LAQUA

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 64/I -Seniorenprojekt Eichhof-

der Gemeinde Kürten

Begründung zum Entwurf

Auftraggeber: W. Irlenbusch

LAQUA

Inhaltsverzeichnis

I. Vorgaben zur Planung

1. Anlass
2. Geltungsbereich
3. Vorhandene Nutzung
4. Zu beachtende Vorschriften

Rechtsgrundlagen

Vorhandenes Planungsrecht

II. Ziel und Zweck der Planung

1. Planungsgrundlagen/Allgemeine Ziele
2. Vorgesehene Nutzungen/Projektbeschreibung
3. Erschließung

III. Auswirkungen des Vorhabens

1. Auswirkungen auf den Verkehr
2. Auswirkungen auf die Umwelt

Boden

Klima

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung

3. Altlasten

IV. Inhalt des Planes

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Bauweise

Höhe baulicher Anlagen
Verkehrsflächen
Stellplätze und Garagen
Grünflächen
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Dachform
Mülltonnen

I. Vorgaben zur Planung

1. Anlass

Das Plangebiet, gelegen im Ortsteil Eichhof an der Wipperfürther Straße, umfasst eine zum heutigen Zeitpunkt unbebaute und ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Gemeinde Kürten hat für das vorgenannte Gebiet in ihrer Sitzung des Planuns-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 10.05.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 – Seniorenprojekt Eichhof – beschlossen. Das ursprüngliche Plangebiet beinhaltete die Errichtung eines Altenpflegeheimes und die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen zwecks Deckung des Baulandbedarfs der Eichhofer Bevölkerung.

Mit Sitzung des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 26.10.2000 wurde einstimmig die Teilung des Bebauungsplanes beschlossen in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der ausschließlich das Vorhaben „Errichtung eines Altenpflegeheimes" zum Inhalt hat, und der zeitlich verzögerten Bearbeitung eines Bebauungsplanes, der die anschließende Wohnbebauung regeln soll.

Inhalt dieser Begründung ist nunmehr der vorhabenbezogene Bebauungsplan 64/I – Seniorenprojekt Eichhof -.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Kürten, im Ortsteil Eichhof in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1899 und 1929 (teilweise) der Gemarkung Breibach, Flur 4. Der maßgebliche Bereich schließt sich westlich an bereits bestehende Bebauung im Innenbereich an und ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch ein zweigeschossiges Wohnhaus und landwirtschaftliche Nutzfläche,
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche,
- im Süden durch landwirtschaftliche Nutzfläche und ein zweigeschossiges Wohnhaus und
- im Osten durch zweigeschossige Wohnbebauung und die Wipperfürther Straße.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung mit Textlichen Festsetzungen und Erläuterung der verwendeten Planzeichen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 64/I -Seniorenprojekt Eichhof- zu entnehmen.

3. Vorhandene Nutzung

Die Plangebietsfläche ist unbebaut und wird zur Zeit ausschließlich landwirtschaftlich, als Weideland genutzt.

Die angrenzenden Flächen sind entlang der Wipperfürther Straße bereits mit Wohngebäuden bebaut. Im Norden, Süden und Westen schließen sich teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an.

4. Zu beachtende Vorschriften

Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.05.1997 (BGBl. I S. 2142) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung mit den auf ihm beruhenden Gesetzen und Rechtsverordnungen wie z.B. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)).

Vorhandenes Planungsrecht

Für das beschriebene Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten ist das Gros des Plangebietes, das Flurstück Nr. 1929 als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9 BauGB dargestellt. Ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren ist seitens der Gemeinde bereits eingeleitet worden und beinhaltet die Änderung der Flächendarstellung in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Altenpflegeheim.

Das Bauvorhaben stellt eine Sondernutzung mit Altenpflegeheim im Sinne der BauNVO dar. Da die Flächennutzungsplanänderung bereits eingeleitet ist, kann davon ausgegangen werden, dass das Planvorhaben konform mit den Planungsvorstellungen der Gemeinde Kürten geht.

Der Planungsbereich betrifft den Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 5 „Mittlere Sülz", in dem die Fläche mit dem Entwicklungsziel 1 – Aussenbereich belegt ist und somit kein Schutzziel definiert ist.

Im Rahmen des Vorhabens werden keine Belange des BNatSchG oder WHG – Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Wasserschutzzonen – berührt.

II. Ziel und Zweck der Planung

1. Planungsgrundlagen/Allgemeine Ziele

Die Gemeinde Kürten beabsichtigt mit der Flächennutzungsplanänderung im Bereich Eichhof der unmittelbaren Notwendigkeit der Errichtung eines Altenpflegeheimes zu entsprechen.

