Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zum Bebauungsplan 29 (Sonnenhöhe)

I. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet liegt zwischen Kürten und Eichhof, auf Höhe des Gewerbegebietes Hungenbach. Dieser Bereich mit einer Fläche von ca. 10,5 ha weist eine aufgelockerte Einzelhausbebauung und vereinzelt Reihenhäuser auf.

Der Bebauungsplan soll entlang der vorhandenen Straßen die Bebauung städtdbaulich ordnen. Es werden u.a. überbaubare Flächen, das Maß der baulichen Nutzung und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt. Gegenstand ist die städtebauliche Ordnung in der bereits weitgehend bebauten Ortslage Sonnenhöhe. Lediglich im südwestlichen und nordöstlichen Planbereich werden ca. 10 neue Baugrundstücke geschaffen, die jedoch größtenteils auch ohne einen Bebauungsplan nach § 34 BauGB bebaubar wären.

Der Bereich Sonnenhöhe liegt im direkten Nahversorgungsbereich der Orte Kürten und Eichhof. Die Versorgung der Bevölkerung ist daher ausreichend gesichert.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, sowie über die Gestaltung der Außenanlagen gemäß § 81 BauO NW i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB.

II. Anbindung an die Landstraße

Ein wesentlicher Punkt der im Bebauungsplan geregelt wird, ist die Anbindung des Baugebietes an die Landstraße 286. Der Bereich der provisorischen Anbindung ist als Unfallschwerpunkt eingestuft. Im Planbereich münden hier in kurzen Abständen voneinander drei Straßen in die L 286 (Sonnenhöhe / Breibacher Weg / Industriestraße). Aufgrund der Topographie und der vorhandenen Bebauung ist die Entschärfung der spitzwinkligen Einmündung der Straße Sonnenhöhe in die Landstraße nur durch die vorgesehene "Schleife" möglich. Der Breibacher Weg wird entsprechend seiner untergeordneten Bedeutung nicht direkt an die L 286 angebunden, sondern in die Straße Sonnenhöhe geführt.

Die Anbindung der Industriestraße soll so verlegt werden, daß ein gebündelter Kreuzungsbereich entsteht. Da an der gewählten Stelle ein geringerer Niveauunterschied zwischen der L 286 und der Industriestraße besteht, wird die Anbindung, insbesondere für den Schwerlastverkehr, deutlich verbessert. Radien und Querschnitt der Anbindung sind auch für Schwertransporte ausreichend. Zur weiteren Verbesserung der Situation im Kreuzungsbereich ist die Errichtung einer Ampelanlage für die Kreuzung vorgesehen.

Die Breite der L 286 im Bereich der Kreuzung läßt die Einrichtung von Abbiegespuren, die für einen gefahrlosen Verkehr notwendig sind und die Einrichtung einer Bushaltebucht zu.

Mit Schreiben vom 21.07.1988 hat der Regierungspräsident Köln die Aufhebung des Landschaftsschutzes im Bebauungsplanbereich 29 in Aussicht gestellt und dabei festgestellt, daß die geplante Überquerung des Breibaches landschaftlich vertretbar sei. Die Fläche im Kreuzungsbereich ist im Landschaftsplan 5 (Mittlere Sülz) nicht als Naturschutzgebiet vorgesehen. Der Eingriff in den Naturraum durch die vorgesehene Verkehrsführung wird durch eine gezielte Rekultivierung heute vorhandener Lagerflächen im Bereich der Einmündung Sonnenhöhe als auch durch einen Wegfall der bisher vorgesehenen Wanderparkplätze und der Entsiegelung des stillzulegenden Bereiches des Breibacher Weges ausgeglichen.

Die Freiflächen im Kreuzungsbereich werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen, die mit der Unteren Landschaftsbehörde im einzelnen abgestimmt werden. Die freizuhaltenden Sichtdreiecke werden dabei berücksichtigt.

