GEMEINDE KÜRTEN

Begründung zum Bebauungsplan 83
(Seniorenwohnen Biesfeld- Mitte)

Juni 2010

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB vom 20.07.2004 (BGBl. I S. 1359) in der zur Zeit gültigen Fassung zum Bebauungsplan 83 (Seniorenwohnen Biesfeld- Mitte)

I. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet ist rund 3.300 m² groß und liegt im Ortskern von Biesfeld. Es ist vorgesehen, im Plangebiet einen Gebäudekomplex mit 14 Seniorenwohnungen (davon 9 barrierefrei), 2 Gewerberäumen für Serviceeinrichtungen (z.B. Arztpraxis, Physiotherapie) und einer Tiefgarage zu errichten. Da die Fläche nur zu ca. 2/3 im Innenbereich liegt und um das Vorhaben städtebaulich zu steuern ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

II. Städtebauliche und Planungsrechtliche Ausgangssituation

Lage des Plangebietes und Abgrenzung des Geltungsbereiches
Das Plangebiet liegt nordöstlich der Kirche, gegenüber dem Supermarkt und der Schule in Kürten- Biesfeld. Es umfasst die an der Wipperfürther Straße gelegenen Teile des Flurstückes 2779, Flur 2, Gemarkung Engeldorf. Der genaue Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt und dieser zu entnehmen.

Bestandsbeschreibung/ Umgebende Nutzungen
Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut. Es wird als Grünland genutzt. Östlich an das Flurstück in ca. 35 m Entfernung zur geplanten Bebauung grenzen Waldflächen an.

Die Umgebung ist überwiegend von zweigeschossiger gemischter Bebauung geprägt. In einer Entfernung von maximal 300 m befinden sich verschiedene Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Kirche, Friseur, Gastsstätte, Schule, Friedhof) sowie die Bushaltestelle. In unmittelbarer Nähe, d.h. auf der anderen Seite der Wipperfürther Straße liegt ein Supermarkt mit zugehörigem Parkplatz.

Übergeordnete Planungen
Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dar. Der nicht im Innenbereich nach § 34 BauGB gelegene Teilbereich des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan liegt mit dem nicht mehr im Innenbereich gelegenen Abschnitt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 5 „Mittlere Sülz“. Der Bereich ist als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Gemäß § 29 (4) Landschaftsgesetz (LG) NRW treten bei Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes diesem widersprechende Festsetzungen mit der Rechtskraft des entsprechenden Bebauungsplanes außer Kraft. Da bei einem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst werden kann, wird § 29 (4) LG NRW hier analog angewendet.

Verschiedene Gebäude im Einzugsbereich des Plangebietes sind Baudenkmale im Sinne der §§ 2 bzw. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG):
1) Katholische Pfarrkirche Sankt Mater Dolorosa

2) Pfarrhaus Biesfeld (Raiffeisenbank Bechen- Dürscheid) und
3) Wohn- und Gasthaus sowie 5 alte Linden, Wipperfürther Straße 231.
Eine Beeinträchtigung der Denkmale ist zu vermeiden.

III Inhalte der Planung

Städtebauliche Konzeption
Es ist vorgesehen, das Plangebiet mit einem Gebäudekomplex für Seniorenwohnungen und Serviceeinrichtungen zu bebauen. Die Wohnnutzung wird hierbei mit rund 750 m² Geschossfläche für Wohnungen gegenüber rund 200 m² Geschossfläche für Serviceeinrichtungen wie Arztpraxen, Physiotherapie o. ä. im Vordergrund stehen. Dies korrespondiert mit dem Mischgebiet auf der anderen Straßenseite, in dem die gewerbliche Nutzung mit Gaststätte und Supermarkt gegenüber der Wohnnutzung im Vordergrund steht. Bei der Gesamtbetrachtung ergibt sich eine ausgewogene Mischung von Wohnen und Gewerbe.

