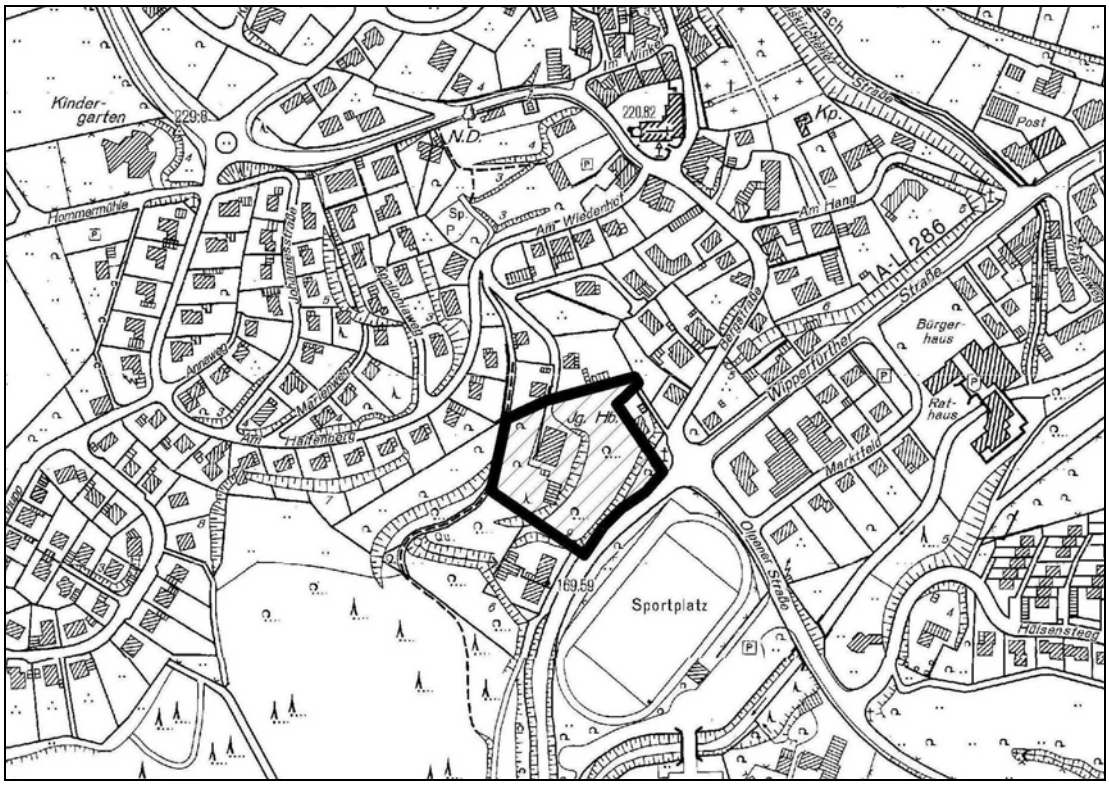
Gemeinde Kürten

Begründung zum Bebauungsplan 66 (Wohnen im Park) Entwurf

Übersichtsplan M 1:5000



Stand: 12/2003

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB in der derzeit gültigen Fassung zum Bebauungsplan 66 (Wohnen im Park)

I. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück der ehemaligen Jugendherberge in Kürten. Die Nutzung als Jugendherberge wurde schon vor längerer Zeit aufgegeben. Das noch vorhandene ehemalige Jugendherbergsgebäude wird derzeit als Unterkunft für Asylbewerber genutzt, was jedoch mit der Errichtung von Unterkünften an einem anderen Standort ebenfalls aufgegeben werden wird. In Anlehnung an die umgebende Bebauung ist es beabsichtigt, die Fläche als Wohngebiet zu entwickeln.

Um die rechtliche Grundlage für die städtebauliche Neuordnung und Umnutzung zu Wohnzwecken zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die 54. Flächennutzungsplanänderung (Wohnen im Park), mit der die ursprüngliche Gemeinbedarfsfläche als Wohnbaufläche dargestellt wurde, ist wirksam. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen. Er orientiert sich an den Flurstücksgrenzen.

II. Inhalte der Planung

II.1 Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der umgebenden Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Geschossigkeit (maximal 1 Vollgeschoss) definiert, wobei sich die Höchstmaße an der Nachbarschaft orientieren.

Als Bauweise wird eine ortstypische Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Die Baugrenzen sind aufgrund der geringen Größe des Allgemeinen Wohngebietes als Baufelder definiert. Diese sind mindestens 14 m tief, um eine Bebauung sowohl mit Einzel- als auch mit Doppelhäusern zu ermöglichen, und verlaufen zu Grundstücks- oder Nutzungsgrenzen in dem von der Bauordnung geforderten Mindestabstand von 3 m. Zu den westlichen und südlichen Flurstücksgrenzen werden mindestens 8 m Abstand eingehalten, da die angrenzenden Grundstücke mit Gehölzen bestanden sind und hierzu Sicherheitsabstände eingehalten werden müssen.

Garagen und Carports müssen zu den Verkehrsflächen Mindestabstände einhalten. Die Festsetzungen erfolgen hier sowohl aus Gründen der Verkehrssicherheit als auch um ein optisches Einengen des Straßenraumes zu vermeiden.

Weiterhin wurden verschiedene Örtliche Bauvorschriften getroffen, die der Einhaltung einer ortstypischen Gestaltung der Siedlung und dem Schutz der Nachbarn vor Beeinträchtigungen dienen. Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes ist auch die Dachfarbe in für das Bergische Land charakteristischen dunklen Tönen vorgeschrieben.

