Begründung

zum Bebauungsplan 72 (Kirchberg)



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

1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Kürten hat die Aufstellung des Bebauungsplanes 72 (Kirchberg) beschlossen, um eine sinnvolle Nachverdichtung des relativ großen Blockinnenbereiches im Bereich Hover Weg/ Kirchberg in Kürten- Dürscheid zu ermöglichen.

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Da es sich planungsrechtlich um einen Außenbereich im Innenbereich handelt, ist zur Erlangung des Baurechts die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten ist der gesamte Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung im Innenbereich. Neben der Sicherung der bestehenden Bebauung sollen drei neue Einfamilienhäuser entstehen.

1.1 Lage und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 72 (Kirchberg) befindet sich etwa in der geografischen Mitte der Ortslage Dürscheid oberhalb der Wipperfürther Straße und westlich der Kirche. Er wird begrenzt durch die Zeilenbebauung an der Straße Kirchberg, dem Hover Weg und der Wipperfürther Straße. Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke 322/3 und 1455 der Flur 2, der Gemarkung Dürscheid.

An der Straße Kirchberg befindet sich ein eingeschossiges Wohngebäude. Südlich daran schließen sich die heute als Hausgärten genutzten Flächen eines ehemaligen Erwerbsgartenbaubetriebes an. Die noch vorhandenen Seitenfundamente der alten Gewächshäuser dienen als Beeteinfassungen, die unbefestigten Grundflächen werden als Gartenbeete genutzt. Südlich davon liegt eine Wiese, die teilweise mit Obstbäumen, überwiegend Halbstämmen, bestanden ist.

2 Projektbeschreibung

2.1 Bebauung

Beabsichtigt ist die Errichtung von drei eingeschossigen Einfamilienhäusern und die planungsrechtliche Sicherung eines bereits bestehenden Gebäudes..

2.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt etwa in der Mitte des Plangebietes von Westen durch Anschluss an den Hover Weg. Der private Wohnweg soll mit von 3,5 m Breite flächensparend hergestellt werden. Entsprechend ist auch die Rückstoßanlage des Wohnweges nur für PKW ausgelegt; mehrachsige Nutzfahrzeuge können ohne Inanspruchnahme von privaten Bauflächen (z.B. Stellflächen oder Aufstellbereichen vor Garagen) im Plangebiet nicht wenden. Das bedeutet,

dass an Tagen der Müllabholung die Abfallbehälter der Anwohner des Plangebietsinneren an den Straßenrand des Hover Weges befördert werden müssen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und mit Kommunikationskabeln sowie die Entsorgung des Abwassers ist durch entsprechende Leitungen vom Hover Weg ausgehend aus dem öffentlichen Netz gesichert. Die Anschlüsse werden unterirdisch unter der Privatstraße verlegt. Das Abwasser wird der Kläranlage Dürscheid zugeführt.

3. Auswirkungen des Vorhabens

3.1 Verkehr

Da das Vorhaben lediglich drei neue Einfamilienhäuser im Blockinnenbereich 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 Hover Weg eine geringfügige Verkehrszuname problemlos bewältigen.

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 den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen wurden. Hierzu gehört der Erhalt eines der im Plangebiet vorhandenen hochstämmigen Obstbäume und das Erreichen eines dem derzeitigen Gehölzanteil von 20 % entsprechenden Zustandes der neuen Hausgärten.

Das verbleibende Defizit soll auf externen Flächen ausgeglichen werden. Hierfür wurde eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 (1a) BauGB getroffen. Für diese externen Maßnahmen stehen Teile des Grundstücks Gemarkung Herkenrath, Gemeinde Bergisch-Gladbach, Flur 3, Flurstücksnummer 628/195 zur Verfügung. Die Ausgleichsfläche gehört zum gleichen Naturraum wie die Ortslage Dürscheid. Ziel der Kompensationsmaßnahme ist die Schaffung eines naturnahen Waldmantels an der zur Weide hin offenen Waldseite.

Näheres ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

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 wurden drei Rammkernsondierungen im Plangebiet niedergebracht und drei Versickerungsversuche durchgeführt.

Laut Aussage des Gutachtens weisen die angetroffenen Untergrundverhältnisse ungünstige Voraussetzungen für eine Niederschlagswasserversickerung auf. Als Versickerungseinrichtun-

gen kämen nach gutachterlicher Einschätzung lediglich Sickerschächte von einer Tiefe von mindestens 3,2 m je Baugrundstück in Frage, wobei die Versickerungsfähigkeit im Rahmen der Bauausführung in Form von Baggerschürfen zu verifizieren ist. Um eine Sicherung der hangabwärts gelegenen, bereits vorhandenen Bebauung gegen drückendes Wasser aus der Niederschlagsversickerung des Plangebietes zu gewährleisten, wäre eine entsprechende Abdichtung der Gebäude vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung ungünstiger Versickerungsvoraussetzungen und einer möglichen Beeinträchtigung der südlich an das Plangebiet angrenzenden, vorhandenen Bebauung ist eine Niederschlagswasserversickerung im Bereich des Plangebietes nur mit einem unverhältnismäßigem Aufwand zu bewerkstelligen Die Niederschlagswässer werden somit der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

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, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath (Tel.: 02206-90300, Fax: 02206-903022) gem. §§ 15 und 16 DSchG NW umgehend zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Altlasten

Das zu entwickelnde Grundstück ist nicht im Altlastenkataster enthalten; es ist von keiner Verunreinigung des Untergrundes auszugehen. Auffälligkeiten wurden auch bei den Sondierungen im Rahmen des geohydrologischen Gutachtens nicht festgestellt.

Auch die ursprüngliche Nutzung eines Gartenbaubetriebes mit Gewächshäusern lässt keine Rückschlüsse auf Verunreinigungen zu.

4. Inhalt des Planes

4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der Baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung 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.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl, der Geschossigkeit und der überbaubaren Flächen sollen eine aufgelockerte Bebauung sicherstellen, die dem Charakter der umliegenden bebauten Bereiche entspricht.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäude soll neben die aufgelockerte Struktur des Wohngebietes gewährleisten und die Folgeerscheinungen der Neubebauung besonders hinsichtlich des Verkehrsaufkommens minimieren.

Stellplätze und Garagen

Oberirdische Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Um die Verkehrsicherheit zu gewährleisten, muss zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen 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.

4.2 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 des Baugebietes sowohl den topographischen Gegebenheiten einer leichten Hanglage, als auch der angrenzenden Bestandsbebauung anpasst.

4.3 Hinweise

Die Prüfung durch den Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Köln ergab keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln. Dennoch kann die Freiheit von solchen Kampfmitteln nicht gewährt werden, da im Umfeld grundsätzlich mit deren Vorhandensein gerechnet werden muss. Entsprechende Vorsichtsmaßnahmen sind zu ergreifen.

5. Planauswirkungen

Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von 2.364 m^2. Die ausgewiesene überbaubare Fläche beträgt 592 m^2, die Fläche für die Planstraße 185 m^2.

Kostenübernahme

Die durch diesen Bebauungsplan anfallenden Kosten werden vollständig durch den Vorha-

benträger bzw. den Eigentümern getragen.

Erstellt durch: Ingenieurbüro **PLANWerk**

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