

# GEMEINDE KÜRTEN



## Bebauungsplan 128 (Bergstraße / Am Wiedenhof) Begründung -Vorentwurf-

Stand: August 2025

## **Inhaltsverzeichnis**

1 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2 Abgrenzung des Plangebiets .....	3
3 Städtebauliche Situation.....	5
4 Bestehendes Planungsrecht .....	6
5 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	6
6 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	9
7 Örtliche Bauvorschriften.....	10
8 Hinweise .....	11
9 Verfahren .....	13
10 Umsetzung der Planung .....	13

## **Begründung**

zum Bebauungsplan 128 (Bergstraße-Am Wiedenhof), gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.2024 (BGBl. I S. 3634).

## **1 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel des Bebauungsplans „Bergstraße – Am Wiedenhof“ ist es, die zentrumssnahe Entwicklung eines Wohnquartiers mit Mehrfamilienhäusern sowie kleineren Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Auf Grund der Größe der bislang unbebauten Fläche und ihrer Lage im alten Ortskern mit denkmalgeschützten Bereichen, ist eine städtebauliche Ordnung der künftigen Bebauung notwendig. Zudem sind bei der Planung die besonderen Gegebenheiten der Topographie zu beachten.

Die Nutzung des Jugendzentrums sowie die Nutzung der umliegenden Bereiche für Veranstaltungen soll weiterhin ermöglicht und dauerhaft gesichert werden. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, Konflikte zwischen dieser und der Wohnnutzung, z.B. aus Gründen der Lärmemission, entgegenzuwirken. Der Entwurf des Bebauungsplans sieht eine Zäsur durch die Anlage eines Grünstreifens mit entsprechender Bepflanzung vor, um die unterschiedlichen Nutzungen voneinander abzugrenzen.

Das Gebiet soll als Wohnstandort entwickelt werden, da es auf Grund seiner Nähe zum Ortskern und dennoch relativ ruhigen und zentralen Lage ein gutes Wohnumfeld bietet. Dagegen ist das Potential für eine weitere Entwicklung in östlicher Richtung aus Gründen des Denkmalschutzes gering.

Die neue Bebauung soll der besonderen Lage des Plangebiets gerecht werden und auf die bestehende Bebauung eingehen. Entlang der „Bergstraße“ soll die städtebauliche Gestaltung in Form einer strassenbegleitenden Wohnbebauung gesichert und fortgeführt werden. Entlang der Straße „Am Wiedenhof“ sollen Mehrfamilienhäuser die Charakteristik der Umgebung aufnehmen. Die erhaltenen, denkmalgeschützten Gebäude des Pastorats und des Jugendzentrums sollen als Ensemble erlebbar bleiben.

Insbesondere um Nutzungskonflikte in einer kleinräumigen Gemengelage bei neuen Bauvorhaben entgegenzuwirken, sollen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ein "Allgemeines Wohngebiet" und ein „Mischgebiet“ ausgewiesen werden. Zu der benachbarten, auch in Zukunft bestehenden, Fläche für den Gemeinbedarf im östlichen Teil des Plangebietes soll eine klare funktionelle und städtebauliche Trennung erkennbar sein.

Um die genannten Ziele des Bebauungsplans umsetzen zu können, hat der Bau- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 30.10.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128 Bergstraße / Am Wiedenhof beschlossen.

