GEMEINDE KÜRTEN



Begründung zum
Bebauungsplan 74 (Betriebshof Neuensaal)
Entwurf

Februar 2004

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB vom 01.01.1998 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung zum Bebauungsplan 74 (Betriebshof Neuensaal)

I. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig an der B 506. Hier ist die Unterbringung verschiedener flächenintensiver Gemeinbedarfseinrichtungen vorgesehen, die aufgrund ihrer Nutzung eine gute Verkehrsanbindung benötigen.

Der Standort ist das Ergebnis einer detaillierten Voruntersuchung, in der er im Hinblick auf die Größe, Lage, Erreichbarkeit, Belange von Natur und Landschaft, rechtliche Rahmenbedingungen und Eigentumsverhältnisse als der geeigneteste ermittelt und mit den maßgeblichen Behörden abgestimmt wurde.

Beabsichtigt ist die Zusammenlegung der bisherigen zwei Bauhöfe des Rheinisch- Bergischen Kreises an einen Standort und die Verlegung der Rettungswache von Broich in Richtung Bechen, um den Bereich Odenthal schneller erreichen zu können. Auch der Bauhof der Gemeinde Kürten, für den ein neuer Standort gesucht wird, kann hier untergebracht werden.

Ziele der Planung sind:
- Unterbringung von Bauhof und Rettungswache,
- Minimierung der zu erwartenden Immissionen und
- Weitgehende Integration der Ausgleichsmaßnahmen in das Konzept.

II. Rahmenbedingungen

II.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 12 und Teile der Flurstücke 3, 9, 35 und 38 der Flur 31 der Gemarkung Kürten.

Die Abgrenzung orientiert sich an den vorhandenen Nutzungs- und Flurstücksgrenzen und den Verkehrsflächen. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches verläuft in einem Abstand von ca. 40 m zu den benachbarten Baugrundstücken, wodurch zu diesen ein Puffer geschaffen wird.

Abweichend zu der Darstellung im Flächennutzungsplan sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplans neben den Bauflächen auch Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und für die Niederschlagswasserversickerung einbezogen.

II.2 Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf (Bauhof und Rettungswache) und als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Außerdem liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 5 "Mittlere Sülz". Teile des Plangebietes liegen im Landschaftsschutzgebiet, die hier angestrebten

Nutzungen sind jedoch gebietsverträglich. Für die Bereiche, bei denen die Schutzgebietsfestsetzung den geplanten Nutzungen entgegen steht, tritt die widersprechende Festsetzung bei Rechtskraft des Bebauungsplanes gemäß § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW außer Kraft.

II.3 Bestand

Das Plangebiet wird derzeit intensiv als Grünland genutzt. Es fällt vom Hachenberger Weg aus flach und zum Calenberger Weg und einem an der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Weg hin steiler ab. In der Umgebung befinden sich einige Wohn- und Wirtschaftsgebäude und ein Sportplatz.

III. Inhalt der Planung

III.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Planung sieht die Errichtung des Bauhofes und die Unterbringung einer Rettungswache vor. Die Einrichtungen des Bauhofes, nämlich Verwaltungs- und Sozialgebäude, Werkstätten, Unterstellhallen, Waschplatz, Silos und sonstige Lagerflächen sollen in zwei voneinander unabhängige Bereiche unterteilbar sein. Die Unterstellhallen werden so angeordnet, dass sie den Bauhof nach außen hin abschirmen. Verwaltungs- und Sozialgebäude sowie Werkstätten sind in der Mitte des Geländes vorgesehen.

Bauhof und Rettungswache werden über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen. An der Zufahrt sind auch die notwendigen Stellplätze untergebracht.

Nördlich und östlich der Bauflächen sind Pflanzmaßnahmen vorgesehen, die sowohl der Einbindung des Gebietes in die Landschaft als auch dem Ausgleich von durch die Planung vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft dienen.

Die Niederschlagswasserversickerung soll innerhalb des Plangebietes erfolgen. Hierfür ist am nördlichen Plangebietesrand eine größere Sickermulde vorgesehen.