Der neue Gebäudekomplex besteht aus einem 30 x 9 m großen Baukörper an der Wipperfürther Straße und 5 Gebäuden von 9 x 9 m Größe. Eines der kleineren Gebäude liegt ebenfalls an der Wipperfürther Straße, die restlichen Gebäude sind ca. 30 m versetzt oberhalb der straßenbegleitenden Bebauung vorgesehen. Die Gebäude werden jeweils zweigeschossig mit einem flach geneigten Satteldach errichtet. Aufgrund der starken Hängigkeit des Geländes wird dieses terrassenartig modelliert und mit Stützmauern abgefangen. Die notwendigen Stellplätze, die jeweils 3 m breit sind, werden in einer Tiefgarage untergebracht. Von dort aus führt ein Aufzug zur ersten Ebene, die die jeweils ersten Geschosse der an der Wipperfürther Straße gelegenen Gebäude und die Erdgeschosse der zweiten Gebäudereihe erschließt. Das jeweils erste Geschoss der zweiten Gebäudereihe ist von der ersten Ebene aus über Treppen oder über einen Weg oberhalb der Gebäude zu erreichen. Abgesehen von den vier obersten Wohnungen sind alle Anlagen barrierefrei konzipiert. Das Dach der Tiefgarage wird teilweise begrünt und in die Gestaltung der Außenanlagen integriert.

Festsetzungen
Die **Art der Nutzung** wird als Mischgebiet festgesetzt. Dabei wird festgesetzt, dass die in Mischgebieten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind und dass die in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Die oben genannten Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie der angestrebten städtebaulichen Konzeption und Struktur zuwider laufen würden.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossigkeit definiert. Die festgesetzte Geschossigkeit entspricht der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung. Die GRZ von 0,6 entspricht einem in Mischgebieten üblichen Maß.

Die **überbaubaren Flächen** werden bandartig in einer Tiefe von 15 m festgesetzt, wodurch das städtebauliche Konzept aufgenommen wird, aber auch ausreichend Spielraum für eine flexible Anordnung der Gebäude und vorspringende Bauteile wie Balkone erhalten bleibt. Es werden mindestens 3 m Abstand zu Nachbargrundstücken bzw. 1,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Verkehrsgrün eingehalten.

Die **Bauweise** wurde entsprechend der Umgebung als offene Bauweise festgesetzt.

Stellplätze und Tiefgarage
Die notwendigen Stellplätze sollen überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden. Hierfür wurde anhand der vorliegenden Konzeption im Bebauungsplan eine Fläche festgesetzt. Um in der Anlage flexibler zu sein ist die Tiefgarage auch innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, wie dies in Kürtener Baugebieten allgemein üblich ist. Konkret geplant sind drei Stellplätze neben der Einfahrt zur Tiefgarage.

Gestaltungsfestsetzungen
In den Bebauungsplan werden die ortstypischen Vorgaben zur Dachgestaltung (Satteldach, Einschränkung von Dachgauben und Dacheinschnitten) und zur Unterbringung von Abfallbehältern aufgenommen.

Das das Gelände stark hängig ist, sind in größerem Umfang Geländemodellierungen und die Errichtung von Stützmauern notwendig. Zur Gestaltung der Stützmauern wurden hierbei Vorgaben gemacht, die dazu dienen, die Stützmauern an das Ortsbild anzupassen.

Weiterhin werden Vorgaben zur Werbeanlagen gemacht, da diese starke Auswirkungen auf das Ortsbild haben und die Sicherheit des Verkehrs beeinträchtigen können. Zu beachten ist hierbei auch die Nachbarschaft zu den Baudenkmalen im Ortskern von Biesfeld.

Vor allem durch den Ausschluss von Fremdwerbung und von Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel und Blinklicht soll eine Beeinträchtigung des Plangebietes und seiner Nachbarschaft vermieden werden. Des weiteren soll § 13 (2) BauO NRW im Plangebiet sinngemäß angewendet werden.

<u>Immissionsschutz</u>
Das Plangebiet liegt an der stark befahrenen Wipperfürther Straße. Für diesen Bereich wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10 a (Biesfeld- Mitte); 2. förmliche Änderung und Erweiterung im Jahr 2002 nach DIN 18005 Beurteilungspegel von 64 dB (A) tags und 56 dB (A) nachts ermitteltet. Die im Zuge der 3. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes 10 a (Biesfeld- West) durchgeführte Überprüfung der Beurteilungspegel im Jahr 2008 ergab keine signifikanten Änderungen. Auch die zu erwartenden Immissionen durch den Parkplatz des Supermarktes wurde unter Heranziehung der Parkplatzlärmstudie des Bayrischen Landesamtes für Umwelt ermittelt. Auch diese führen nicht zu signifikanten Änderungen des Beurteilungspegels.