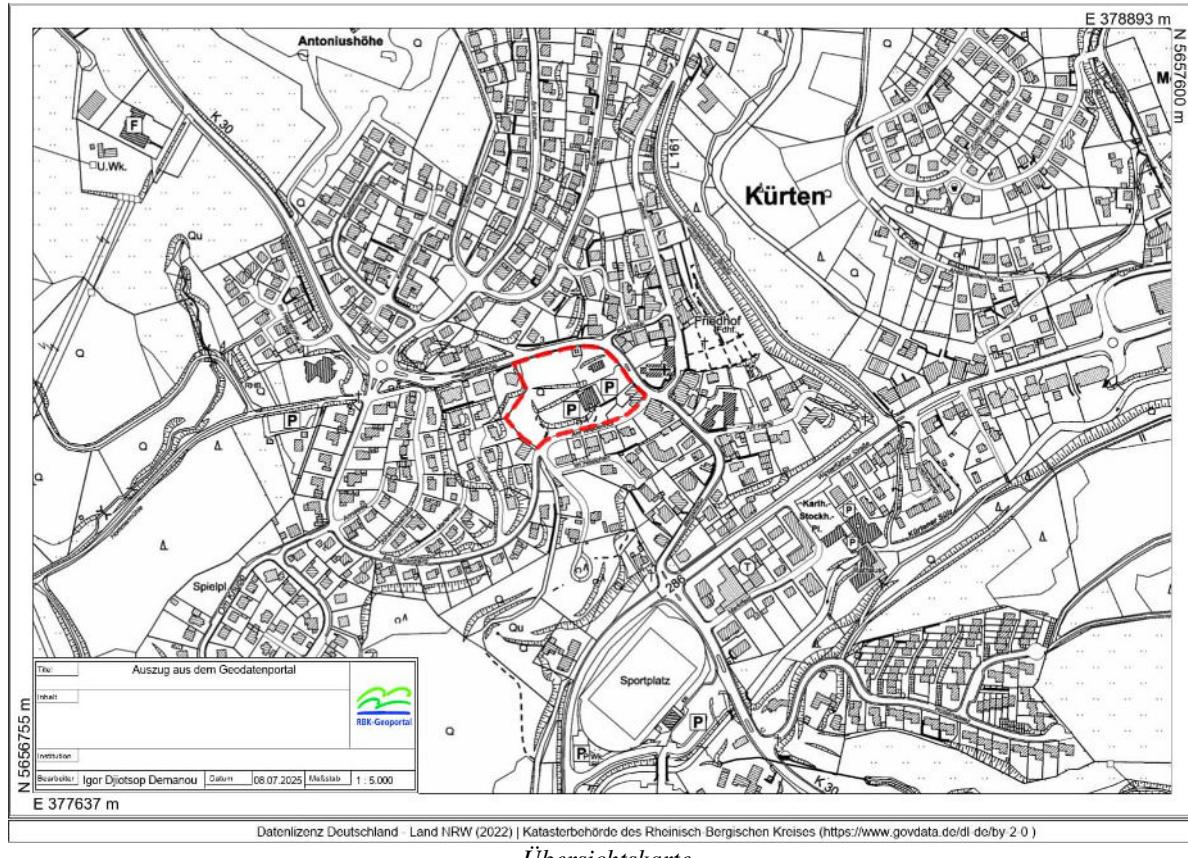
## **2 Abgrenzung des Plangebiets**

Das ca. 11.000 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im Zentrum der Ortslage Kürten. Der Geltungsbereich des Plangebiets erstreckt sich in der Gemarkung Kürten, Flur 27 über die Flurstücke 2, 5, 146, 147, 172, 173, 181, 185, und 186. Es wird

- im Norden und Westen durch die Bergstraße,
- im Osten durch die Flurstücke 134, 135 und 152,
- im Süden durch die Straße Am Wiedenhof

begrenzt.

Die genaue Grenze des Geltungsbereiches ist der folgenden Übersichtskarte zu entnehmen:



Außerhalb des Jugendzentrums und des Pastorats sind die Flächen des Plangebietes weitestgehend unbebaut. Das Gelände fällt nach Süden hin stark ab. Der Höhenunterschied zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche „Bergstraße“ im Norden und dem niedrigsten Punkt an der Straße „Am Wiedenhof“ beträgt ca. 17 m.

Im Norden, Süden und Westen grenzen bebaute Flächen an das Plangebiet. Die Bebauungsstruktur in der Umgebung ist durch eine aufgelockerte Wohnbebauung, insbesondere mit Einfamilienhäusern, geprägt. Östlich des Plangebietes befindet sich der alte Ortskern mit Einrichtungen unterschiedlicher Funktion, wie z.B. eine Kirche und Gastronomie.