Das Vorhaben besteht aus einem Altenpflegeheim mit 40 Betreuungseinheiten und den notwendigen Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Regelung der Stellplatzfrage, der Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen und der Klärung der Niederschlagswasserversickerung.

Die Planung eines Altenpflegeheimes im Ortsteil Eichhof steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen. Auch der Landschaftsverband Rheinland äußerte sich positiv zu der Grundsätzlichkeit dieser Einrichtung.

Zum jetzigen Zeitpunkt verfügt die Gemeinde Kürten bereits über ein Altenpflegeheim, Haus Bergeck mit 30 Wohnplätzen. Dieses Haus weist allerdings einen veralteten Stand auf, der nur mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand auf den neusten Stand der Pflegetechnik gebracht werden könnte. Von daher wird - auch seitens der Gemeinde hinsichtlich der raumordnerischen Bereitstellung einer geeigneten Fläche - bereits seit geraumer Zeit über den Neubau eines Pflegeheimes und somit über die Verlagerung der bestehenden Plätze nachgedacht. Die Bedarfsberechnung - Teil der Kreisbedarfsplanung - und damit der Nachweis über die tatsächliche Notwendigkeit der Bereitstellung von Altenpflegeplätzen ist bereits mit dem Landschaftsverband Rheinland abgestimmt. Dieser bestätigte, dass lediglich bei einer Kapazität von 40 Pflegeplätzen ein solches Haus unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten überlebensfähig sei. Das in diesem Bebauungsplan ausgewiesene Altenpflegeheim geht von einer Maximalbelegung von 40 Personen aus, was einer Bruttogesamtfläche – verteilt auf 2 Geschosse und Teilunterkellerung – von ca. 2.000 m^2 entspricht.

2. Vorgesehene Nutzungen/Projektbeschreibung

Bebauung

Im Bereich des Plangebietes soll ein für die Bevölkerung der Gemeinde Kürten dringend benötigtes Altenpflegeheim in direktem Anschluss an die bereits vorhandene Bebauung der Wipperfürther Straße entstehen.

Sondergebiet

In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Altenpflegeheim soll ein zweigeschossiger Baukörper entstehen, der in seiner Dimensionierung für die Pflege von 40 Senioren bestimmt ist. Die Errichtung eines Altenpflegeheimes ist maßgeblich von der Zustimmung und

finanziellen Förderung durch den Landschaftsverband Rheinland abhängig. Der Landschaftsverband definiert in seinem Raumprogramm die Vorgaben hinsichtlich Standort, Grundstücksgröße, Einrichtungsgröße, Gestaltung der Gesamtanlage, Zuschnitt und Ausstattung der Zimmer, des Pflegebereiches, der Sanitärräume, der Gemeinschafts- und Funktionsbereiche. All diese Faktoren beeinflussen maßgeblich Gestalt, Größe und Zuschnitt des Gebäudes und des Grundstückes.

Das Gebäude passt sich in seiner Form dem Zuschnitt des Grundstückes an und öffnet sich gen Südosten zum Tal hin. Das flache Pultdach- eine Konzession an die bergische Bauweise, die Lage des Baukörpers: mit seiner Schmalseite der Hangsteigung folgend und mit einem abknickenden Flügel im äußersten Westen den Hang schneidend, lassen keine erdrückende Gebäudefront entstehen. Der Komplex schmiegt sich mit seinem harmonischen Verlauf an den Hang an.

Die Topographie des Geländes ist insofern bei der Planung berücksichtigt worden, als lediglich der talwärtige Teil des Gebäudes unterkellert wird. Hier sind die Versorgungseinrichtungen, wie Küche, Wäscherei etc. untergebracht. Der reibungslose Betrieb wird über eine separate Zufahrt östlich des Seniorenzentrums mit direktem Zugang zum Kellerbereich sichergestellt. Um für die umliegenden Anwohner die mögliche Beeinträchtigung durch Anlieferung und Versorgungsbetrieb des Hauses auf ein Minimum zu reduzieren wird im östlichen Anschluss an die Erschließung ein 5 m breiter, dicht begrünter Freistreifen angelegt.

Unmittelbar vor dem Eingangsbereich des Seniorenzentrums sind Stellplätze in ausreichendem Umfang (ca. 10), über das vorgeschriebene Maß der VVBauONW hinaus vorgesehen. Weitere Stellplätze werden im Anschluss an die Zulieferungerschließung erstellt.

Um dem gesamten Bauvorhaben eine Abgeschlossenheit zu verleihen und gleichzeitig den Nachbarschutz zu wahren und zu unterstreichen wird die Grundstücksgrenze gen Süden, Osten und Westen vollständig mit einem Grüngürtel umgeben.

