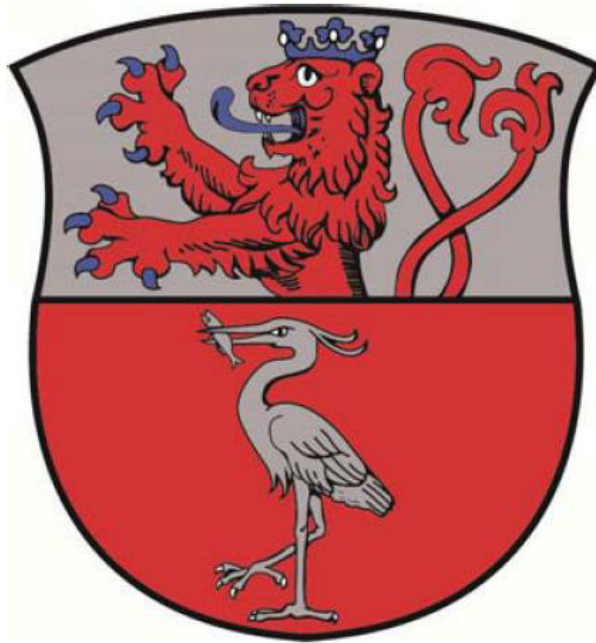


GEMEINDE KÜR TEN



Bebauungsplan 39 (Olpe Süd), 27. Änderung

Begründung

Stand: April 2026

Begründung

zum Bebauungsplan 39, 27. Änderung der Gemeinde Kürten gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

1 Ausgangssituation

1.1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 27. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Olpe Süd“ umfasst eine Fläche von rund 0,2 ha im Ortsteil Olpe.

Er umfasst die Flurstücke 160 und 161 der Flur 28, Gemarkung Olpe. Das Gebiet wird im Norden durch die Hauptstraße, im Osten durch eine überwiegend asphaltierte Parkplatzfläche, im Süden durch das bebaute Grundstück Olpetalstraße 1 sowie im Westen durch die Olpetalstraße begrenzt.

Der Ortsteil Olpe liegt im Südosten des Gemeindegebietes und ist in die ländliche Umgebung eingebettet. Die Hauptstraße bildet die zentrale Erschließungsachse. Entlang dieser befinden sich Wohngebiete, die vorwiegend durch ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern geprägt sind. Im nördlichen und westlichen Umfeld des Plangebietes liegen zudem die Kirche St. Margareta mit angrenzendem Friedhof, ein Landgasthof sowie eine kleine Backstube, die den historischen Ortskern prägen.

Das Plangebiet selbst ist größtenteils versiegelt. An der Hauptstraße, im Kreuzungsbereich zur Olpetalstraße, befinden sich die beiden Gebäude Hauptstraße 30 und 32. Beide sind als zweigeschossige Einfamilienhäuser ausgeführt. Hinter dem Wohngebäude Hauptstraße 30 liegt eine Garage mit angrenzender Gartenfläche, dessen Zufahrt erfolgt über die Olpetalstraße. Das rückwärtige Grundstück der Hauptstraße 32 wird überwiegend als Parkplatz genutzt und ist dementsprechend fast vollständig versiegelt. An der Grenze zum Flurstück 161 befindet sich zudem ein Gartenhäuschen. Die übrigen Flächen dieses Grundstücks sind gärtnerisch gestaltet.

1.2 Planungsanlass

Mit der 27. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Olpe-Süd“ wird das Ziel verfolgt, das zentral im Ortsteil gelegene Grundstück Hauptstraße 30 einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen. Vorgesehen ist, die bestehende Garage durch ein Einfamilienhaus zu ersetzen. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Ortskern soll darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen werden, in verträglichem Umfang auch gewerbliche und dienstleistende Nutzungen zuzulassen. Hierfür ist eine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich.

Die geplante Änderung leistet einen Beitrag zur Innenentwicklung, indem Planungsrecht für eine erweiterte Überbaubarkeit sowie für zusätzliche außerwohnliche Nutzungen auf einem bereits vollständig erschlossenen Grundstück geschaffen wird. Damit entspricht die Bebauungsplanänderung dem in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Grundsatz der Innenentwicklung. Die bauliche Nachverdichtung innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen ist der Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich vorzuziehen, da Letztere in der Regel mit erheblichen Umweltbeeinträchtigungen verbunden sind.

1.3 Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Kürten hat in seiner Sitzung am 10.12.2025 dem Antrag des Grundstückseigentümers auf Änderung des Bebauungsplanes 39 „Olpe Süd“ zugestimmt.

