Peter Kalthoff
St. Maternus Eck 5

51515 Kürten-Bechen

Begründung zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Supermarkt Bechen-Schnappe Nr. 65 / 1“

Inhaltsverzeichnis

1 Lage des Plangebietes

2 Anlaß, Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Städtebauliche Situation
2.2 Ziele und Zwecke der Planung

3 Verhältnis zur Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan und Ortsrecht

4 Denkmalschutz

5 Planinhalt

5.1 Bauflächen
5.2 Verkehrsflächen
5.3 Sonstige Festsetzungen und Hinweise
5.3.1 Grund- und Geschoßflächenzahl
5.3.2 Zahl der Vollgeschosse, Höhenlage der Gebäude
5.3.3 Erhaltung von Bäumen
5.3.4 Gestalterische Festsetzungen

5.4 Kennzeichnungen

6 Entwässerung

7 Umweltbelange

7.1 Natur und Landschaft
7.2 Lärmschutz
Festsetzung von Lärmpegelbereichen
7.3 Boden / Bodenhygiene
7.4 Klima- und Lufthaushalt

8 Aufheben städtebaulicher Festsetzungen

9 Planungsstatistik

10 Vertragliche Regelungen

1. Lage des Plangebietes

Das Gebiet des *Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Supermarkt Bechen-Schnappe* Nr. 65 / 1 liegt in der Gemeinde Kürten im Ortsteil Bechen westlich der Kölner Straße (B 506) am Ortseingang von Bechen.

Der Planbereich wird begrenzt

- im Westen durch den neu angelegten Weg der Flurbereinigung und durch landwirtschaftlich genutzte Flächen - Flurstück 19
- im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze der Flurstücke Nr. 30 und 31
- im Osten durch die Trasse der B 506 - Kölner Straße
- im Süden durch die zu widmende Planstraße, die dem Weg entspricht, der durch die Flurbereinigung angelegt wurde (südliche Grenze).

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ist der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebaungsplans durch das entsprechende Planzeichen festgesetzt.

2. Anlaß der Planung

2.1 Städtebauliche Situation

Der Bereich des *Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Supermarkt Bechen-Schnappe* Nr. 65 / 1 ist im Flächennutzungsplan im nördlichen Teilbereich als Mischgebiet und im südlichen Teilbereich als landwirtschaftlich genutzte Fläche deklariert.

Gemäß dem Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 28.04.2000 an die Gemeinde Kürten (Aktenzeichen 62.6-1.17.03) ist für den *Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Supermarkt Bechen-Schnappe Nr. 65 / 1* keine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan als aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Der Bebauungsplanentwurf sah eine weitere Mischgebietsfläche südlich der Planstraße vor. Da die Abstimmung mit den Trägern der öffentlichen Belange, hier mit dem Regierungspräsidenten, ergeben hat, dass diese Mischbaufläche nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann, muss für die Erweiterung des *Bebauungsplanes Supermarkt Bechen-Schnappe Nr.65 / 1* in südliche Richtung der Flächennutzungsplan geändert werden und der *Bebauungsplan Supermarkt Bechen-Schnappe Nr. 65 / 2* erarbeitet werden.

Die städtebauliche Notwendigkeit der Bebauung im *Bebauungsplan Supermarkt Bechen-Schnappe Nr. 65 / 2* zur Bildung eines städtebaulichen Randes wird vom Regierungspräsidenten jedoch als wünschenswert betrachtet. Um diese Erweiterung des Bebauungsplans rechtlich abzusichern, muss der gültige Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplanverfahren für den Teilbereich des Bebauungsplanentwurfes *„Supermarkt Bechen-Schnappe Nr. 65 / 2"* geändert werden und ein Mischgebiet ausgewiesen werden.

Die Erweiterung des Bebauungsplangebietes gemäß dem Entwurf im *Teilabschnitt Bebauungsplan Supermarkt Bechen-Schnappe Nr. 65 / 2* ist aus städtebaulichen und architektonischen Gesichtspunkten notwendig, da

- ein städtebaulicher Rand am südlichen Ortseingang Bechen entwickelt wird, der jedoch eine starke Eingrünung erfährt und so dem dörflichen Charakter entspricht.