Der Beurteilungspegel entspricht Lärmpegelbereich III. Er überschreitet die für Mischgebiete vorgesehenen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts. Da aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht möglich sind, wurden zum Schutz lärmempfindlicher Nutzungen Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

<u>Natur und Landschaft</u>
Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Diese gelten jedoch als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt

oder zulässig. Die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist damit entbehrlich.

Dennoch sind Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die der Minimierung der Eingriffe in Boden, Natur- und Landschaft dienen. Hierzu gehören die ordnungsgemäße Verwendung des Oberbodens, die Begrünung des Daches der Tiefgarage, die Berücksichtigung standortgerechter und einheimischer Gehölze bei der Freiflächengestaltung und die Bepflanzung von Böschungen. Eine Gehölzliste ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Nordöstlich des Plangebietes stehen im öffentlichen Verkehrsraum fünf erhaltenswerte Laubbäume. Da sie außerhalb des Plangebietes liegen, wurden sie nicht zum Erhalt festgesetzt. Sie sind jedoch als Auflage der zuständigen Verkehrsbehörde zur Baugenehmigung zu erhalten.

Erschließung

Das Plangebiet liegt nur teilweise innerhalb der Ortsdurchfahrt Biesfeld. Die verkehrliche Anbindung an die L 286 erfolgt über eine Einfahrt am nordwestlichen und eine Ausfahrt am nordöstlichen Plangebietsrand. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die getrennten Ein- und Ausfahrtbereiche als solche festgesetzt. Die Sichtdreiecke zur Einmündung in die L 286 liegen bereits innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und sind daher nicht im Plan eingetragen. Schräg gegenüber der geplanten Einfahrt befindet sich eine Querungshilfe, die teilweise zurück gebaut werden muss. Eine Vereinbarung mit der zuständigen Verkehrsbehörde über die notwendigen Maßnahmen liegt vor.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an die in den Verkehrsflächen vorhandenen Anlagen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den in der Wipperfürther Straße vorhandenen Schmutzwasserkanal.

Das unbelastete Niederschlagswasser wird gemäß § 51 a Landeswassergesetz auf dem Grundstück versickert. Die konkrete Konzeption wird im Bauantragsverfahren mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Näheres ist dem hydrogeologischen Gutachten zu entnehmen.

Flächenbilanz

Gesamtgröße Plangebiet 3.300 m²

Mischgebiete:	3.300 m²
davon überbaubare Flächen:	1.820 m²
davon Fläche für Tiefgarage:	810 m²

IV. Verfahren

Mit dem Bebauungsplan wird ein Bereich im Ortskern von Biesfeld überplant. Gemäß § 13 a BauGB können Bebauungspläne für die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der

Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 m² beträgt, mit diesem kein UVP- pflichtiges Vorhaben begründet wird und keine Beeinträchtigung von FFH – Gebieten zu erwarten ist, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

ANLAGE

Liste der zu verwendenden Gehölze sowie zulässige hochstämmige Obstbaumsorten regionsspezifischer Herkunft in Anlehnung an den Landschaftsplan Nr. 4 „Mittlere Dhünn“ (Rheinisch-Bergischer Kreis, 1995):

Laubbäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Obstbäume

Äpfel
Bäumchen Apfel
Danziger Kantapfel
Dülmener Rosenapfel
Gelber Edelapfel
Goldparmäne
Graue Herbstrenette
Gravensteiner
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Krügers Dickstiel
Luxemburger Renette
Ontarioapfel
Purpurroter Cousinot
Rabaue
Rheinischer Krummstiel
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambur
Riesenboiken
Rote Sternrenette
Roter Bellefleur
Roter Eiserapfel
Roter Trierer Weinapfel
Rheinische Schafsnase
Schöner aus Nordhausen
Schöner von Boskoop
Signe Tillisch
Weißer Klarapfel
Weißer Winterglockenapfel

Birnen
Bergische Dörrbirne
Conference
Esperens Herrenbirne
Frühe von Trévoux
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche von Charneu
Pastorenbirne
Winterbergamotte

Kirschen
Geisepitter
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Schneider Späte Knorpelkirsche
Schwarze Herzkirsche

Pflaumen/Zwetschgen
Bühler Frühzwetschge
Große Grüne Reneclaude
Hauszwetschge
Nancy Mirabelle
Wangenheims Frühzwetschge

Walnüsse
Walnuss-Sämling