*Luftbild (Auszug aus dem Geoportal NRW)*

### 3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet stellt sich derzeit im Bestand als gemischtgenutztes Gebiet dar, das durch das Pastorat, das Jugendzentrum, Parkplätze und Wohnen geprägt wird. Alle bestehenden Gebäude befinden sich im Osten des Gebiets, sodass im westlichen Teil Raum für eine städtebauliche Entwicklung vorhanden ist.

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

Im Osten und im Norden begrenzt die Bergstraße das Plangebiet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bergstraße befindet sich der alte Ortskern mit Kirche in östlicher Richtung.

Das Plangebiet weist von Norden nach Süden hin ein Gefälle von bis zu 17,0 m auf (214m-197m).

Die Haupterschließung erfolgt über die Straßen „Bergstraße“ und „Am Wiedenhof“. Die Anbindung an die übergeordneten Verkehrsachsen (z.B. K30 und L286) ist gewährleistet. Der Zugang zur zweiten Hausreihe erfolgt südlich über eine Privatstrasse von der Straße Am Wiedenhof.

Innerhalb des Plangebiets sollen kleinere interne Erschließungsstraßen und Fußwege geplant werden, die die Wohngebiete und Flächen für den Gemeinbedarf verbinden. Die Erschließung ist so gestaltet, dass sie den Verkehr auf den Hauptstraßen hält und ruhige Wohnbereiche schützt.

## 4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist im geltenden Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln als Allgemeiner Siedlungsbereichs (ASB) dargestellt.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet Gemischte Bauflächen (im nördlichen Teil), Einzelanlagen Denkmalschutz (im nordwestlichen Teil) und Flächen für den Gemeindebedarf (südlichen Teil) dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden aus dem FNP entwickelt.

Der Landschaftsplan (LP) Kürten des Rheinisch-Bergischen Kreises trifft für das Gebiet keine Festsetzungen, da es sich um Siedlungsfläche handelt.

Bei dem Bebauungsplan Bergstraße / Am Wiedenhof handelt es sich um eine Neuaufstellung, sodass keine rechtskräftigen Bebauungspläne im Plangebiet vorhanden sind. Im Norden grenzt das Plangebiet an den rechtskräftigen Bebauungsplan Kürten Nord an.

## 5 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Die Festsetzung von Mischgebieten (MI) und allgemeinen Wohngebieten (WA) dient der Sicherung einer verträglichen und funktionsgerechten Nutzungsmischung.

Mischgebiete (MI) ermöglichen eine Kombination von Wohnen und Gewerbe, wobei störende Nutzungen ausgeschlossen sind, um die Wohnqualität zu gewährleisten (§ 6 BauNVO). In diesem Bereich des Plangebiets ist eine funktionale Durchmischung von Wohnnutzung und kleinteiligem Gewerbe geplant, etwa für Dienstleister, Handwerksbetriebe oder Büronutzung. Die Lage des Gewerbes ist so geplant, dass keine starken Beeinträchtigungen durch Verkehr und Lärm für die Wohnnutzung zu erwarten sind.

Die Zulassung von kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen fördert die soziale Infrastruktur und stärkt die Gemeinschaft. Der Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten dient dem Schutz der Wohnfunktion und der öffentlichen Ordnung.

Allgemeine Wohngebiete (WA) konzentrieren sich primär auf das Wohnen und ergänzende Nutzungen, die das Wohnumfeld verbessern, wie Läden für die Nahversorgung, nicht störende Handwerksbetriebe und soziale Einrichtungen (§ 4 BauNVO). Durch den Ausschluss von den gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen soll erreicht werden, dass keine unzumutbaren Belästigungen für die Wohnnutzung entstehen.

Zur Sicherung und Erhaltung der bestehenden sozialen Nutzungen, insbesondere der Bereich rund um das Jugendzentrum, werden im Bebauungsplan Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Diese Flächen sichern die Bereitstellung öffentlicher und sozialer Einrichtungen (Z. B. Kirmes) und tragen damit zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Wohnumfeldes bei.

