BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 84 - 2 (Wohnbebauung Unterfeld)

18.04.2012

PLANUNGSBÜRO STRATMANN

BEBAUUNGSPLANUNG ° LANDSCHAFTSPLANUNG ° HOCHBAUPLANUNG ° UVP

Auftraggeber: Peter Kalthoff GmbH
Am Tollstock 9
46244 Bottrop

erstellt durch: Planungsbüro Stratmann
Am Tollstock 9, 46244 Bottrop
Tel. 02045 / 413 366 0
Fax: 02045 / 406 933
E-Mail: LAStratmann@aol.com

Inhaltsverzeichnis

A. Anlass und Ziele der Planung

B. Räumlicher Geltungsbereich

C. Übergeordnete Planungen
1. Flächennutzungsplan
2. Landschaftsplan

D. Beschreibung des Bestandes
1. Städtebauliche Situation
2. Topographie
3. Erschließung
4. Nutzung
5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

E. Städtebau
1. Städtebauliche Konzeption
2. Erschließung

F. Planinhalte - Begründung der Festsetzungen im Einzelnen
1. Planungsrechtliche Festsetzungen
2. Landesrechtliche Festsetzungen
3. Hinweise

G. Flächenbilanz

H. Umweltbericht
1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans
2. Bestandsaufnahme
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen
5. Planungsalternativen
6. Zusätzliche Angaben
7. Zusammenfassung des Umweltberichtes

PLANUNGSBÜRO STRATMANN

BEBAUUNGSPLANUNG ° LANDSCHAFTSPLANUNG ° HOCHBAUPLANUNG ° UVP

A. Anlass und Ziele der Planung

Das Kirchdorf Bechen liegt im westlichen Gebiet der Gemeinde Kürten an der B 506. Es handelt sich um einen der größten Ortsteile der Gemeinde, der gleichzeitig einen der Schwerpunkte der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur bildet. Im Regionalplan ist der Großraum Bechen als allgemeiner Siedlungsbereich, in dem bauliche Entwicklungen vorrangig stattfinden sollen, verzeichnet.

Als wesentliche Entwicklungsreserve für Bechen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten im Bereich Unterfeld Wohnbauflächen mit einer Größe von rund 4,4 ha dargestellt. Die Wohnbauflächen sollen den langfristigen Baulandbedarf des Ortsteils decken.

Da derzeit in Bechen kein Neubaugebiet für den Wohnungsbau zu Verfügung steht, soll ein Teil der Wohnbauflächen im Bereich Unterfeld für die Errichtung von Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern entwickelt werden.

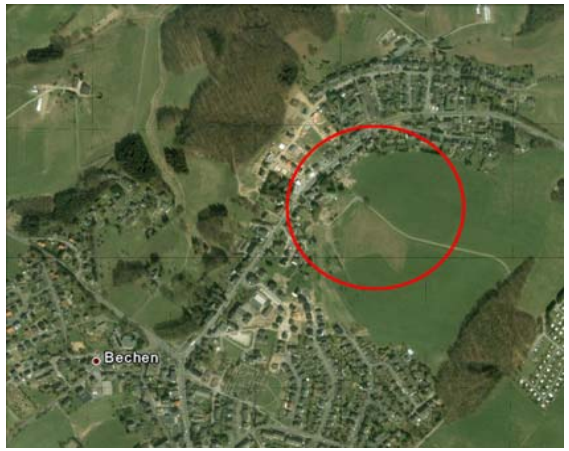
Um die beabsichtigte Entwicklung planungsrechtlich vorzubereiten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

B. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteils Bechen der Gemeinde Kürten im Rheinisch-Bergischen Kreis. Es erstreckt sich östlich der B 506 zwischen den Straßen ‚Im Kühlchen' und ‚Unterfeld'. Der Bebauungsplan 84- 2 schließt sich an den Bebauungsplan 84 – 1 an.

Die Größe beträgt ca. 1,98 ha, in der Gemarkung Bechen liegend. Es handelt sich um Flur 10 mit den Flurstücken 60, 62, 63, 64, 65 und 73 sowie das Flurstück 37, der Flur 15. Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets durch das entsprechende Planzeichen festgesetzt.

Lage des Plangebiets für den Bebauungsplan:



PLANUNGSBÜRO STRATMANN

BEBAUUNGSPLANUNG ° LANDSCHAFTSPLANUNG ° HOCHBAUPLANUNG ° UVP

C. Übergeordnete Planungen

1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten ist das Gebiet als Wohnbaufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche wird überschritten. Die Überschreitung begründet sich einerseits durch die der Topographie angepasste, d.h. den Höhenlinien so weit wie möglich folgende Erschließung und andererseits durch das städtebauliche Konzept, das (im B- Plan 84-1) eine größere zusammenhängende Fläche für ein Seniorenheim vorsieht. Auch wird im Bebauungsplan 84-1 ein Regenrückhaltebecken berücksichtigt. Die Überschreitungen (unten rot schraffiert dargestellte Flächen) teilen sich wie folgt auf:

Wohngebiet: ca. 3.925 m²

Verkehrsfläche: ca. 430 m²

Da die Überschreitungen zusammen mit den Überschreitungen aus dem Bebauungsplan 84-1 mehr als geringfügig sind, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.