3. Erschließung

Da die Erschließung des Plangebietes über bereits bestehende Gemeindestraßen nicht möglich ist, erfolgt sie über eine Stichstraße von der Wipperfürther Straße ausgehend. Die Planstraße endet in einer, entsprechend der EAE 85/95 auch für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegten Wendeanlage mit Rückstossmöglichkeit. Diese Wendemöglichkeit soll platzähnlich gestaltet werden, um einen Quartiersbezug herzustellen.

In Abstimmung mit dem Landschaftverband, in diesem Fall dem Rheinischen Straßenbauamt Gummersbach wird die zur Zeit vorhandene Grundstückszufahrt des Hauses Wipperfürther Straße 301 an der freien Strecke geschlossen und an die Planstraße angeschlossen. Die südliche Privaterschließung der Gebäude Wipperfürther Straße 293 und 295 behält weiterhin ihre eigenständige Anbindung an die Landesstraße, allerdings ohne eine Zufahrtmöglichkeit auf die Haupterschließung des Plangebietes, um nicht im Einmündungsbereich des Plangebietes eine unübersichtliche Kreuzungssituation entstehen zu lassen.

Entlang der Haupterschließungsstraße ist auf der südlichen Straßenseite ein Fußweg geplant, der den Senioren einen gefahrlosen Zugang bis zum Pflegeheim sichert. Die Breite des Weges wird mit 2 m geplant, um auch Verkehrsteilnehmern mit Gehhilfen oder im Rollstuhl sitzend eine gefahrlose Mobilität zu gewährleisten.

In dem gesamten Plangebiet ist die Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge gewährleistet.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Kommunikationskabel, Strom-, Gas- und Wasserleitungen erfolgt von der Wipperfürther Straße aus, aus dem öffentlichen Netz.

Der Oberflächenabfluss aus dem öffentlichen Verkehrsraum erfolgt über die öffentliche Kanalisation.

III. Auswirkungen des Vorhabens

1. Auswirkungen auf den Verkehr

Jedes neue Bauvorhaben ist zwangsläufig mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens verbunden. In Anbetracht der definierten Zweckbestimmung des Plangebietes als Altenpflegeheim ist mit einem nur sehr geringem Pkw-Aufkommen zu rechnen. Der Verkehr setzt sich ausschließlich aus Anliegerverkehr des Pflegepersonals und einem kleinen Besucheranteil zusammen. Durchgangsverkehr ist völlig auszuschließen, da keine Durchfahrtmöglichkeit existiert.

Zusätzlich wird das gesamte Plangebiet insbesondere im Bereich der angrenzenden, bestehenden Bebauung mit einem teilweise 7 m breiten Pflanzgürtel bestückt, der eine gewisse Abschirmung bewirkt.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Boden

Die Planung berücksichtigt den Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und beschränkt den Versiegelungsgrad auf das notwendige Maß.

Der Oberboden wird gesichert, ordnungsgemäß zwischengelagert und innerhalb des Geltungsbereiches wiederverwendet.

Klima

Bedingt durch die geringe Flächeninanspruchnahme des Vorhabens und die teilweise Lückenfüllung der bereits vorhandenen Bebauung sind keine Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Zur Beurteilung und Einschätzung der Umweltrelevanz des Vorhabens erstellt das Ingenieurbüro PLANWerk einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, dessen Vorgaben in den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen wurden.

In Abstimmung mit dem Landschaftsplaner wurden Flächen innerhalb des Plangebietes ausgewiesen, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen werden. Diese Flächen betten das Plangebiet in weiten Teilen ein und sind vorrangig als Nachbarschaftsschutz anzusehen, bei gleichzeitiger Integration in die, den Bau einfassende Parkanlage. Der 2,50 m breite Pflanzstreifen an die östliche Plangebietsgrenze angrenzend dient als besonderer Schutz für die Anwohner der Wipperfürther Straße 295 und 293, da sich nach einem weiteren Grünstreifen von 4,50 m die Fläche des Versorgungstraktes des Altenpflegeheimes befindet.

Zusätzliche Anpflanzungen in den Freiflächen und im Straßenraum in Form von Einzelbäumen und Sträuchern sind Bestandteil der Ausgleichsregelung.

Die Realisierung eines 100 %igen Ausgleichs bedarf es der Nutzung externer Flächen, deren Lage und Pflanzmaßnehmen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag behandelt werden.

Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung

Laut Aussage des geohydrologischen Gutachtens des Büro Fülling ist der Verpflichtung der Niederschlagswasserversickerung gem. § 51 a LWG NW nicht nachzukommen, da im gesamten Plangebiet eine nur sehr geringe Wasserdurchlässigkeit bzw. wasserstauende Eigenschaften des Untergrundes vorliegen, die zu hoch anstehender Staunässe führen. Eine schadensfreie Versickerung der Niederschlagswässer in Rigolen oder Sickermulden ist ohne mögliche schädliche Auswirkungen auf die obersten Bodenschichten und die bereits vorhandenen Bebauung von daher nicht möglich. Die Wässer werden somit vollständig der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

3. Altlasten

Da das Plangebiet bislang als landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen wurde, ist nicht von einer Verunreinigung des Untergrundes auszugehen. Auffälligkeiten wurden auch bei den Schürfen im Rahmen des geohydrologischen Gutachtens nicht gefunden.

IV. Inhalt des Planes

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Sonderbaufläche wird mit der Zweckbestimmung Altenpflegeheim festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Um das Altenpflegeheim in seinem optimierten und auf die Bedürfnisse von zu pflegenden Senioren abgestimmten Gebäude realisierbar zu machen, wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und, entsprechend der angrenzenden Bebauung eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Bauweise

Der für das Sondergebiet geplante Baukörper fordert auf Grund seiner Komplexität die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise.

Höhe baulicher Anlagen

Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe soll gewährleistet werden, dass das Plangebiet mit seiner Bebauung trotz der exponierten Hanglage harmonisch in die umliegende Bebauung eingebettet wird.

Für das Sondergebiet gelten als maximal zulässige Firsthöhe 175,50 m über NN.

Für das Gebäude des Altenpflegeheimes wird die Fussbodenoberkante des 1. Vollgeschosses auf eine maximale Höhe von 164,00 m über NN festgesetzt. Durch diese Begrenzung der Höhenlage soll vermieden werden, dass - bedingt durch das hängige Gelände - eine zusätzliche Beeinträchtigung der umliegenden Anwohner erfolgt.

Für alle Höhenangaben ist der verbindliche untere Bezugspunkt das vorhandene natürliche Gelände senkrecht unter dem oberen Bezugspunkt.

Verkehrsflächen

Die Haupterschließungsstraße des Plangebietes ist mit einer Straßenbreite von 5,50 m auf die Weiterführung des dortigen Anliegerverkehrs ausgelegt, unter Berücksichtigung der Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge und die Feuerwehr. Die Wendeanlage und die Kurvenradien der öffentlichen Verkehrsanlage sind der Fahrdynamik dreiachsiger Fahrzeuge, entsprechend der „Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95" angepasst.

Ein südlich an die Verkehrsfläche anschließender Fußweg ist mit einer Breite von 2 m großzügig für die gefahrlose Zugänglichkeit des Seniorenheimes bemessen.

Das Seniorenzentrum wird über eine Privatstraße erschlossen, an deren Ende ausreichend Stellplatzfläche – entsprechend der VVBauONW, die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf festlegt – ausgewiesen werden. Der östlich am Gebäude verlaufende Straßenverschwenk ist für den notwendigen Lieferverkehr ausgelegt. An- und Ablieferung wird separat über diesen Teil der Erschließung geleitet, um jedwede Störung zu vermeiden. Eine Abschirmung durch eine 7m tiefe Heckenbepflanzung in Richtung Osten – zur bestehenden Bebauung – wird entsprechend der Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages erfolgen.

Stellplätze und Garagen

Unmittelbar vor dem Eingangsbereich des Seniorenzentrums sind 11 Besucherstellplätze vorgesehen. Weitere 6 Stellplätze befinden sich im Anfahrtsbereich des Versorgungstraktes. Diese sind für die Angestellten des Hauses und den Pflegedienst gedacht.

Alle Besucherstellplätze werden begrünt, um der gesamten Anlage eine größtmögliche grüne Einbettung zu geben.

Garagen und Carports sind unzulässig

Grünflächen

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün wird entsprechend den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit Straßenbäumen besetzt.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sollen entsprechend der Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages bepflanzt, entwickelt und gepflegt werden. Sie sind Bestandteil des Baugebietes und werden in die Grünanlage integriert. Eine Pflanzliste wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom- und Gasleitungen sowie mit Kommunikationskabeln erfolgt von der Wipperfürther Straße ausgehend dem öffentlichen Netz.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform

Das Seniorenzentrum erhält ein flaches Pultdach mit einer Dachflächenneigung von maximal 15°. Dies hebt den Baukörper nicht so übermächtig gegenüber der angrenzenden Bebauung in Szene.

Mülltonnen

Um die Aufstellung der notwendigen Müllbehältnisse nicht unnötig im öffentlichen Erscheinungsbild zu betonen, wird eine durch Eingrünung sichtgeschützte Aufstellung gewährleistet.