III. 2 Festsetzungen

III.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Eichrichtungen - Rettungswache und öffentliche Verwaltungen - Bauhof festgesetzt. Der Bauhof hat den Charakter eines Gewerbegebietes, weshalb festgesetzt wurde, dass die nach der Bauordnung in Gewerbegebieten üblichen Regelungen, z.B. für Abstandsflächen, im Bereich des Bauhofes anzuwenden sind. Die Flächen dürfen jedoch nur für Einrichtungen des Gemeinbedarfs genutzt werden.

Das Maß der Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Dabei wurden sowohl maximale First- als auch Traufhöhen festgesetzt um die Wirkung der Gebäude unabhängig von der Dachform möglichst einheitlich zu gestalten. Darüber hinaus sind die zulässigen Gebäudehöhen so gestaffelt, dass ein

Übergang zu Nachbargebäuden und zur freien Landschaft geschaffen wird. Die Dachneigung ist entsprechend der gewerbeähnlichen Nutzung mit 0 - 35° festgelegt.

Ausgenommen von der festgesetzten Höhenentwicklung sind die in Fläche 5 vorgesehenen Salzsilos, die die Gebäude um ca. 5 m überragen werden. Diese sind technisch erforderlich, da sie die Ladevorgänge wesentlich vereinfachen und außerdem dazu beitragen, die Lärmimmissionen zu verringern.

Die überbaubaren Flächen werden als Baufelder festgesetzt, um ausreichend Spielraum bei der Gebäudeanordnung zu haben. Die Baugrenzen verlaufen in 3- 5 m Abstand von den Grundstücksgrenzen oder entlang von Leitungsrechten. Zum Zufahrtsbereich mit den Stellplätzen halten sie mindestens 1 m Abstand.

Als Übergang zu den Ausgleichsflächen sind außerdem im Norden und Osten der Gemeinbedarfsfläche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Da der Bauhof aufgrund seiner Nutzung weitgehend versiegelt sein wird, wird durch die Pflanzmaßnahmen ein angemessenes Verhältnis zwischen Bebauung und unversiegelten Flächen im Baugebiet gewahrt.

III.2.2 Erschließung

Verkehrliche Erschließung/ Parkplatz
Die Zufahrt ist mittig angeordnet und erfolgt über eine mindestens 6,00 m breite Privatstrasse, die als Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt ist. In diesem Bereich sind auch die notwendigen Stellplätze angeordnet.

Ver- und Entsorgung
Die Versorgung mit Elektrizität, Wasser und Telekommunikation kann durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen sicher gestellt werden.

Die Errichtung einer Trafostation ist nach derzeitigen Erkenntnissen nicht erforderlich, dies kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden. Sollte sich bei der Planrealisierung die Notwendigkeit einer solchen Anlage heraus stellen, kann diese auch innerhalb der Bauflächen zugelassen werden. Für die Trafo Station würde eine ca. 4 x 6 m große Fläche benötigt.

Das Schmutzwasser und das auf potentiell stark verschmutzten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in den Abwasserkanal im Hachenberger Weg eingeleitet und der Kläranlage Bechen zugeführt.

Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser soll mittels einer Zisterne mit Regenbeckenklärfunktion als Brauchwasser genutzt werden.

Das Niederschlagswasser von unverschmutzten oder gering verschmutzten Flächen, das nicht als Brauchwasser genutzt werden kann, soll in einer Mulde versickert werden.

Um die Eignung der Böden für die Niederschlagswasserversickerung zu ermitteln wurde eine hydrogeologische Untersuchung durchgeführt. Diese hat eine am nordwestlichen Plangebietsrand gelegene Fläche für die Anlage einer Sickermulde als geeignet ermittelt.

Dieser Bereich sowie die Zuleitung dorthin wurde als Fläche für die Abwasserbeseitigung, Regensickermulde, festgesetzt.

Leitungsrechte
Zur Sicherung der Erschließung sind im Plangebiet Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt. Bestehende Leitungen, die verlegt werden sollen, wurden nicht berücksichtigt.

