Begründung

zum Bebauungsplan 71 (Im Junkernberg)

Ingenieurbüro für Städtebau und Projektentwicklung
Kölner Straße 53
41539 Dormagen
✆ 02133/97 75 86
✆ 02133/97 75 88
planwerk.dormagen@t-online.de

im Auftrag der Gemeinde Kürten

Bearbeitungsstand: Januar 2003
Bearbeiter: Ulrich Eckert, Dipl.-Ing. Stadtplaner AKNW
Birgit-Sabine Bernardi, Dipl.- Geogr.

1 Anlass und Grundlagen

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Kürten hat die Aufstellung des Bebauungsplanes 71 (Im Junkernberg) beschlossen, um am östlichen Rand von Kürten-Bornen die Abrundung der Ortslage entlang der bestehenden Straße "Im Junkernberg" zu ermöglichen.

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

1.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 71 (Im Junkernberg) befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Bornen der Gemeinde Kürten. Er umfasst die Grundstücke 16 (teilweise), 20, 21 und 22 der Flur 18, der Gemarkung Kürten und wird begrenzt durch die Straßen "Im Junkernberg" und "Höhenstraße", Waldflächen im Norden und Osten sowie die bereits vorhandene Bebauung.

1.2 Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die nordöstlich der Straße "Im Junkernberg" gelegenen Flurstücke 16 und 21 befinden sich im Außenbereich, so dass hier zur Erlangung von Baurecht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten ist der als Wohngebiet vorgesehene Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3 Planungsziele

Ziel der Planung ist die bauliche Abrundung der Ortschaft Bornen als Abschluss der straßenbegleitend bereits vorhandenen Bebauung: Hierfür soll eine Bebauung im nordöstlichen Bereich der Strasse "Im Junkernberg" bei gleichzeitiger Sicherung der Verkehrsflächen ermöglicht werden.

2 Projektbeschreibung

2.1 Bebauung

Beabsichtigt ist die Errichtung von drei Einfamilienhäusern und die planungsrechtliche Sicherung eines bereits bestehenden Gebäudes, wobei entsprechend der Bestandsbebauung eine eingeschossige Einzelhausbebauung festgesetzt wird.

2.2 Erschließung

Verkehrliche Anbindung

Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene, aber auszubauende Straße "Im Junkernberg", die an die Höhenstraße angeschlossen ist.

Um einer geordneten Erschließung Sorge zu tragen ist der Ausbau der Straße "Im Junkernberg" mit einer Breite von mindestens 4,50 m vorgesehen. Mäandrierend sind drei öffentliche Stellplätze im Verkehrsraum vorgesehen, wobei in diesen Bereichen die Straße um 1 m aufgeweitet wird. Dies lässt - trotz Verengung der Fahrbahn - einen reibungslosen Verkehrsfluss einschließlich Begegnungsverkehr Lkw/Pkw mit verminderter Geschwindigkeit zu.

Die Rückstossanlage am Ende der Straße entspricht einer der Wendeanlagen, die laut Schreiben der Neuenhaus Transport- und Beseitigungs GmbH vom 15.03.2001 für das Wenden der Müllfahrzeuge geeignet ist.

Technische Erschließung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und mit Kommunikationskabeln wird durch entsprechende Leitungen in der Straße im Junkernberg ausgehend aus dem öffentlichen Netz gesichert.

Der Anschluss an die Kanalisation wird durch entsprechende Neubaumaßnahmen für den gesamten Ortsteil Bornen hergestellt. Diese ist durchgängig im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen und damit eigentumsrechtlich gesichert. Das Abwasser wird der Kläranlage Grundermühle zugeführt werden. Die entsprechenden Arbeiten werden voraussichtlich Ende Januar 2003 abgeschlossen sein.

Der Straßenausbau ist für Mai/Juni 2003 vorgesehen.

Im Norden des Plangebietes verläuft eine unterirdische Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom AG mit überörtlicher Bedeutung. Sie ist in der Planzeichnung dargestellt und wird mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Etwa in der Mitte des Plangebietes befindet sich der Endmast einer oberirdischen 10 kV – Stromleitung, die in Richtung Westen führt. Auch für diese Leitung ist ein Leitungsrecht festgesetzt.

3. Auswirkungen des Vorhabens

3.1 Verkehr

Da das Vorhaben lediglich drei neue Einfamilienhäuser im Zusammenhang bereits vorhandener Bebauung zulässig macht, ist nur mit einer sehr geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dies wird keine nennenswerten Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen haben.