## **5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse und teilweise der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

### **5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese entspricht den bestehenden Festsetzungen der angrenzenden Wohngebiete sowie der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete des § 17 BauNVO und ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung mit der vorgesehenen Mehrfamilienhausbebauung.

Innerhalb der Mischgebiete ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die Bebauungsdichte entlang der Hauptstraße (Bergstraße) aufgenommen und fortgeführt werden. Zudem ermöglicht diese GRZ eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen.

### **5.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzung der Firsthöhe (FH) erfolgt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO. Die obere Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein) gemessen in der Mitte jedes Firstes gilt als obere Grenze. Kamine, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und ähnliche technische Bauteile dürfen die festgesetzten Höhen um bis zu 1,5 m überschreiten. Diese Anlagen sind technisch unverzichtbare Bestandteile moderner Gebäude, insbesondere im Hinblick auf Anforderungen an Energieeffizienz und Luftreinhaltung. Andererseits unterstützt auch diese Regelung die Umsetzung der Energiewende und nachhaltigen Energieziele auf kommunaler Ebene durch die ermöglichte Integration solarer Energieanlagen. Eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes durch die geringfügige Überschreitung ist nicht zu erwarten.

## **5.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Um die Einfügung in der näheren Umgebung zu gewährleisten, ist eine offene Bauweise vorgesehen, sodass Einzelhäuser und Hausgruppen bis zu 50 m Gesamtlänge errichtet werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt. Diese definieren den räumlichen Rahmen der baulichen Nutzung, auch um Abstandflächen zu Nachbargrundstücken und Verkehrsflächen zu wahren.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Treppen und Vordächer eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einem Maß von 1,5 m zugelassen. Terrassen dürfen die Baugrenzen sogar um bis zu 3 m überschreiten. So werden die gestalterischen Spielräume erhöht, ohne die Grundstruktur und Abstände zwischen den Gebäuden sowie die geplante Freiflächengestaltung zu beeinträchtigen.

## **5.4. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Die im Bebauungsplan festgelegten Mindestabstände von Garagen, überdachten Stellplätzen und Carports zu den Verkehrsflächen dienen vorrangig der Verkehrssicherheit, der Verkehrs-funktionalität sowie der städtebaulichen Ordnung. Um auch hier gestalterischen Spielraum zu lassen, sind Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücks-flächen zulässig.

Garagen müssen zu Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,00 m einhalten, was eine ausreichende Sichtbeziehung für aus- und einfahrende Fahrzeuge gewährleistet. Überdachte Stellplätze müssen zu Verkehrsflächen hin einen vorderen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Der Abstand bemisst sich zwischen den Pfosten bzw. den Seitenwän-deen und der öffentlichen Verkehrsfläche. Dachüberstände müssen einen Abstand von 50 cm zu dieser Flurstücksgrenze einhalten.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist grundsätzlich das Lichtraumprofil von mind. 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Die Zulässigkeit von Tiefgaragen soll die Freiflächen für die Freizeitgestaltung nutzbarer machen und den Verkehr unter die Erde verlagern. Die Aufenthaltsqualität der unbebauten Flächen kann so erhöht werden. Zudem kann durch die Vermeidung der Versiegelung größerer Flächen für den ruhenden Verkehr ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

## **5.5 Festsetzungen und Vorkehrungen zum Schallimmissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Auf Grund der Lage an der Bergstraße und der damit verbundenen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr, sowie die Anwesenheit des Jugendzentrums, sind besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Festsetzungen dienen dem Schutz der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm.

Das Ingenieurbüro Peutz wurde daher mit der Durchführung dieser Studie beauftragt. Demnach wäre, basierend auf den gemessenen Verkehrszahlen und immissionsorten, im geplanten Wohn- und Mischgebiet ohne weitere Schallschutzmaßnahmen ein Mindestabstand von 25 m notwendig. Da dies auf Grund der städtebaulichen Situation und dem Zuschnitt des Grundstücks nicht realisierbar ist, müssen weitere aktive und passive Vorkehrungen zum Schallschutz getroffen werden.