Die Querung des Breibaches wird mit einem möglichst breiten Durchlaß (Kastenprofil von ca. 8 m - mind. jedoch 6 m - Durchlaßbreite) hergestellt werden, um eine Minimierung des Eingriffes zu erreichen.

III. Innere Erschließung des Wohngebietes Sonnenhöhe

Durch die vorgesehene "Schleife" ist eine schnelle Einfahrt in das Wohngebiet, wie es beim heutigen Ausbau möglich ist, verhindert. Der Charakter eines Wohngebietes wird durch die teilweise Ausweisung der öffentlichen Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche verstärkt. Durch eine entsprechende Gestaltung der Verkehrsflächen sollen die Kraftfahrer zu einer verhaltenen Fahrweise veranlaßt werden.

Gemäß der EAE 85 ist pro 3 - 6 Wohneinheiten 1 Stellplatz im öffentlichen Straßenraum vorzusehen. Bei einer Maximalausnutzung der Wohnbaufläche mit ca. 150 WE entspricht dies einem notwendigen Angebot von 25 - 50 Parkständen. Im Bereich des Wohngebietes sind im öffentlichen Straßenraum 35 Parkflächen vorgesehen. Neben den ausgewiesenen Parkflächen sind weitere Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum realisierbar, so daß das Angebot an Parkflächen im öffentlichen Raum auch bei maximal möglicher Verdichtung und Ausnutzung der vorhandenen Baulücken ausreichend ist.

Auf eine Festsetzung der Führung von Versorgungsleitungen wird verzichtet, da diese ausnahmslos im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden können.

IV. Spielplatz

Die wohnortnahe Versorgung mit Spielflächen soll auf der ausgewiesenen Spielplatzfläche befriedigt werden. Der Standort des Spielplatzes ist so gewählt, daß neben einer günstigen Erreichbarkeit eine möglichst geringe Belästigung der angrenzenden Wohnbebauung durch Spielgeräuche entsteht.

V. Bergbau

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird von einem verliehenen Bergwerksfeld überdeckt. Ob und in welchem Umfang dort früher Bergbau umgegangen ist, läßt sich aufgrund fehlender, durch Kriegseinwirkungen verlorengegangener Unterlagen nicht feststellen. Eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB kann daher nicht erfolgen.

VI. Begründung zu den Gestaltungsfestsetzungen

1) Dachform

Im Bebauungsplangebiet wird das geneigte Dach festgeschrieben. Damit wird sowohl einer bereits eingeleiteten Entwicklung entsprochen als auch ein gebietstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen. Im übrigen sind die Dachneigungen so bemessen, daß über die Nutzung des Dachraumes individuell entschieden werden kann. Abweichungen von den festgesetzten Dachneigungen durch Garagen und Dachgauben sind für die Gestaltung des Gebietes von untergeordneter Bedeutung und deshalb zulässig.

2) Dachgauben

Durch die Ausbildung von Dachgauben mit Schlepp- oder Satteldach und einem Mindestabstand von 1,0 m von den Außenkanten Mauerwerk soll erreicht werden, daß die Dachgauben als gliederndes Element in der Dachlandschaft erscheinen.

3) Mülltonnen

Für die Aufstellung von Mülltonnen erfolgen Festsetzungen über eine sichtgeschützte Aufstellung, damit sie von allgemein zugänglichen Bereichen nicht eingesehen und somit störende Auswirkungen verhindert werden können.

4) Einfriedungen

Für die Einfriedungen werden eine Materialauswahl und Maximalhöhen - unterschieden nach festen und lebenden Einfriedungen - angegeben. Diese Festsetzung erfolgt mit der Begründung, Einfluß auf die künftige Gestaltung des Baugebietes zu nehmen und die Verwendung von ortsfremden Materialien auszuschließen.

gehört zur Verfügung
vom 21. Mai 1991
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Kürten, den 07.11.1990

29BEGR/BPL