Bebauungsplan 70 (Kollenbacher Straße)

der Gemeinde Kürten

Begründung

Auftraggeber: [redacted]

I. Vorgaben zur Planung

1. Anlass

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Kürten hat die Aufstellung des Bebauungsplanes 70 (Kollenbacher Straße) beschlossen, um eine eindeutige Ortsrandabrundung planungsrechtlich abzusichern.

Zu dieser Begründung gemäß § 9 (8) BauGB gehören ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und ein geohydrologisches Gutachten.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Kürten, im Ortsteil Biesfeld und umfasst das Grundstück Nr. 919 (teilweise) und 1117 (teilweise), der Flur 4, Gemarkung Kollenbach. Der maßgebliche Geltungsbereich schließt sich direkt an die Kollenbacher Straße, im Westen an bereits vorhandenen Bebauung und im Norden und Osten an die freie Landschaft an.

Die Planungsgrundlage entspricht dem gegenwärtigen Bestand, der durch aktuelle Vermessung erfasst wurde.

Plangebietsgrenze und Lage in der Örtlichkeit sind der Planzeichnung und dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,17 ha.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

Für das beschriebene Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten ist das Plangebietes 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 Wohnbaufläche. Diesbezüglich besteht Einvernehmen mit der Bezirksregierung.

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. Allgemeine Ziele

Bedingt durch die verstärkte Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen, besonders in den Siedlungsschwerpunkten der Gemeinde Kürten, beabsichtigt die Gemeinde den Anfragen soweit als möglich zu entsprechen, in dem eine sinnvolle Verdichtung dieser Bereiche angestrebt wird.

Kürten-Biesfeld ist als ein kleinerer Siedlungspunkt von Kürten anzusehen, wo die Nachfrage nach finanzierbarem Bauland weiter anhält. Um dieser Nachfrage zu entsprechen, wird eine sinnvolle Verdichtung angestrebt, die den Vorschriften des Baugesetzbuches entspricht mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Mit der Ausweisung der Wohnbaufläche erfolgt die städtebauliche Abrundung der Ortschaft Biesfeld zur freien Landschaft hin.

2. Projektbeschreibung

Bebauung

Beabsichtigt ist auf dem zur Kollenbacher Straße ausgerichteten Grundstücke drei Einfamilienhäuser zu errichten.

In Anlehnung an die umliegende Bebauung sollen die Wohnhäuser in eingeschossiger Bauweise mit angrenzender Garage errichtet werden. Das Grundstück wird entsprechend der späteren Detailplanung liegenschaftsrechtlich geteilt.

Verkehrsanbindung und technische Infrastruktur

Die Erschließung der Plangebäude erfolgt über die gut ausgebaute Kollenbacher Straße.

Die Versorgung des Planänderungsgebietes mit Strom- und Gasleitungen sowie mit Kommunikationskabeln erfolgt von der Kollenbacher Straße ausgehend aus dem öffentlichen Netz.

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

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt mittels Anschluss an den örtlichen Sammler in der

Kollenbacher Straße unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse.

III. Auswirkungen des Vorhabens

1. Verkehr

Da das Vorhaben lediglich drei Einfamilienhäuser zulässig macht, ist nur mit einer sehr geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dies wird keine nennenswerten Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen haben. Zusätzlich kann der Ausbaugrad der Kollenbacher Straße eine geringfügige Verkehrszuname problemlos bewältigen.

Um den Verkehrsfluss besonders durch den ruhenden Verkehr in diesem Bereich nicht zu behindern, werden die Aufstellflächen unmittelbar vor den Garagen so großzügig dimensioniert, dass Stellplätze auch für Besucher in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.

2. Umweltbelange

Im Rahmen der Betrachtung der Umweltbelange dieses Vorhabens ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG nicht notwendig.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Zur Beurteilung und Einschätzung der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz des Vorhabens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, dessen Vorgaben in den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen wurden. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

In Abstimmung mit dem Landschaftsplaner wurden Flächen innerhalb des Plangebietes ausgewiesen, die zum Anpflanzen einer dichten Hainbuchenhecke vorgesehen werden. Diese Flächen betten das Plangebiet an seiner westlichen und östlichen Grenze ein und sind vorrangig als Nachbarschaftssichtschutz anzusehen.

Die Realisierung eines vollständigen Ausgleichs bedarf der Nutzung externer Flächen, deren Lage und Pflanzmaßnahmen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag behandelt werden. Es wird entlang des Buchenforstes auf dem Grundstück 919, Flur 4 der Gemarkung Kollenbach ein Waldmantel, bestehend zu 70 % aus Sträuchern und 30 % aus Bäumen angelegt

Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung

Um der Verpflichtung der Niederschlagswasserversickerung, gem. § 51a LWG NW zu entsprechen wurde ein geohydrologisches Gutachten, das Aussagen zu der Versickerungsfähigkeit des Bodens macht. Es wurde eine Rammkernbohrung dem Grundstück niedergebracht und drei Versickerungsversuche durchgeführt. Ergebnis der vorgenommenen Untersuchungen weisen ungünstige Voraussetzungen für eine Versickerung auf.