- Das architektonische Gestaltungsmittel der Hofbebauung durch die *Bebbauung im Bebauungsplangebiet Supermarkt Bechen-Schnappe Nr. 65 / 2* seinen Abschluß findet und die städtebauliche Lücke zwischen der natürlichen Grenze des südlich angrenzenden Siefen und der heutigen südlichen Grenze der Ortslage Bechen geschlossen wird.

- Das Supermarktgebäude nicht isoliert am Ortseingang gebaut wird sondern durch weitere Gebäude gefaßt und städtebaulich aufgewertet wird.

- Der Bedarf an Mischgebietsflächen für verträgliches Gewerbe in der Gemeinde Kürten (Anfragen sind schon vorhanden) gegeben ist.

- Die äußere Erschließung des Supermarktes (Umbau der B 506, schwierige Entwässerungsverhältnisse, Neubau der Planstraße) sehr teuer ist.

- Arbeitsplätze geschaffen werden, die gemäß den Zielen der Landesplanung nahe an den Wohnorten der Bürger gelegen sind.

Zur Zeit wird das Planungsgebiet als Acker und Wiese genutzt.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund des bestehenden Defizits im Bereich der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Siedlungsbereich Bechen und wegen der besonderen städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Situation besteht Bedarf für einen neuen Lebensmittelmarkt in Bechen-Schnappe.

Weiterhin werden weitere Mischgebietsflächen für das Dienstleistungsgewerbe und für verträgliches Gewerbe ausgewiesen. Auch hierfür besteht in der Gemeinde ein erhöhter Bedarf. Landesplanerisches Leitbild ist die wohnungsnahe Arbeitsstätte.

Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Supermarkt und ein Getränkemarkt mit zusammen ca. 1.050 m² Verkaufsfläche zuzüglich den benötigten Lagerflächen im Westen des Plangebietes. Diese Größe des Supermarktes ist mit der Bezirksregierung Köln abgestimmt.

Die Anlieferung des Supermarktes wird an der Südseite des Marktes angesiedelt, um die Belästigung für die Anlieger so gering wie möglich zu gestalten. Der zunächst im Entwurf als Leergutkäfig des Getränkemarktes angedachte Bereich im Norden des Gebäudes wird in das Gebäude integriert, um die Geräuschimissionen zu verringern.

Ein zweigeschossiges Dienstleistungscenter im Norden faßt die städtebauliche Situation ein und verringert die Immisionen des PKW-Verkehrs gegenüber den nördlich angrenzenden Gebäuden.

Dem dörflichen Charakter Bechens entsprechend und unter der Berücksichtigung der Lage des Marktes am Ortseingang wurde eine städtebaulich hochwertige Hofbebauung gewählt, die durch eine aufwendige Begrünung, die im Landschaftspflegerischen Begleitplan festgeschrieben wird, attraktiv gestaltet wird.

Für das Plangebiet gelten zur Zeit die städtebaulichen Festsetzungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kürten. Die beabsichtigte Neuordnung des Geländes soll auf der Rechtsgrundlage des *Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Supermarkt Bechen-Schnappe* Nr. 65/1 erfolgen.

3. Verhältnis zur Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan und Ortsrecht

Die geplanten Regelungen stehen den Darstellungen des Flächennutzungsplans in Teilbereichen entgegen. Jedoch ist aufgrund der Stellungnahme der Bezirksregierung Köln vom 28.04.2000 davon auszugehen, dass eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist, da ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der Festsetzung „Mischgebiet" in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen wird.

Der Standort befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 4 "Mittlere Dhünn" (LP 4), im Außenbereich. Es ist keine Schutzgebietsfestsetzung betroffen.