3.2 Umweltbelange

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

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Zur Beurteilung und Einschätzung der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (§§ 18-

21 BNatSchG) in Verbindung mit §§ 1 und 1a BauGB des Vorhabens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, dessen Vorgaben in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Die baulichen Maßnahmen im Plangebiet bedingen einen Eingriff in Natur und Landschaft, der innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Festgesetzt wird eine Bepflanzung von mindestens 20 % der unversiegelten Grundstücksflächen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern. Für zusätzlich notwendige Ausgleichsmaßnahmen stehen die Flurstücke 7 und 8 auf der Flur 1 der Gemarkung Lindlar zur Verfügung.

Der § 1a (3) BauGB sieht ausdrücklich die Möglichkeit vor, Ausgleich auch außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes auf von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Flächen durchführen zu können. Aus landschaftsökologischer Sicht ist die Zugehörigkeit der externen Ausgleichsflächen zum gleichen Naturraum Grundvoraussetzung. Dies ist auf den ausgewählten Flächen gegeben.

Vorgesehen ist die Aufforstung einer Waldrandfläche zu einem Laubwald mit breitem Waldrand aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung.

Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung

Um der Verpflichtung der Niederschlagswasserversickerung gem. § 51a LWG NW zu entsprechen, wurde ein Geohydrologisches Gutachten erstellt, das Aussagen zu der Versickerungsfähigkeit des Bodens macht. Es wurde zwei Rammkernsondierungen im Plangebiet niedergebracht und zwei Versickerungsversuche durchgeführt.

Auf Grundlage des erbohrten Bodenmaterials und der vorgenommenen Sickerversuche ist laut Aussage des Gutachtens im Bereich der Sondierung RKS 1 eine Versickerung bereits in einer Tiefe ab ca. 0,60 m möglich. Dagegen machen die in RKS 2 vorgefundenen Schichten eine Versickerung in diesem Bereich unmöglich.

Für die beiden nördlichen Baufenster ist damit eine Versickerung des Niederschlagwassers innerhalb der Baugrundstücke möglich. Auch die östlich angrenzenden Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches sind geeignet und stehen grundsätzlich zur Verfügung, da sie im gleichen (Privat)Eigentum befindlich sind. Im südlich angrenzenden Bereich besteht diese Möglichkeit nicht.

Da der stark variierende Untergrund des Untersuchungsgebietes eine generelle Aussage über dessen Aufnahmefähigkeit unmöglich macht, wird die konkrete Lage der Versickerungsanlagen im Zuge der Ausführungsplanung der Gebäude überprüft und festgelegt.

Abstände zum Wald

Die nördlichen Baufenster sind ca. 10 m vom Waldrand entfernt. Diese Waldflächen gehören dem gleichen Eigentümer wie die Baugrundstücke. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt damit privater Hand, ist aber durch die Eigentumsverhältnisse gesichert. Die einen Schutzabstand auslösenden Waldflächen liegen in mindestens 30 m Entfernung von den überbaubaren Flä-

chen.

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 Zusammenhang mit den Baumaßnahmen 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

Der Geltungsbereich berührt in Teilen die Altlastverdachtsfläche Kürten Nr. 7 „Bornen“. Repräsentative Untersuchungen mittels Sondierungen ergaben keine Auffälligkeiten. Diese wurden auch bei den Sondierungen im Rahmen des geohydrologischen Gutachtens nicht festgestellt.

Sollten während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen Auffälligkeiten festgestellt werden, wird die Bodenschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises unverzüglich in Kenntnis gesetzt.

4. Inhalt des Planes

4.1. 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.

Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen hinsichtlich der mit Baugrenzen umfahrenen Flächen, der Grundflächenzahl von 0,3, der Geschossigkeit sowie der Bauweise sollen eine aufgelockerte Bebauung sicherstellen, die dem Charakter der umliegenden bebauten Bereiche des Ortsteils Bornen entspricht.

Stellplätze und Garagen

Oberirdische Garagen sind auch außerhalb 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.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW sollen gewährleisten, dass sich das äußere Erscheinungsbild des Baugebietes der angrenzenden Bestandsbebauung anpasst.

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

5. Planauswirkungen

Flächenbilanz

Wohnbaufläche WA	2.170 m^2
Planstraße	570 m^2
Gesamt	**2.740 m^2**

Die zeichnerisch ausgewiesene überbaubare Wohnbaufläche (Baufenster) beträgt 624 m^2.

Erstellt durch: Ingenieurbüro **PLANWerk**

Bearbeiter: Ulrich Eckert, Dipl.-Ing. Stadtplaner AKNW
Birgit-Sabine Bernardi, Dipl.-Geogr.