GEMEINDE KÜRTEN



Bebauungsplan 23 (Duhr)
1. förmliche Änderung und teilweise Aufhebung

Begründung und Umweltbericht

Stand: Februar 2006

I. Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) zur 1. förmlichen Änderung und teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes 23 (Duhr).

I.1 Ziele und Zwecke der Planänderung

Der Bebauungsplan 23 (Duhr) ist seit dem 17.12.2003 rechtskräftig. Er weist derzeit im wesentlichen allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 und einer Firsthöhe von 8,50 Meter aus. Als Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig. Innerhalb der Gebäude dürfen maximal 2 Wohnungen verwirklicht werden. Zur Dachgestaltung sind nur Dächer mit einer Neigung zwischen 38 und 45 Grad gestattet.

Im rückwärtigen Bereich der geplanten Bebauung, die sich nördlich an das bestehende Gebäudeensemble anschließt, sind derzeit unterschiedliche private Grünflächen festgesetzt: Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Bezeichnung VII.2 sind auf 20 % der Flächen standortheimische Bäume und Sträucher zu bepflanzen. Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Bezeichnung VII.3 ist als Ausgleichsmaßnahme eine Baum- und Strauchhecke aus heimischen Gehölzen mit eingestreuten Einzelbäumen zu verwirklichen. Diese Festsetzung soll auf Antrag der Eigentümer entfallen und der Ausgleich auf externen Flächen erfolgen. Der Geltungsbereich wird entsprechend zurück genommen.

Darüber hinaus soll im Zuge der Bebauungsplanänderung ein Einzelbauvorhaben ermöglicht werden. Der Bauherr beabsichtigt ein großzügiges, freistehendes Einfamilienhaus zu errichten. Dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan lag ein Parzellierungsmuster zugrunde, dass auf kleinere Grundstücke und Gebäude ausgerichtet war, so dass die überbaubaren Grundstücksflächen für das vorliegende Vorhaben zu eng geschnitten sind. Desweiteren ist das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,3 nicht ausreichend bemessen. Der Baukörper soll geringfügig unterhalb des Niveaus der Straße Duhr und mit einer flacheren Dachneigung als im Bebauungsplan festgesetzt, verwirklicht werden. Zudem ist beabsichtigt im vorderen Bereich des Grundstückes eine Garage zu errichten, die teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegt.

Da durch die Anpassungen der Planung die Grundzüge berührt werden, erfolgte die Änderung des Bebauungsplan in einem zweistufigen Verfahren.

I.2 Inhalt der Planänderung

Der Teil des Bebauungsplanes, der die private Grünfläche mit der Bezeichnung VII.3 umfasst, wird aufgehoben. Der Ausgleich, der damit nicht mehr im Plangebiet erbracht werden kann, wird in Form verschiedener externer Ausgleichsflächen dem Bebauungsplan zugeordnet.

Die Lage der Baugrenzen wird anhand des vorgesehenen Baukörpers neu gefasst. Sie beinhalten im rückwärtigen Bereich der Bebauung noch gewisse Erweiterungsspielräume nach der erstmaligen Herstellung.

Die GRZ nach § 17 BauNVO wird nun generell im gesamten Bebauungsplangebiet auf ein Maß von 0,4 erhöht, was im südlichen Planbereich bereits zulässig war. Der dadurch zusätzlich ermöglichte Eingriff wurde bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Auch die Höhenlage der geplanten Baukörper wird im gesamten Bebauungsplangebiet so gefasst, dass das Höhenniveau der Straße Duhr durch die Erdgeschossfußbodenhöhe -gemessen an der südlichen Gebäudekante- auch um maximal 0,5 m unterschritten werden darf. Aufgrund der topographischen Situation und der bestehenden Bebauung erscheint dies auch vertretbar.

Aus dem relativ weiten Abrücken des geplanten Baukörpers von der Straße ergibt sich, dass die Garage im vorderen Teil des Grundstückes verwirklicht wird. Daher wird hier eine entsprechende Nebenanlage für Garagen zeichnerisch festgesetzt. Textlich sind Nebenbestimmungen zum Einfügen der Garage aufgenommen worden.

Zur Ermöglichung von flacheren Dachneigungen wird die Mindestdachneigung mit 28 Grad im gesamten Bereich des Bebauungsplanes neu fixiert.

Durch die o.g. Änderungen wurde die Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages erforderlich, der die Eingriffe neu bewertet und externe Maßnahmen zur Kompensation hierfür vorsieht. Die grünordnerischen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben weiterhin gültig.

II. Umweltbericht

gemäß § 2a BauGB vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) zur 1. förmlichen Änderung und teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes 23 (Duhr).