Betroffen sind die Entwicklungsziele für die Landschaft (§ 18 LG NW) 1 und 1.3 – Landschaftserhaltung und Erhaltung einer Obstiesen/ -weiden reichen ausgestatteten Landschaft - des LP 4.

Durch die im Maßnahmenplan des Landschaftspflegerischen Begleitplans zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65/1 „Supermarkt Bechen-Schnappe" dargestellten Anordnungen wird der Eingriff in die Natur und Landschaft zu 100 % ausgeglichen

4. Denkmalschutz

Im Planbereich befindet sich nach derzeitigem Planungsstand kein zu schützendes Denkmal.

5. Planinhalt

5.1 Bauflächen

Das zur Bebauung anstehende Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO NW als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Gebäuden zulässig. Durch diese Bauweise sowie durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl wird die gewünschte Siedlungsstruktur erreicht und dem Bedarf der Bevölkerung an Nahversorgung und Arbeitsstätten für verträgliches Gewerbe Rechnung getragen.

Die Zulässigkeit von Nutzungen, die gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 6,7 und 8 der BauNVO
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

werden ausgeschlossen.

Es werden die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unter Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 der BauNVO ausgeschlossen.

5.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt ausgehend von der Straße Kölner Straße (B 506) über eine zu widmende Planstraße, die im wesentlichen dem durch die Flurbereinigung angelegten Weg entspricht. Hierfür wird der Verkehrsraum der Kölner Straße neu gestaltet. Dies beinhaltet die Anlage einer Linksabbiegerspur in nördliche Fahrtrichtung von Bergisch Gladbach kommend. Weiterhin wird eine Querungshilfe für Radfahrer und Fußgänger nördlich der Einmündung der Planstraße mit einer Aufstellbreite von 2,50 m angelegt. Aufgrund dessen wird die Kölner Straße in westliche Richtung verbreitert, um die notwendigen Fahrbahnbreiten zu gewährleisten. Der genaue Umbau der Kölner Straße ist dem Ausbauplan M 1: 250 zu entnehmen.

Die Erschließung des Supermarktes erfolgt ausgehend von der 6,50 m breiten Planstraße, die einen 1 m breiten öffentlichen Grünstreifen entlang der südlichen Grenze erhält. Die vorhandenen Bäume werden gemäß dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verpflanzt.

Östlich und nördlich des Supermarktgebäudes wird eine Stellfläche für 95 Pkws und 2 Behindertenstellplätze gebaut. Weiterhin werden Abstellmöglichkeiten für Fahrräder ausgewiesen. Für Einkaufswagen werden auf dem Parkplatz zwei Stellflächen ausgewiesen.

Für Fußgänger und Fahrradfahrer sowie für die Benutzer des Öffentlichen Nahverkehrs wird der Fußweg an der Kölner Straße, der an der nördlichen Grenze des Plangebietes endet, weitergeführt und auf das Gelände des Supermarktes geleitet. Eine fußläufige Verbindung vom jetzigen Ende des Gehweges bis zur Querungshilfe wird hergestellt.

5.3 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

5.3.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) richtet sich in diesem Baugebiet nach den in § 17 BauNVO NW angegebenen Obergrenzen.

Für das Bebauungsplangebiet wird festgesetzt:

Mischgebiet: Grundflächenzahl (GRZ):	0,6
Geschoßflächenzahl (GFZ):	1,2

5.3.2 Zahl der Vollgeschosse / Höhenlage der Gebäude

Im Planbereich wird die Zahl der Vollgeschosse auf 2 Geschosse beschränkt. Für das Gebäude des Supermarktes wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

5.3.3 Erhaltung von Bäumen

Im Plangebiet sind zwei erhaltenswerte Obstbäume vorhanden. Für den Wegfall der Bäume wird gemäß dem ökologischen Fachbeitrag ein Ausgleich im Plangebiet vorgenommen. Weiterhin sind entlang der B 506 und der Planstraße Bäume vorhanden, die von der Baumaßnahme nicht betroffen sind.