Die Einteilung in Lärmpegelbereiche (I–V) ermöglicht es, geeignete Schallschutzmaßnahmen gezielt und abgestuft vorzusehen, ohne den Bauherren unnötig zu belasten. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz von Aufenthaltsräumen (insbesondere Schlaf- und Wohnräume) eingehalten werden und die Wohnnutzung dauerhaft möglich ist. Die Festsetzung orientiert sich an der DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“.

Die Vorgabe einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Belüftung (z. B. durch Schalldämm-lüfter) schützt die Nachtruhe und ist technisch umsetzbar. Eine Ausnahme wird zugelassen, wenn durch schalltechnischen Nachweis eine geringere nächtliche Außenlärmbelastung von max. 45 dB(A) nachgewiesen werden kann.

Durch die Festsetzung zum Schutz von Außenwohnbereichen (z. B. Balkone, Terrassen) wird sichergestellt, dass auf Außenflächen ein Mindestmaß an Ruhe gegeben ist. Dies kann z. B. durch bauliche Abschirmungen, Lärmschutzwände oder gezielte Gebäudeanordnung erreicht werden. Die Schwelle von 62 dB(A) entspricht dem Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109, was eine fachlich nachvollziehbare Orientierung bietet.

Zum Schutz vor unzulässigen und vermeidbaren Geräuschimmissionen für das Misch- und Wohngebiet werden entsprechende immissionsschutztechnische Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen. Die Vorschläge des Ingenieurbüros werden von der Unteren Immissionsschutzbehörde nochmals relativiert und im Bebauungsplan übernommen.

## **5.6 Gründordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)**

Die gärtnerische Gestaltung, Pflege und Erhaltung der nicht überbauten Flächen unterstützt die ökologische Ausgleichsfunktion und verbessert das Mikroklima. Das Verbot von Koniferen und Kirschlorbeer vermeidet unerwünschte invasive Pflanzenarten.

Für die ergänzend vorzunehmenden Pflanzungen ist die Liste gemäß Punkt 5.2 der Festsetzungen des Bebauungsplans heranzuziehen. Dabei ist grundsätzlich zu beachten, dass je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen ist.

Auf dem vorgesehenen Grünstreifen ist ein Fußgängerweg zugelassen. Diese Grünstraße dient der Verbindung des nördlichen und südlichen Teils des Geländes sowie der nachhaltigen Mobilität.

Die festgesetzten Strauch-Hecken-Strukturen dienen dem Sichtschutz und verbessern die Privatsphäre.

# **6 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

## **6.1 Bebauungskonzept**

Das Plangebiet ist klar in verschiedene Funktionsbereiche gegliedert, um eine ausgewogene und verträgliche Nutzungsmischung zu gewährleisten:

### **▪ Wohnnutzung (Wohnen)**

Die Wohngebiete sind so ausgewiesen, dass sie eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre bieten. Die Bebauung erfolgt überwiegend als Mehrfamilienhäuser mit einer maßvollen Geschossigkeit (2-3 Vollgeschosse), um sich harmonisch in das bestehende Ortsbild einzufügen. Die Wohnbereiche sind über interne Erschließungswege gut angebunden und bieten ausreichend Grünflächen und private Freiräume (Gärten, Höfe).

### **▪ Mischgebiet Wohnen/Gewerbe**

Im Bereich „Wohnen/Gewerbe“ ist eine funktionale Durchmischung von Wohnnutzung mit kleinteiligem Gewerbe geplant, etwa für Dienstleister, Handwerk oder Büros. Die Gewerbeflächen sind so positioniert, dass sie keine starken Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung (z.B. Lärm, Verkehr) verursachen. Durch eine städtebauliche Gestaltung mit Pufferzonen und Grünstreifen wird eine verträgliche Nachbarschaft sichergestellt.

