Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 67
Arbeitstitel: “Hachenberger Weg“ in Kürten

Plangebiet

Der Plangeltungsbereich des Planes Nr. 67 - Hachenberger Weg - gehört zum nördlichen Ortsrandbereich des Ortsteiles Kürten-Waldmühle.

Die betroffenen Grundstücke liegen unmittelbar am Hachenberger weg und betreffen die vorhandenen Wohnbaugrundstücke der Hausnummern 11 und 15.

Planungsanlaß und Planungsziel

Ziel ist die Entwicklung von Wohnbauflächen im Hinterland des Hachenberger Weges Nr. 11 und 15. Eine Nachverdichtung am Hachenberger Weg ist städtebaulich sinnvoll, weil damit der vorhandene Siedlungsbereich weiterentwickelt wird. Auf diese Weise wird mit geringem Erschließungsaufwand weiteres Bauland kurzfristig für neue Wohngebäude in zentraler Lage bereitgestellt.

Das städtebauliche Planungskonzept wird unter den Prämissen des optimalen Gebrauchswertes und des schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft aufgestellt.

Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan. Das Gebiet ist lediglich entlang des Hachenberger Weges nach § 34 BauGB bebaubar; das Hinterland befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar. Die rückwärtigen geplanten Vorhaben sind weder nach §§ 30, 31 BauGB, noch nach den §§ 33-35 BauGB zulässig.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für das Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebaungsplanes erforderlich.

Vorhandene Struktur

Der Plangeltungsbereich befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Kürten-Waldmühle und die Grundstücke liegen direkt am Hachenberger Weg. Sie sind zur Straße hin mit zwei freistehenden zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Auf dem Hinterland befinden sich einige kleinere Aufbauten wie Schuppen und Gewächshaus. Die restlichen Teile der Grundstücke stellen sich im wesentlichen als Gärten dar und fallen zum südlich der Grundstücke, außerhalb des Plangeltungsbereiches, verlaufenden Siefen ab.

Der Ortsteil Waldmühle wird bis auf einige Betriebe durch Wohnnutzung geprägt, die sich in der unmittelbaren Nachbarschaft des Vorhabens in letzter Zeit in einer hohen Qualität verdichtet hat. Charakteristisch für die Bebauung ist die offene, im wesentlichen II-geschossige Bauweise. Die Grundstücke sind unterschiedlich groß, wovon die Freiflächen begrünt sind, so daß der Ortsteil insgesamt gesehen einen hohen Grünflächenanteil aufweist.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Neubauflächen im gesamten Planbereich werden in Anlehnung an die Nachbarschaft als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Die geplanten Nutzungen fügen sich in die bestehende Nachbarschaft ein. Das Verkehrsaufkommen wird dadurch nicht zusätzlich erhöht.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Größe der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Einzelhäuser bestimmt, wobei die Grundfläche von Gebäuden 140 m² und die Firsthöhe 9,50 m nicht überschreiten darf. Insgesammt gesehen nehmen die Festsetzungen Rücksicht auf die Maßstäblich-

keiten der Nachbarschaft, so daß das heutige aufgelockerte Erscheinungsbild auch zukünftig erhalten bleibt und sich die Neubebauung in die Eigenart ihrer Umgebung einfügt. Dieses wird besonders durch die Grundflächenzahl von 0,3 zum Ausdruck gebracht.

Erschließung

Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung erfolgt durch den Hachenberger Weg, der sich unmittelbar vor dem Plangebiet befindet. Es handelt sich um eine Kreisstraße (K 36), die die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sichergestellt und den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine private Stichstraße, die zwischen den vorhandenen Wohnhäuser in Richtung Süden geführt wird und in einem Wendehammer endet. Sie wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Die Dimensionierung der Zuwegung wird entsprechend dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und damit den Eingriff in Natur und Landschaft gering zu halten, nur 5 Meter breit ausgelegt. Begegnungsverkehr ist möglich. Der Straßenraum wird als verkehrsberuhigter Bereich mit wassergebundener Decke erstellt und dient neben der Erschließung der Grundstücke auch für Erwachsene und Kinder als Fläche zur Kommunikation und zum Spielen.