5.3.4 Gestalterische Festsetzungen

Um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der erwünschten Gestaltungsfreiheit der zukünftigen Bauherren und den bauleitplanerischen Festsetzungen zu erreichen, beschränkt sich der Gestaltungsrahmen auf Regelungen zu den Dachformen und -neigungen. Ein geordnetes Straßenbild wird durch diese Regelungen gewährleistet.

6. Entwässerung

Anlagen zur Entsorgung anfallender Abwässer sind im Planbereich zu schaffen. Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen können im Straßenraum der Planstraße verlegt werden. Entsprechend den Regelungen des § 51 a LWG ist das Niederschlagswasser bei einer entsprechenden Bodeneignung auf den Grundstücksflächen zu verrieseln.

Hierzu wurde ein entsprechendes Bodengutachten in Auftrag gegeben. Ergebnis des Bodengutachtens, das durch das Sachverständigenbüro Slach und Partner, Wipperfürth, im August 2000 erstellt wurde, ist, dass „die Gesteinsdurchlässigkeit nach DIN 18130 anhand des ermittelten Durchlässigkeitsbeiwertes als durchlässig bewertet werden kann".

Im Bebauungsplanbereich kann die Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswässern in den Untergrund über eine Rohr-Rigolen-Anlage erfolgen. Der in den tieferen Verwitterungsschichten anhand eines Schurfes ermittelte kf-Wert liegt innerhalb des vom ATV empfohlenen Intervalls.

Das Schmutzwasser wird über Anschlußleitungen dem an der Kölner Straße vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt .

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Maßnahmen in die jeweilige Baugenehmigung aufgenommen.

7. Umweltbelange

7.1 Natur und Landschaft

Die Fläche des *Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Supermarkt Bechen-Schnappe* Nr. 65 / 1 wird derzeitig als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die landwirtschaftliche Fläche wird dabei als Wiese und Ackerfläche in Anspruch genommen.

Im Zuge der Bauleitplanung ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Vorhaben durch das Landschaftsarchitekturbüro Stratmann, Bottrop, anhand der Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktionen von Biotoptypen, aufgestellt von SPORBECK und LUDWIG, 1991, angefertigt worden. Das Plangebiet wird hierbei kartiert und bewertet.

Bei dieser Bewertung wird den Biotoptypen nach einem Schlüssel ein ökologischer Wert durch additive Verknüpfung der Kriterien - Natürlichkeitsgrad, Wiederherstellbarkeit, Gefährdungsgrad, Reifegrad, Struktur- und Artenvielfalt , Häufigkeit und Vollkommenheit - zugeordnet.

Der ökologische Bestandswert (OBW) ergibt sich aus den einzelnen Biotopeinheitswerten (OEW) und der Flächengröße der Biotope. Wird diesem Wert ein durch die Planung zu erreichender Wert gegenübergestellt, ergibt sich der auszugleichende Fehlbedarf, bzw. können Art und Größe der Ausgleichsmaßnahmen ermittelt werden.

Der ökologische Fachbeitrag zeigt im Maßnahmenplan die Ausgleichsmaßnahmen auf, die im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans erbracht werden müssen, um den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Hierzu gehören insbesondere die festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze des Supermarktes mit Carpinus betulus (Hainbuche) und die Eingrünung der Gebäude in westlicher und nördlicher Richtung mit Strauchhecken. Dies führt neben einer Fassadenbegrünung des Supermarktgebäudes zu einer Einbindung der Baumaßnahme in die Landschaft und Minimiert den Eingriff.

Weitere Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft werden im Maßnahmenplan des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags ausgewiesen.

7.2 Lärmschutz

Durch die Stellung der Gebäude, durch die Lage der Anlieferung des Supermarktes im Süden des Plangebietes weit entfernt von vorhandenen Wohngebäuden und durch das zu bauende Dienstleistungscenter werden Lärmimissionen städtebaulich minimiert.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde auf den zu erstellenden Leergutkäfig im Norden im Anschluß an das Supermarktgebäude verzichtet. Das Leergutlager wird in das Gebäude integriert und die Lärmimmisionen werden durch diese bauliche Maßnahme minimiert.

