rheinisch- Bergischen Kreises. Diese sogenannte Baubeschränkungszone wird daher gemäß § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Der Abstand ist dabei vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Biesfelder Straße (K 32) und des Hachenberger Wegs (K36) zu messen.

9. Hinweise

Insbesondere aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Veröffentlichung des Bebauungsplanes haben sich Hinweise ergeben, auf die im Hinblick auf zukünftige Bauantragsverfahren und die Objektplanung der Planstraße eingegangen werden soll und im Rahmen der Umsetzung zu beachten sind:

Es wurde vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, der sich auf das Verhalten, bei bisher nicht zu erwartenden Bodendenkmalen bezieht.

Aufgrund des Artenschutzgutachtens und zum Schutz der Tierpopulation vor Vogelschlag und Lichtimmissionen werden Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen. Ausnahmen zu den diesen Sachverhalten sind nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Rheinisch-Bergischen-Kreis zulässig.

Desweiteren sollen die Bauherren zur Minimierung der Versiegelung und dem Hitzeschutz bzgl. sinnvoller Maßnahmen durch einen gesonderten Hinweis sensibilisiert werden.

Auf Wunsch der Deutschen Telekom wurden Hinweise zur Umsetzung der telekommunikationstechnischen Erschließung des Plangebietes aufgenommen. Diese sind bei der Objektplanung der Planstraße zu beachten.

Weitere allgemeine Hinweise beziehen sich auf die geologischen Gegebenheiten im Plangebiet, den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB, der bodenkundlichen Baubegleitung, dem Einbau von Recyclingmaterialien, den Gefahren vor potenziell vorkommenden Kampfmitteln und die Möglichkeit technische Regelwerke einzusehen.

10. Flächenbilanz

Bezeichnung	Ca. Fläche in m²	Ca. Anteil in %

Mischgebiete	7.961	52,2
Öffentliche Verkehrsflächen	2.268	14,8
Private Grünflächen	4.102	26,8
Versickerungsanlage	948	6,2
Geltungsbereich	**15.279**	**100 %**

Bestandteil der Begründung sind:

- Geoconsult: Hydrogeologisches Gutachten, Bebauungsplan 121 Altensaal, Versickerungsversuche zur Beurteilung der Möglichkeit für eine Niederschlagswasserversickerung, Overath im Dezember 2023
- Graner + Partner Ingenieure: Schalltechnisches Prognosegutachten: Erweiterung Bebauungsplan „Biesfelder Straße – Hachenberger Weg – Altensaal, Kürten-Bechen“, Bergisch Gladbach, April 2025
- Igepa Verkehrstechnik GmbH: Eschweiler im April 2025
- Ute Lomb: Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I, Bebauungsplan Nr. 121 „Altensaal“, Bonn im März 2025
- Ute Lomb: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 121 „Altensaal“, Bonn im März 2025
- Ute Lomb: Umweltbericht zum Bebauungsplan 121 „Altensaal“, Bonn im April 2025