Eine Wasserleitung, die erhalten werden soll, verläuft quer durch das Planungsgebiet und durchquert u.a. eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Für die Leitung ist ein Leitungsrecht zugunsten der Wasserversorger festgesetzt, das die Maßnahmenfläche hier überlagert. Die Leitung ist zulässig, da sie die Zweckbestimmung der Maßnahmenfläche aufgrund der geringen durch sie in Anspruch genommenen Fläche nicht in Frage stellt. Tiefwurzelnde Gehölze bedürfen in diesem Bereich aber der Zustimmung des Versorgungsträgers.

Darüber hinaus durchquert eine 10 kV Freileitung die Maßnahmenfläche im südlichen Plangebiet. Das Leitungsrecht hält eine Trasse von je 3 m auf jeder Seite der Trasse frei. Der einzuhaltende Sicherheitsabstand zur Leitungshöhe für Neuanpflanzungen von Gehölzen ist über eine textliche Festsetzung geregelt.

III.2.3 Immissionsschutz

Mit dem Bauhof und der Rettungswache sind im Plangebiet Nutzungen vorgesehen, die durch das Signalhorn der Rettungsfahrzeuge und den Winterdienst auch zu unüblichen Zeiten Lärmimmissionen verursachen. Daher wurde zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen ein Gutachten erstellt, das Konfliktpotentiale untersucht und Maßnahmen zu deren Vermeidung oder Minderung vorschlägt.

Diese sind:
- Anlage nur einer mittig angeordneten Zufahrt zu dem Plangebiet,
- Beladung der Streufahrzeuge mittels eines Radlader und über Siloleitungen aus den Silos,
- Schließen von evt. Lücken zwischen den Gebäuden zu den Immissionsorten hin,
- Bau von Lärmschutzwänden an der Südseite des Parkplatzes und
- Verzicht auf Betrieb des Einsatzhorns bei Rettungseinsätzen durch geeignete Signalisierung der Ausfahrt zur Kreisstrasse.

Diese Maßnahmen wurden, soweit möglich, in die Planung übernommen.

Darüber hinaus wurde die Notwendigkeit passiver Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden in der Nachbarschaft untersucht. Diese würden unter der Voraussetzung erforderlich, dass auf den Betrieb des Einsatzhorns der Rettungsfahrzeuge nicht verzichtet werden kann. Dabei wären zur Einhaltung der Richtwerte Schallschutzfenster und bei Schlafräumen schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen. Daher sollten Maßnahmen vorgesehen werden, die den Einsatz des Signalhorns bei der Ausfahrt aus dem Gelände überflüssig machen.

III.2.4 Natur und Landschaft

Durch die Planung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die ausgeglichen werden müssen. Die detaillierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen. Der Ausgleich kann vollständig im Plangebiet erfolgen.

Zum Ausgleich des Eingriffs wurde eine großzügige Eingrünung der Gemeinbedarfsflächen vorgesehen. Dabei soll zur Straße und nach Westen hin eine Strauchhecke gepflanzt werden. Im Norden und im Osten ist die Anlage eines Laubholzforstes mit einheimischen standortgerechten Gehölzen vorgesehen, wobei der Übergang zur freien Landschaft durch einen gestuften Waldmantel gebildet wird. Diese Pflanzmaßnahmen tragen außerdem dazu bei, die Bauflächen optisch in die Landschaft einzubinden und einen Puffer zu benachbarten Nutzungen zu schaffen.

Zur Minimierung des Eingriffs sind notwendige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise, z.B. mit Ökopflaster oder Schotter, zu errichten.

III.2.5 Hinweise

Neben den Festsetzungen enthält der Textteil des Bebauungsplanes noch zwei Hinweise.

So wird auf §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz verwiesen, wonach Funde zu melden sind und die Fundstelle zunächst unverändert erhalten werden muss. Es liegen zwar keine Hinweise auf mögliche Denkmalfunde vor, grundsätzlich können diese bei Erdbauarbeiten aber nicht ausgeschlossen werden.

Ebenso verhält es sich mit möglichen Kampfmittelfunden. Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern liegen aber nicht vor.

IV. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 3.3 ha. Dabei verteilen sich die Nutzungen wie folgt:

Gemeinbedarfsflächen	13.460 m²
Ausgleichflächen	17.590 m²
Flächen für die Niederschlagswasserentsorgung	1.650 m²
Gesamt	32.700 m²

Kürten, den 04.02.2004