II.1 Einleitung

Auch bei der Änderung von Bebauungsplänen ist in der Regel eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen erfolgt im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter.

Die wichtigsten Ziele der Bebauungsplanänderung betreffen die Ermöglichung eines Einzelbauvorhabens, dass auf Grundlage der bisher gültigen Festsetzungen nicht innerhalb des Bebauungsplanes möglich war. Desweiteren ist es Ziel der Planung, weitere Ausgleichsmaßnahmen extern vorzusehen. Detaillierte Angaben ergeben sich aus der Begründung.

Die wesentlichen Planänderungen betreffen die Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 im nördlichen Bereich des Plangebietes sowie der Verzicht auf die Realisierung der im westlichen Planbereich vorgesehenen Maßnahmenflächen, die als Feldgehölz konzipiert war.

II.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen für die von der geänderten Planung berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet. Dabei wird ggfs. auch dargestellt, auf welche Weise die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den geänderten Bebauungsplan von Bedeutung sind und wie die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden. Gegebenenfalls werden auch die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bzw. Methoden, die bei der Umweltprüfung zur Anwendung gekommen sind, genannt.

Alternativen der Planung wurden aufgrund des benannten Planungsanlasses nicht untersucht. Sofern die Änderungen des Bebauungsplanes nicht durchgeführt worden wäre, wäre die zeitnahe Nutzung des Baugebietes erschwert worden.

II.2.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Zu diesem Themenkomplex sind keine negativen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten.

Eine Steigerung des Verkehrsaufkommens z.B. durch eine Zunahme der Anzahl der Wohneinheiten und den daraus resultierenden Effekten im Hinblick auf Lärm- und Schadstoffimmissionen nach den einschlägigen Regelwerken des Immissionsschutzrechtes (insb. DIN 18005, GIRL) sind nicht zu erwarten. Nach wie vor sind pro Gebäude nur 2 Wohnungen zulässig. Da sich die Bebauung, die Anlass der Planung ist, über zwei ursprünglich vorgesehene Parzellen erstreckt, wird sich die Belastung voraussichtlich sogar vermindern.

Die geplante Bebauung rückt zudem nicht näher an die bestehende Bebauung heran, als dies im ursprünglichen Planungszustand vorgesehen war, so dass der Nachbarschutz gewahrt bleibt.

Durch den Verzicht auf die Realisierung der o.g. Maßnahmenfläche, wird der Blick in die freie Landschaft beibehalten, was sich positiv auf die Wohnqualität der angrenzenden, geplanten Gebäude auswirken wird.

II.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Zu diesem Themenkomplex sind keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten.

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 im nördlichen Teil des Plangebietes werden sich die Eingriff in Natur und Landschaft geringfügig erhöhen. Im südlichen Teil des Plangebietes war die GRZ bereits mit 0,4 vorgesehen worden, so dass hier nun eine Gleichbehandlung erfolgt. Die zusätzlichen Eingriffe, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können, werden in Form von zusätzlichen, externen Ausgleichsmaßnahmen ersetzt.

Durch den Verzicht auf die Realisierung der o.g. Maßnahmenfläche wird die vorgesehene biologische Vielfalt des Plangebietes auch im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt, die naturnahe Lebensräume dargestellt hätten, eher verarmen. Entgegen dem derzeitigen Zustand des Gebietes wird sich aber der Zustand des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes nicht verändern, da die Maßnahmenfläche bisher noch nicht verwirklicht wurde.
Die zusätzliche Ausweisung von externen Ausgleichsflächen ist im Sinne der o.g. Schutzgüter voraussichtlich die sinnvollere Maßnahme, da dort größere Bereiche einer entsprechende ökologischen Aufwertung zugeordnet werden können und im Sinne des Biotopverbundes und der Artenvielfalt einen größeren Effekt haben werden.

Schutzgebiete oder Entwicklungsziele des Landschaftsplanes werden durch die Planänderung nicht betroffen.

II.2.3 Schutzgut Boden

Zu diesem Themenkomplex sind keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten.

Durch die Erhöhung der GRZ im nördlichen Teil des Plangebietes wird sich der Versiegelungsgrad geringfügig erhöhen. Die zusätzlichen Eingriffe, die die Planänderung ermöglicht, wurden im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und werden extern ausgeglichen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach dem vorliegenden Stand des Katasters nicht bekannt.

II.2.4 Schutzgut Wasser und Abwasser

Auch zu diesem Themenkomplex sind keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind ähnlich zu bewerten, wie auf das Schutzgut Boden. Durch die größeren Versiegelungsmöglichkeiten im nördlichen Teil des Plangebietes wird die Grundwasserneubildungsrate weiter verändert. Die zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden auf die gleiche Weise wie beim Schutzgut Boden extern kompensiert.