Die 27. Änderung des Bebauungsplans soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt: Bei einer Plangebietsgröße von rund 1.917 m² und einer im Ursprungsbebauungsplan Nr. 39 festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 767 m². Damit liegt die anrechenbare Grundfläche deutlich unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgelegten Schwellenwertes von 20.000 m². Zudem bestehen keine weiteren Bebauungspläne in engem sachlichem, räumlichem oder zeitlichem Zusammenhang, deren Grundflächen mit einzubeziehen wären.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird darüber hinaus keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist nach den Umständen des Einzelfalles nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich sogenannter Störfallbetriebe im Sinne des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Die 27. Änderung des Bebauungsplanes 39 „Olpe-Süd“ kann somit im beschleunigten Verfahren i. S. d. § 13a BauGB durchgeführt werden. Dabei werden die Verfahrensvereinfachungen des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB angewendet:

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden jedoch in die Abwägung eingestellt.

Weiterhin wird unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

2 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die gesamte Siedlungsbereich des Ortsteils Olpe inkl. des Änderungsbereichs ist im derzeit rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Durch den Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans ist hierzu keine Änderung erfolgt.

Da die Abgrenzung des Änderungsbereiches nicht über den bestehenden Siedlungsbereich hinausreicht, wird davon ausgegangen, dass die Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kürten stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Bebauungsplanänderung kann demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

2.3 Bebauungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan ist bereits seit dem 31.03.1982 rechtskräftig und wurde seitdem in insgesamt 26 Änderungen angepasst. Die letzte Änderung des Ursprungsbebauungsplan, sowie des angesprochenen Bereiches ist seit dem 20.01.2024 rechtskräftig.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in seiner zuletzt gültigen Fassung für das Plangebiet der 26. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,4 eine Geschossflächenzahl von 1,2 sowie zwei Vollgeschosse als Höchstmaß definiert. Zudem setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise fest. Ferner setzt der Bebauungsplan neben einigen anderen örtlichen Bauvorschriften ein Satteldach mit einer Dachneigung von 38-45 Grad fest.

2.4 Natur- und Landschaftsschutz

Der Änderungsbereich innerhalb der Ortslage liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Kürten.

Innerhalb des Änderungsbereiches sowie in der unmittelbaren Umgebung bestehen keine Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wie z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotopverbundflächen, geschützte oder schutzwürdige Biotope. (LANUV, 2025)

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen auch keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen. (LANUV, 2025)

2.5 Wasserschutz / Hochwasserrisiko

Innerhalb des Geltungsbereiches der 27. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 befinden sich keine Oberflächengewässer oder Quellbereiche. Der Geltungsbereich liegt auch in keinem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet (HQ 100 und 500).

Gemäß der Starkregenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) treten im Änderungsbereich auch im Falle eines extremen Starkregens keine relevanten Gefährdungen auf. Einzelne Vertiefungen im vorhandenen Gelände können Wasserhöhen von 0,1 – 0,3 m aufweisen.

3 Ziel und Zweck der Planung

Für das Grundstück im Änderungsbereich ist vorgesehen, die Art der baulichen Nutzung von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in ein Besonderes Wohngebiet (WB) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zu ändern. Damit soll die Grundlage geschaffen werden, neben dem Wohnen auch gewerbliche und dienstleistende Nutzungen in einem städtebaulich verträglichen Umfang zuzulassen.

4 Begründung der Änderungen

Eine Vielzahl der Festsetzungen aus der zuletzt gültigen Fassung des Bebauungsplanes 39 in die 27. Änderung werden übernommen und nicht verändert. Auf die bei der Gemeinde Kürten vorliegenden Begründungen zu dem Ursprungsbebauungsplan und den darauffolgend durchgeführten Änderungen wird verwiesen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Da für das Grundstück eine Nachverdichtung vorgesehen ist, soll die Art der baulichen Nutzung von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in ein Besonderes Wohngebiet (WB) geändert werden.

Nach § 4a BauNVO dienen Besondere Wohngebiete in erster Linie dem Wohnen, ermöglichen jedoch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese mit der Eigenart des Gebietes und der Wohnnutzung vereinbar sind. Voraussetzung für die Festsetzung ist, dass neben der Wohnnutzung auch andere Anlagen, wie nachfolgend aufgeführt, vorhanden sind. Zulässig sind im WB Läden zur Versorgung des Gebietes, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Das Gebäude Hauptstraße 30 ist ein

Wohn- und Geschäftshaus, in dem seit langem ein Ladenlokal im Erdgeschoss besteht. Dieses wird derzeit durch eine Naturheilpraxis genutzt. Die Voraussetzung für die Festsetzung eines WB liegt daher im Plangebiet vor. Die Änderung von WA in WB ist vor allem aufgrund der zentralen Lage im Ortskern sinnvoll. Sie eröffnet die Möglichkeit, kleinteilige gewerbliche Angebote und wohnverträgliche Dienstleistungen anzusiedeln, die den Versorgungscharakter des Ortsteils stärken und gleichzeitig zur Belebung des Ortskerns beitragen. Die Wohnnutzung bleibt dabei weiterhin zulässig und prägend für das Gebiet. Durch die geplante Festsetzung wird die Flexibilität für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Nutzung des Grundstücks erhöht, ohne die Wohnfunktion zu beeinträchtigen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Im Rahmen der 27. Änderung wird die GRZ von 0,4 auf 0,6 und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 auf 1,6 erhöht. Damit folgen die Festsetzungen den in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerten für Besondere Wohngebiete.