2. Landschaftsplan

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 5 'Mittlere Sülz' des Rheinisch-Bergischen Kreises. Dort ist es als temporäres Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Mit Inkrafttreten eines zugehörigen Bebauungsplans tritt die Festsetzung des LPs außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Plan nicht widersprochen hat.

D. Beschreibung des Bestandes

1. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Norden der Ortslage Bechen, nahe der Bundesfernstraße B506. Es handelt sich um eine Siedlungserweiterung deren nördliche und westliche Seite sich an die bestehende Bebauung und den Bebauungsplan 84 – 1, der im Wesentlichen ein Seniorenheim einplant, anschließt. Die Umgebung stellt sich wie folgt dar. In der Straße ‚Im Kühlchen' finden sich vorwiegend Einfamilienhäuser, die in ein- und zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach errichtet wurden. Entlang der Kölner Straße befindet sich überwiegend zweigeschossige, teilweise dreigeschossige Bebauung, mit Wohn- und Gewerbenutzung.

2. Topographie

Das Plangebiet liegt an einem Höhenrücken mit einem Gefälle in nordwestlicher Richtung. Es ist eine starke Höhendifferenz zu verzeichnen, die insgesamt ca. 16 m beträgt.

3. Erschließung

Eine öffentliche Erschließung des Geländes liegt zurzeit nicht vor. Die bisherige Erschließung beschränkt sich auf einen Wirtschaftsweg, der größten Teils im Bebauungsplan 84 – 1 liegt, dieser wird als fußläufige Anbindung erhalten bleiben.

PLANUNGSBÜRO STRATMANN

BEBAUUNGSPLANUNG ° LANDSCHAFTSPLANUNG ° HOCHBAUPLANUNG ° UVP

4. Nutzung

Zurzeit wird der Planungsbereich größtenteils als Weide- und Wiesenfläche genutzt.

E. Städtebau

1. Städtebauliche Konzeption

Das zur Bebauung anstehende Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Leitziel ist es, bei der Bebauung eine offene und dörfliche Struktur zu wahren und eine größtmögliche Anpassung an die vorhandenen Strukturen in Bechen zu erreichen. Zur Anpassung an die Topographie folgen die Baufelder so weit wie möglich dem gegebenen Höhenverlauf.
Geplant ist die Errichtung von ortstypischen 1,5 geschossigen Einfamilienhäusern. Doppelhäuser und Reihenhäuser bis zu einer Länge von 20 m sind ebenfalls möglich, um flächensparendere und preisgünstigere Wohnformen anbieten zu können. Die Dachgestaltung sieht Sattel-, Walm- und Pultdächer vor, entsprechend einer zeitgemäßen und gleichzeitig dörflichen Bebauung. Die Gärten sind in Richtung Süden/ Westen orientiert. Die Ausrichtung der Baukörper ermöglicht eine optimale Entwicklung der Wohngrundrisse und Grundstücksausrichtung, aber auch die Option auf den Einsatz von alternativen Energien.

Um den gewünschten Anschluss an die bestehende Siedlung zu finden und die Inanspruchnahme von Freiflächen gering zu halten, folgt der Verlauf der Wohnstraße der Anordnung der vorhandenen Bebauung und der Topografie im Baugebiet.

In der Verlängerung der Haupterschließung aus dem Bebauungsplan 84 – 1 wird eine öffentliche Grünfläche in südliche Richtung ausgewiesen, die die bestehenden Freiflächen mit den geplanten Grünflächen verbindet. Hier entsteht ein Kinderspielplatz, der durch seine zentrale Lage eine qualitative Aufwertung für das

gesamte Wohngebiet des Bebauungsplans 84 –2 und des Bebauungsplans 84 –1 darstellt.

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege werden als Wegeverbindungen erhalten und zwecks Verknüpfung der öffentlichen und privaten Grünflächen begrünt.

2. Erschließung

Das gesamte Plangebiet wird über eine 10,00 m breite, Wohnstraße erschlossen, die an die im Bebauungsplan 84 – 1 errichtete Straße anschließt. An beiden Enden wird sie durch Wendeanlagen, ausreichend für Müllfahrzeuge, begrenzt. Von dieser Straße aus werden die Bauflächen teils direkt, teils mittels privater Stichwege erschlossen. Der Verlauf der Straße ist der Topografie angepasst und läuft parallel zur Kölner Straße.