Zur Frage der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nach § 51a LWG sind bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplan Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage eines entsprechenden Bodengutachtens aufgenommen worden, die weiterhin gelten. Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens sind Rammkernsondierungen und Versickerungsversuche durchgeführt worden.

Das anfallende Schmutzwasser wird der vorhandenen Kanalisation in der Straße Duhr zugeleitet und schadlos entsorgt.

Wasserschutzgebiete nach den entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnungen werden durch die Planänderung nicht berührt.

II.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Zu diesem Themenkomplex sind keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten.

Durch den höheren Versiegelungsgrad im nördlichen Plangebiet wird sich auch das Kleinklima geringfügig verändern. Die zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden auf die gleiche Weise wie bei den Schutzgütern Boden und Wasser extern kompensiert.

II.2.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Zu diesem Themenkomplex sind negative Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft wurden bereits im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan dadurch gemildert, dass nur Einzelhäuser zulässig sind und bleiben werden. Auch die Beschränkung der Firsthöhe wurde getroffen, um negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild entgegenzutreten. Durch das Einräumen der Möglichkeit, die Erdgeschossfußbodenhöhe auch 50 cm unterhalb des Straßenniveaus zu legen, besteht die Möglichkeit, die Eingriffe zu minimieren. Auch die Verringerung der unteren Grenze der Dachneigung auf 28 Grad kann positive Effekte für die Einordnung in das Landschaftsbild haben.

Durch den Verzicht auf die Realisierung der das Baugebiet einrahmenden, o.g. Maßnahmenfläche wird das Baugebiet jedoch stärkeren Einfluss auf das Landschaftsbild haben. Da die Auswirkungen jedoch nicht mehr vor Ort kompensiert werden sollen, wurde im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung dieser Belang noch einmal bewertet. Als Ausgleich für die stärkeren Eingriffe in das Landschaftsbild wird der Umfang der externen Ausgleichsflächen erhöht.

Schutzgebiete oder Entwicklungsziele des Landschaftsplanes werden durch die Planänderung nicht betroffen.

II.2.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Zu diesem Themenkomplex sind keine negativen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten.

II.3 Zusätzliche Angaben

II.3.1 Methodische Hinweise

Wesentliche Grundlage für den Umweltbericht bildet der im Zuge der Planänderung erarbeitete landschaftspflegerische Fachbeitrag, der im Zuge von Bebauungsplanverfahren nach Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz NRW und Baugesetzbuch erarbeitet werden muss. Darin sind u.a. die durch die Planänderung ausgelösten, ökologischen Eingriffe und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation beschrieben und bewertet worden.

Die Bilanzierung erfolgte nach der Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion nach Biotoptypen von Ludwig (1991).

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Materialien für den Umweltbericht sind im übrigen nicht aufgetreten.

II.3.2 Überwachung

Gemäß § 4c BauGB vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) wird zur 1. förmlichen Änderung und teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes 23 (Duhr) die Überwachung wie folgt geregelt:

Um insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln, die auf Grund der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes eintreten und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen, sollen die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung überwacht werden (Monitoring).

Zu diesem Zweck werden zunächst die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 4 (3) BauGB dazu aufgefordert, die Gemeinde Kürten zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Darüber hinaus wird von der Gemeinde Kürten überwacht, ob die externen Ausgleichsflächen spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung hergestellt sind. Nach weiteren 5 Jahren wird geprüft, ob die erforderliche Anwuchs- und Entwicklungspflege durchgeführt wurde.

II.3.3 Zusammenfassung

Durch die Planänderung wird ein höheres Maß der Versiegelung im nördlichen Bereich des Plangebietes ermöglicht. Die zusätzlichen Eingriffe, die der Bebauungsplan nunmehr vorgibt und die nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, werden als externe Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes verwirklicht.

Es treten verschiedene Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander, insb. bzgl. der Schwächung der Bodenfunktion und des Oberflächenwasserabflusses auf. Diese Wechselwirkungen ändern sich jedoch durch die Planänderung nicht wesentlich.

Auch durch den Verzicht auf die Maßnahmenfläche, auf der als Ortseingrünung ein Feldgehölz aus Bäumen und Sträuchern verwirklicht werden sollte, wird zu einem höheren Bedarf an externen Ausgleichsflächen führen, im Bebauungsplan textlich gesichert und im städtebaulichen Vertrag zur Realisierung fixiert. Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme wird überwacht.

Kürten, den 21.02.2006