Die Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit trägt dem Gebot der Innenentwicklung des § 1 BauGB Rechnung: Es wird eine effizientere Nutzung des vorhandenen, bereits voll erschlossenen Baulands ermöglicht. Zudem wird eine Anpassung an die vorhandene Bebauung im unmittelbaren Umfeld erreicht, die teils vergleichbare Dichtegrade aufweist. Damit fügt sich die geplante Bebauung in das Ortsbild ein und unterstützt zugleich die Entwicklung eines lebendigen, funktionsgemischten Ortskerns.

4.3 Entfall der örtlichen Bauvorschrift zur Vorgartengestaltung

Der Bebauungsplan Nr. 39 enthält unter Nr. 2.2 der örtlichen Bauvorschriften eine Festsetzung zur Vorgartengestaltung, mit der die Entstehung von sogenannten „Schottergärten“ und anderweitig übermäßigen Versiegelungen verhindert wird.

Inzwischen sieht § 8 BauO NRW eine entsprechende Regelung unmittelbar vor. Eine gesonderte Festsetzung als örtliche Bauvorschrift ist somit nicht mehr erforderlich und entfällt in der 27. Änderung.

4 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (=Geltungsbereich)	1.917 m ²	100 %
Überbaubare Grundstücksfläche in der 26. Änderung des BP 39	579 m ²	30 %
Davon GRZ 0,4 in der 26.Änderung des BP 39	232 m ²	12,1 %
Besonderes Wohngebiet (=Geltungsbereich)	1.917 m ²	100 %
Überbaubare Grundstücksfläche in der 27. Änderung des BP 39	579 m ²	30 %
Davon GRZ 0,6 in der 27.Änderung des BP 39	347 m ²	18,1 %

5 Umsetzung der Planung

Die Planung wird durch die privaten Grundstückseigentümer umgesetzt. Für die Gemeinde Kürten entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Kosten.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der 27. Änderung des Bebauungsplans 39 sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen sowie die persönlichen Lebensumstände der bislang in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden.

Durch Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass sich die Bebauung maßstäblich in die Umgebung einfügt und eine angemessene, im Sinne der Innenentwicklung erhöhte Bebauungsdichte erreicht werden kann.

6.2 Umweltauswirkungen

Mit der 27. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 wird der bisher zulässige Versiegelungsgrad erhöht. Da die Fläche bereits heute überwiegend versiegelt ist und keine nennenswerte Vegetationsbestände, insbesondere Gehölze im Plangebiet vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass Umweltschutzgüter durch die Planung nicht erheblich betroffen werden.

Anhaltspunkte für eine Betroffenheit planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten bestehen nicht. Für die 26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 wurde mit einem Untersuchungsgebiet,

das dem Bereich der 27. Änderung entspricht, eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 durchgeführt. Diese Untersuchung des Büros Ute Lomb (Bonn) stammt aus dem Jahr 2023 und kann somit nach wie vor zur Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte herangezogen werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG bezogen auf die zu erwartenden Arten nicht eintreten. Da das Plangebiet mit seiner Vegetation potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die sogenannten Allerweltsarten bereithält wird die Baufeldräumung und -bereitstellung beschränkt. Diese darf nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres erfolgen (Allgemeiner Artenschutz). Es besteht kein Erfordernis für eine erneute Artenschutzvorprüfung im Rahmen der Bebauungsplanänderung.

Im Planverfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt keine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

7 Nachrichtliche Übernahme

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich einige Baudenkmäler:

- Pfarrkirche St. Margareta (Hauptstraße 23)
- Kreuzkapelle und Friedhof mit Fußfällen (Hauptstraße 24)
- Wohnhaus und Gaststätte Haus Olpe (Hauptstraße 26)
- Pfarrhaus (Hauptstraße 27)
- Feuerwehrgerätehaus (Hauptstraße 32a)
- Schule (Hauptstraße 34)

Alle Maßnahmen in derer unmittelbaren Nähe sind daher denkmalrechtlich erlaubnispflichtig. Der Bebauungsplan stellt die Baudenkmäler daher nachrichtlich dar, auch wenn sie außerhalb des Geltungsbereiches liegen.