Der Wendeplatz, am Ende der Planstraße, entspricht den Richtlinien für den Ausbau von Erschließungsstraßen und ist so ausreichend dimensioniert, dass der normale Anliegerverkehr dort wenden kann. Der Müllwagen soll den Weg nicht befahren, zu diesem Zweck müssen die Mülltonnen an den Hachenberger Weg transportiert werden.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzung betreffend Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen haben das Ziel zu ordnen, um insgesamt gesehen den Wohngebietscharakter auch weiterhin sicherzustellen.

Die geforderten Abstände der Garagen und überdachten Stellplätze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, gewährleisten ein sicheres Ein- und Ausfahren von Fahrzeugen.

Entwässerung

Schmutzwasser
Das Plangebiet ist durch den Kanal im Hachenberger Weg und den im südlichen Grundstücksteil liegenden Kanal an das vorhandene öffentlichen Kanalnetz angeschlossen. Das Schmutzwasser der Neubebauung wird über die bestehenden Kanäle entsorgt werden.

Regenwasser

Die bisher anfallenden Niederschlagswässer, resultierend aus der vorhandenen Bebauung, werden gemäß gültiger wasserbehördlicher Erlaubnis mittels Untergrundverrieselung in das Grundwasser eingeleitet.

Die durch die geplante Bebauung anfallenden Niederschlagswässer werden gemäß § 51 a Landeswassergesetz ebenfalls auf dem Grundstück versickert. Sollte dies nicht durchführbar sein, werden die Niederschlagswässer in den Vorfluter eingeleitet, der an der südlichen Grenze des Plangebietes entlang verläuft. Das Regenwasser der Dach- und Wegeflächen wird auf diese Weise dem Grundwasser zugeführt; der natürliche Wasserkreislauf wird so wenig wie möglich gestört.

Die Einleitungsbauwerke werden DIN-gerecht erstellt; dadurch wird der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser verhindert.

Umweltbelange

Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens wurde auf die wesentlichen Schutzgüter

- Natur und Landschaft
- Klima/Luft
- Lärm
- Gewässer
- Boden
- Landschaftsbild

untersucht und der städtebaulichen Abwägung mit folgendem Ergebnis unterzogen:

Eingriffe in Natur und Landschaft

Die mit der Maßnahme verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

kompensiert werden. Hierfür ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) erstellt worden.

Der LFB zum Bebauungsplan 67 (Hachenberger Weg) untersucht die landschaftspflegerischen und grünordnerischen Belange sowie die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Eingriffe werden im Plangebiet vollständig ausgeglichen. Zur Minimierung und Kompensation des Eingriffs werden verschiedene Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Näheres hierzu ist dem LFB zu entnehmen.

Klima/Luft

Die Hauptemittenten sind der Kfz-Verkehr und der Hausbrand.

Durch die zusätzliche Bebauung wird zukünftig die klein klimatische Situation mit ihren Wirkungen bezüglich Temperatur, Feuchtigkeit, Schadstoffbindung und Sauerstofferzeugung beeinträchtigt. Jedoch sind die Auswirkungen der Planung aufgrund der offenen Bauweise und der geringen Anzahl der Gebäude kaum spürbar und nur lokal begrenzt.

Lärm

Auch nach der Realisierung der Planung ist keine Erhöhung der Lärmbelastung für die Bewohner, durch zusätzliche ab- und anfahrende Fahrzeuge durch die neuen Wohnhäuser, zu erwarten.

Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzung der Dachform in Verbindung mit der Dachneigung, der Geschosszahl und der Gebäudehöhe hat u.a. das städtebauliche Ziel, zu ordnen und Einfluß auf das Ortsbild zu nehmen.

Die bestehende Bebauung in der Nachbarschaft ist im wesentlichen durch das Satteldach geprägt, darum soll auch in diesem Plangebiet das Satteldach als Dachform beibehalten werden. Ausserdem sollen diese Festsetzungen zu hohe Gebäude mit zu steilen Dächern verhindern, um so das Erscheinungsbild der Siedlung nicht zu verunstalten. Die Dachneigungen sind trotzdem so bemessen, daß ein Dachausbau möglich ist.

Mit den Festsetzungen über die Ausbildung von Dachgauben soll erreicht werden, dass sie nicht dominierend wirken, sondern nur ein untergeordnetes Element in der Dachlandschaft sind.

Die Festsetzungen betreffend den Einfriedungen in Verbindung mit den Grünfestsetzungen lassen das harmonische Orts- und Landschaftsbild, das seinen eigenen Charakter hat, auch weiterhin erwarten.