II.2 Erschließung

II.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung des vorhandenen Weges „Im Heidchen“. Die Verkehrsfläche mit einer Breite von 6 m endet in einem Wendehammer, der nach den Vorgaben der EAE für die Benutzung durch Müllfahrzeuge ausreicht. Von ihr zweigt ein 4 m breiter Anliegerweg ab, der die östlich gelegenen Grundstücke erschließt. Die Verkehrsflächen, die verkehrsberuhigt festgesetzt sind, sollen als Mischverkehrsfläche gestaltet werden. Ein in Verlängerung des Anliegerweges fortgeführter Fußweg zur Wipperführter Straße bleibt als Verbindung mit dem Ortskern erhalten. Ebenso wird eine Fußwegeverbindung zu den sich westlich anschließenden Waldbereichen geschaffen.

II.2.2 Technische Erschließung

Die technische Erschließung kann durch Anbindung an das vorhandene Netz sichergestellt werden. Durch das Plangebiet verlaufen jedoch einige Leitungen verschiedener Versorgungsträger, die bei der Umgestaltung verlegt werden müssen.

Auch ist im Plangebiet eine Ortsnetzstation vorhanden, die der Versorgung der benachbarten Wohngebiete dient. Bei der Erschließung des Plangebietes muss diese verlegt werden. Da der spätere Standort noch nicht feststeht, also nicht in der Planzeichnung eingetragen werden kann, wird die Station über eine textliche Festsetzung gesichert.

Gemäß § 51 a LWG NW ist das unbelastete Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit im Plangebiet wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Dieses hat ergeben, dass eine Versickerung auf den Grundstücken grundsätzlich möglich ist. Der genaue Ort ist im Einzelfall zu prüfen, wobei Schutzabstände zur im östlichen Plangebiet gelegenen Böschung, zu Unterkellerungen und zu Grundstücksgrenzen berücksichtigt werden müssen. Der Plan enthält einen entsprechenden Hinweis.

II.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt im Osten an die stark befahrene Wipperfürther Straße (L 286) und an einen Sportplatz an. Um die Immissionsbelastung im Plangebiet zu bewerten und evt. Schutzmaßnahmen vorsehen zu können wurde zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Demnach sind durch Sportgeräusche keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu befürchten.

Durch die Verkehrsgeräusche werden an den zur L 286 hin gelegenen Bereichen des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 jedoch überwiegend leicht (bis maximal 6 dB) überschritten. Aufgrund der bei Neubauten standardmäßigen Bauausführungen sind Festsetzungen im Bebauungsplan zu weitergehenden Schallminderungsmaßnahmen aber entbehrlich. Allerdings wird zur Sicherung der Nachruhe für den Bereich des Wohngebietes, in dem die Orientierungswerte überschritten werden festgesetzt, dass Schlafräume mit Schalldämm- Lüftern zu versehen sind.

II.4 Öffentliche Grünflächen

Die hängige Topographie des Geländes und der vorhandene Baumbestand wurde bei der Anordnung der Gebäude und der Erschließung berücksichtigt. So wird der vorhandene Laubbaumbestand, der die Gebäude umschließt, nach Möglichkeit erhalten. Vor allem am Hang im östlichen Plangebiet hat die bestehende Vegetation nicht nur ortsbildprägenden Charakter sondern auch eine Schutzfunktion gegenüber der stark befahrenen Wipperfürther Straße. Daher sind die Grünflächen im östlichen Plangebiet als öffentliche Gründflächen (Parkanlage) festgesetzt, wobei die Hangvegetation zusätzlich als zu erhaltend festgesetzt ist.

II.5 Hinweise

Neben dem Hinweis auf die erforderlich Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung wurden noch weitere Hinweise dem Plan beigefügt. Dabei handelt es sich um den Umgang mit möglichen Bodendenkmälern oder mit eventuellen Kampfmittelfunden. Konkrete Anzeichen für das Vorhandensein liegen in beiden Fällen nicht vor. Da ein solcher Fund aber auch nicht ausgeschlossen werden kann, wurde der Hinweis aufgenommen.

III. Naturschutzfachliche Belange

Zum Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der eine detaillierte Eingriffs- Ausgleichbilanzierung enthält.

Als Minimierungsmaßnahmen dienen die Grünordnerischen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB. Im Textteil gehört hierzu die Verpflichtung der einzelnen Bauherren, 20 % der Gärten mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei das Pflanzen von Nadelhölzern mir Ausnahme der Eibe grundsätzlich ausgeschlossen ist. In der Planzeichnung ist außerdem ein Bereich mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt, der den Erhalt der Gehölze im Bereich der Böschung zum Inhalt hat. (vgl. II.4)

Die Kompensation des unvermeidbaren Eingriffs erfolgt außerhalb des Plangebietes mit den Sammelausgleichsmaßnahmen Eiserwar und Hamböcken. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind dem Eingriff gemäß § 9 (1a) BauGB im Bebauungsplan zugeordnet.

Näheres ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

IV. Flächenbilanz/ Kosten

Das Plangebiet ist rund 8.770 m² groß. Dies gliedert sich wie folgt:

Allgemeine Wohngebiete	4.510 m²	51 %
Verkehrsflächen	840 m²	10 %
Grünflächen	3.420 m²	39 %.

Aufgrund einer ersten groben Schätzung entstehen für die Erschließung des Gebietes Kosten in Höhe von rund 286.000 €. Davon entfallen rund 58.000 € auf den Abbruch der bestehenden Gebäude, ca. 90.000 € auf die Rückzahlung von Fördermitteln, ca. 124.000 € auf die Erschließung und ca. 14.000 € auf externe Ausgleichsmaßnahmen. Für die Anlage der öffentliche Grünfläche, entstehen keine Kosten, da diese bereits bestehen.

Kürten, den 17.12.2003