Darüber hinausgehende Lärmschutzmaßnahmen wurden im Zuge der Bauleitplanung durch einen Sachverständigen untersucht. Das Ingenieurbüro Graner und Partner, Bergisch Gladbach, hat ein Schalltechnisches Gutachten für des Bebauungsplan Nr. 65/1 „Supermarkt Bechen-Schnappe“ angefertigt.

Festgestellt wurde, dass die geplante Nutzung im einklang mit den Immissionsschutzvorschriftn erfolgen kann, da die gewerblichen Geräuschimmissionen den Immisionswert für Wohngebiete / Mischgebiete unterschreiten, also einhalten.

Im Hinblick auf die einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der B 506 wurden für das geplante Dienstleistungsgebäude die Aussenlärmpegel ermittelt, und Lärmpegelbereiche für die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgegeben, mit denen die Anforderungen gegenüber den Außenlärmeinwirkungen erfüllt werden.

Folgende textliche Festsetzungen werden für den Bebauungsplan festgeschrieben:

Flächen für Vorkehrungen zu Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 (1) 24 BauGB)

1. Zum Schutz von Lärmimmissionen sind für die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche III und IV für die Außenbauteile von Gebäude entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) folgende Mindest-Schalldämm-Maße R´w,res einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel" tags In dB (A)	Wohnungen/ Aufenthaltsräume u.ä. Erf R´w.res in dB	Büroräume u.ä. Erf. R´w.res in dB
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

2. An Außenbauteilen von Räumen, in denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet oder die nicht den dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, werden keine Anforderungen gestellt.

7.3 Boden / Bodenhygiene

Das Plangebiet wird zur Zeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind nicht zu erwarten. Das durch das Sachverständigenbüro Slach und Partner, Wipperfürth, angefertigte Bodengutachten gibt Auskunft über die Versickerungsfähigkeit und die Standfestigkeit des Bodens. Wie schon erwähnt, wurde zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ein Schurf erstellt. Ergebniss des Gutachtens ist, das der ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) des Bodens 7,7E-06 beträgt und somit gemäß der DIN 18130 und der ATV 138 als durchlässig betrachtet werden kann und für eine Rohr-Rigolen-Versickerung des unbelasteten Regenwassers geeignet ist. Die Stellplätze des Supermarktes werden mit einem fugenoffenen Pflasterung versehen. Die Tragschicht des Pflasters wird offenporig ausgeführt, so dass das anfallende Niederschlagswasser direkt einer Versickerung zugeführt wird.

Die Kampfmittelfreiheit ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

7.4 Klima / Luft

Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Klima und die Lufthygiene in Bechen werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag gutachterlich untersucht. Der Fachbeitrag kommt zum Ergebnis, das aufgrund der offenen Bauweise und der starken Begrünung des Bebauungsplangebietes keine Auswirkungen auf das Klima und die Lufthygiene zu befürchten sind.

8. Anpassung städtebaulicher Regelungen

Gemäß dem Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 28.04.2000 an die Gemeinde Kürten (Aktenzeichen 62.6-1.17.03) ist für den *Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Supermarkt Bechen-Schnappe* Nr. 65/1 keine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes erforderlich.

9. Planungsstatistik

Größe des Plangebietes	ca. 7.150 m²	Gesamtplangebiestsgröße
	ca. 2.234 m²	Bauflächen im Mischgebiet
	ca. 18 m²	Trafostation
	ca. 522 m²	Planstraße

zuzüglich der Fläche der Kölner Straße (B 506)

10. Vertragliche Regelungen

Die Durchführung des Vorhabens und seine Sicherung werden in einem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Kürten geregelt.

Kürten, im Februar 2001

Peter Kalthoff
St. Maternus Eck 5

51515 Kürten

Peter Kalthoff