Im Rahmen der Bauausführungen sollen weitere Untersuchungen ist Form von Schürfen erfolgen, um eine Versickerung über Sickerschächte in das - unter dem Verwitterungslehm anstehende verwitterte Festgestein zu erreichen. Sollte die geohydrologische Eignung nicht nachweisbar sein, ist die Ableitung der Niederschlagwässer in den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Vorfluter zulässig, wenn die dazu erforderliche Genehmigung im Einzelfall nachgewiesen wird.

Die Möglichkeit der Einleitung der Niederschlagwässer in die öffentliche Kanalisation ist nicht gegeben, da im Bereich der Kollenbacher Straße die Entwässerung im modifizierten Trennsystem über ein Schmutzwasserpumpwerk erfolgt, dessen Kapazität kein zusätzliches Regenwasser aufnehmen kann. Der Ausbau des Kanalsystems in diesem Bereich ist Seitens der Gemeinde mittelfristig nicht geplant.

Klima

Die geplante Bebauung in Form von drei eingeschossigen Wohngebäuden stellt eine nur geringfügige Erweiterung der bereits vorhandenen Bausubstanz dar. Mit nachhaltigen Auswirkungen auf das Mikroklima ist nicht zu rechnen.

Boden

Die geplante Bebauung erfordert keinen großräumigen Bodenabtrag und lediglich in direktem Anschluss an die Kollenbacher Straße eine Geländemodellierung.

Der Oberboden wird während der Baumaßnahme gesichert, ordnungsgemäß zwischengelagert und vorrangig innerhalb des Plangebietes wiederverwertet.

Sollten bei der Planrealisierung archäologische Bodenfunde oder Befunde auftreten, ist der Bauträger verpflichtet die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege gem. §§ 15 und 16 DSchG NW umgehend zu informieren.

Altlasten

Da das zu entwickelnde Grundstück nicht im Altlastenkataster enthalten ist, ist nicht von einer Verunreinigung des Untergrundes auszugehen. Auffälligkeiten wurden auch bei den Sondierungen im Rahmen des geohydrologischen Gutachtens nicht gefunden.

IV. Inhalt des Planes

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung der Bauflächen des Bebauungsplanes erfolgt als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten des § 4 (3) BauNVO werden ausgeschlossen, da sie dem Charakter des Wohngebietes widersprechen und zu flächenintensiv sind.

Stellplätze und Garagen

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Um die Verkehrsicherheit zu gewährleisten muss zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 5 m eingehalten werden.

Stellplätze (überdacht und nicht überdacht) sind auch außerhalb der vorderen Baugrenze zulässig, wobei ein Abstand von 1,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden muss.

Die Flächen der Stellplätze und der Aufstellflächen unmittelbar vor den Garagen/Carports sollen in einem wassergebundenem Aufbau erstellt werden.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen hinsichtlich der mit Baugrenzen umfahrenen Flächen soll eine aufgelockerte Bebauung sicherstellen, die dem Charakter der umliegenden bebauten Bereiche des Ortsteils Biesfeld entsprechen. Zusätzlich ist eine Staffelung der Baukörper in Richtung Kollenbacher Straße vorgesehen, um einen Anschluss an die vorhandene Bebauung zu realisieren.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0.4 als maximale Obergrenze soll eine ortsuntypische verdichtete Bebauung verhindern. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist unzulässig. Die Mindestgrenzabstände der Landesbauordnung NW (BauO NRW) können eingehalten und sogar überschritten werden.

Um die geplante Bebauung den topographischen Gegebenheiten und der bereits vorhandenen Bebauung anzupassen wird die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW und die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß BauNVO sollen gewährleisten, dass sich das äußere Erscheinungsbild der Baugebiete sowohl den topographischen Gegebenheiten einer leichten Hanglage am Rande der freien Landschaft, als auch der angrenzenden Bestandbebauung anpasst.

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

V. Planauswirkungen

Flächenbilanz

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von 1.670 m^2 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die ausgewiesenen überbaubare Fläche beträgt 500 m^2
Zusätzlich wird eine Fläche von 70 m^2 für interne Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Kostenübernahme

Die Trägermaßnahme beinhaltet die Anbindung und Entwicklung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstückes. Die für diese Maßnahme anfallenden Kosten werden vollständig durch die Vorhabenträger getragen.

VI. Verfahren

Zur Realisierung des städtebaulichen Ziels der Ortsrandabrundung durch Schaffung einer weiteren Wohnbaufläche ist die Änderung des zur Zeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellten Bereiches im Flächennutzungsplan der Gemeinde erforderlich. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung wird parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan aufgestellt.
Die Änderung ist den Zielen der Raumordnung angepasst.