- **Gemeinbedarf**

Der Gemeinbedarfsbereich umfasst öffentliche oder soziale Einrichtungen, wie z.B. das Jugendzentrum, die Multifunktionsfläche, der Mehrgenerationenplatz oder ähnliche Einrichtungen. Diese sind östlich im Planbereich gelegen und gut fußläufig erreichbar. Die Fläche rund um das Jugendzentrum ist so bemessen, dass eine mögliche Erweiterung, Anpassung oder grüne Entwicklung möglich bleibt.

## 6.2 Verkehrserschließung und Stellplätze

- **Parkierung /Tiefgarage**

Für die Wohn- und Mischgebiete sind Parkplätze auf den Grundstücken oder in Form von Sammelstellplätzen vorgesehen, um den ruhenden Verkehr zu regeln und Konflikte zu vermeiden. Weiterhin werden Tiefgaragen im Teil des Wohn- und Mischgebiete (MI1, MI2, WA1 und WA2) zugelassen, wo die Topographie es erlaubt und um den Parkplatzmangel zu beheben.

## 6.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Leitungsnetze ver- und entsorgt.

# 7 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW werden zur langfristigen Sicherung eines städtebaulich ansprechenden Ortsbildes baugestalterische Festsetzungen bzgl. der Vorgarten-gestaltung, zu Einfriedungen und Müllstandorten sowie zur Anzahl an Stellplätzen getroffen. Die gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild gemindert werden und sich die Neubebauung in die vorhandene Umgebung einfügt.

## 7.1 Einfriedungen und Sichtschutzwände

Einfriedungen werden zur Gewährleistung eines stark durchgrünten Ortsbildes in Form von Hecken vorgegeben. Die Höhen werden differenziert begrenzt. In Vorgärten dürfen nur niedrige Hecken bis 100 cm Höhe vorgesehen werden, um in ortstypischer Gestaltung die Einsehbarkeit der Hauseingänge und des Gebäudeumfeldes zu gewährleisten. Hierzu müssen sie auch zu den Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist dagegen eine Heckenpflanzung auch als Blickschutz gestalterisch ortsüblich und daher zulässig. Diese müssen ebenfalls die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

## 7.2 Müllstandorte

Die Gestaltung der Standorte für Müllbehälter wird festgelegt, da solche Einrichtungen besonders negativen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Wohnquartiers haben können. Die Festsetzung ermöglicht eine Bandbreite an Bauformen für die Unterbringung der Behälter, die sowohl gestalterischen als auch funktionalen Ansprüchen an ein gepflegtes Wohn- und Arbeitsumfeld gerecht werden.

### **7.3 Festsetzungen zu Anpflanzungen**

Um eine hohe Wohnqualität und Freiraumqualität zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Teile von Tiefgaragen innerhalb der Baugebiete sowie die Dächer eingeschossiger Gebäude und Gebäudeteile intensiv zu begrünen sind. Diese Festsetzungen dienen auch der Kompensation von Auswirkungen einer Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Tiefgaragen und mehrgeschossige Gebäudeteile, der Verzögerung des Regenwasserabflusses insbesondere bei Starkregenereignissen und der Verbesserung des Mikroklimas.

## **8 Hinweise**

Die Hinweise sind den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beigefügt, um Bauherren und Vorhabenträger bei den ersten Planungen ihres Vorhabens auf grundlegende Gegebenheiten, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, aufmerksam zu machen. Die Hinweise sind selbsterklärend und bedürfen keiner ergänzenden Begründung.

### **8.1 Artenschutz**

Die Baufeldfreimachung und -räumung muss jenseits des Brutgeschäftes, also zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des Folgejahres, erfolgen, um eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen. Zur Vermeidung von Gelegeverlusten oder der Tötung von Vogelarten sind Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.11. bis zum 28.(29.) 02. eines Jahres durchzuführen. Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums sind mit ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Die erforderliche Baufeldherrichtung (Eingriffe in die Vegetation und Ausheben der Baugruben (auch im Vorgriff auf spätere Bauphasen) sollten möglichst im März beginnen, wenn die als Imago im Boden oder in der Vegetation überwinternden Insekten ausgeflogen sind, die Eiablage jedoch noch nicht begonnen hat.

Wenn diese zeitlichen Beschränkungen unter 3.1 und 3.2 aus zwingenden Gründen nicht eingehalten werden können, ist die Untere Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises zeitnah zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten Glasflächen mit geprüften «hoch wirksamen» Markierungen flächig beklebt, mit Sonnenschutzelementen versehen, oder hintergrünt werden.

Zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen sollte bei den weiteren Planungen auf eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung geachtet werden, die Streulicht vermeidet und deren Lichtkegel sich ausschließlich nach unten auf den zu beleuchtenden Bereich richtet. Die Beleuchtung sollte zudem zweckgebunden und ausschließlich zeitlich begrenzt (z.B. durch Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren) eingesetzt werden. Eine Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin wird empfohlen. Die Oberfläche der Lampengehäuse sollte sich nicht auf mehr als 60 Grad Celsius erhitzen.

## **8.2 Bodenschutz**

Der nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18195 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sicher, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

## **8.3 Minimierung der Versiegelung**

Aus Sicht der Klimaanpassung wird hinsichtlich der Versiegelung im Planbereich die Festsetzung einer Dach- und Fassadenbegrünung empfohlen. Dachbegrünung kann hitzeregulierend und als Wasserspeicher wirken und den Effizienzgrad einer PV-Anlage erhöhen. Ergänzend wird empfohlen, eine helle Fassadengestaltung bzw. reflektierende Materialien für Fassaden, Dächer, Hofflächen, Stellplätze und Zuwegungen zu nutzen sowie die Vermeidung von spiegelnden Oberflächen zur Auflage zu machen. Wo möglich, sollten wasserdurchlässige Bodenbeläge zur Auflage gemacht werden.

Vorhandene Baumbestände sollten geschützt werden. Zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen sollte bei den weiteren Planungen auf eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung geachtet werden, die Streulicht vermeidet und deren Lichtkegel sich ausschließlich nach unten auf den zu beleuchtenden Bereich richtet. Die Beleuchtung sollte zudem zweckgebunden und ausschließlich zeitlich begrenzt (z.B. durch Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren) eingesetzt werden. Eine Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin wird empfohlen. Die Oberfläche der Lampengehäuse sollte sich nicht auf mehr als 60 Grad Celsius erhitzen.

Parkplätze sollten mit Bäumen verschattet werden. Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten Glasflächen mit geprüften «hoch wirksamen» Markierungen flächig beklebt, mit Sonnenschutzelementen versehen, oder hintergrünt werden. Im Hinblick auf Hitzeereignisse wird zusätzlich empfohlen, dass auf die energetischen Vorzüge außenliegender Verschattung an Bauten hingewiesen wird.

## **8.4 Kampfmittel**

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Kürten und/ oder die Bezirksregierung Düsseldorf – Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998 VC 3-5.115 und der Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997 II A 3 - 100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NRW sind zu beachten.

## **8.5 Denkmalschutz**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

## **8.6 Einsichtnahme in technische Regelwerke**

Die technischen Regelwerke (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Planungsamt der Gemeinde Kürten, Karlheinz-Stockhausen-Platz1, 51515 Kürten eingesehen werden.

## **9 Verfahren**

Die Grundfläche des Plangebiets umfasst knapp 11.000 m<sup>2</sup> und liegt somit deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>, was ein Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässt. In einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang wurden keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, die zu berücksichtigen wären. Durch den Bebauungsplan wird zudem nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter sind ebenfalls nicht zu erwarten. Außerdem bestehen keine Anzeichen für die Notwendigkeit, bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Demnach erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses ist eine frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

## **10 Umsetzung der Planung**

Die Planung soll – Stand heute - vollständig durch einen privaten Vorhabenträger umgesetzt werden.

Kürten, den 27.08.2025