Die Ver- und Entsorgung des Planbereichs erfolgt über die Anbindung an die im Bereich der B 506 (Kölner Straße)vorhandenen Anlagen. Die Erschließung findet bereits im Bebauungsplan 84 – 1 statt, so dass die Bereiche des Bebauungsplans 84 – 2 an die dann vorhandene Erschließung angeschlossen werden kann. Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an die im Bebauungsplan 84 – 1 gelegene Kanalisation entsorgt und das Niederschlagswasser wird in einem Regenrückhaltebecken im angrenzenden Planbereich gesammelt und gedrosselt in den Pohlbach eingeleitet.

PLANUNGSBÜRO STRATMANN

BEBAUUNGSPLANUNG ° LANDSCHAFTSPLANUNG ° HOCHBAUPLANUNG ° UVP

F. Planinhalte - Begründung der Festsetzungen im Einzelnen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten soll die Deckung des Wohnraumbedarfs in Bechen sichern. Die Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 - 5 BauNVO sind in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht zulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

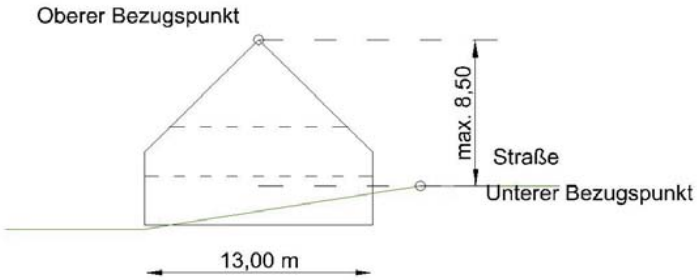
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossigkeit und der maximalen First- und Traufhöhe bestimmt. Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht einem in Allgemeinen Wohngebieten üblichen Maß. Geschossigkeit, First- und Traufhöhen steuern die Höhenentwicklung der Bebauung, die ihrer Nutzung entsprechend eine ortstypische Dichte aufweisen und Rücksicht auf die Nachbarschaft und Topographie nehmen soll. Die Festsetzungen sollen eine Einordnung der Neubauten in die Umgebung bewirken.

Im WA wird grundsätzlich eine für Einfamilienhausgebiete in Kürten typische ein- bis eineinhalbgeschossige Bebauung angestrebt. Aufgrund der Hängigkeit des Geländes können die Gebäude aber rechnerisch zweigeschossig werden. Außerdem sollen moderne Wohngebäude mit flacheren Dachneigungen zugelassen werden, die trotz vergleichsweise geringer Höhe zweigeschossig sind. Um die entsprechende städtebauliche Wirkung zu erreichen, werden zusätzlich zur Geschossigkeit maximale First- und Traufhöhen festgesetzt. Darüber hinaus werden zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung, d.h. hier Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und vereinzelt Haugruppen zu bauen, nur zwei Wohnungen pro Gebäude zugelassen.

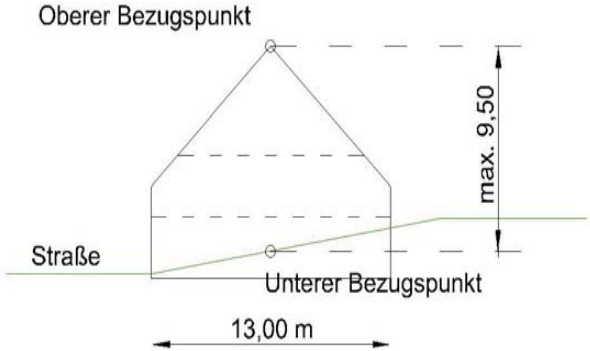
Die Firsthöhe wird als Höchstgrenze bei von der Straße ansteigendem Gelände mit 9,50 m und bei von der Straße abfallendem Gelände mit 8,50 festgesetzt, die Traufhöhe als Höchstgrenze mit 4,50 m.

Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt jeweils die oberste Dachbegrenzungslinie (Oberkante Firststein), gemessen in der Mitte jedes Firstes (ein Haus kann mehrere Firste haben). Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist jeweils der Traufpunkt, d.h. der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt bei First- und Traufhöhe ist die mittlere Höhenlage der Straßenverkehrsfläche oder des Wohnweges, die dem Gebäude am nächsten liegt, gemessen in der Mitte der straßen- bzw. wegezugewandten Grenze des Wohnbaugrundstückes. Die First – und die Traufhöhe ergibt sich jeweils aus der Differenz zwischen dem oberen und unteren Bezugspunkten.

Bezugspunkt für hangseitig gelegene Gebäude:



Bezugspunkt für bergseitig gelegene Gebäude:



1.2 Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Grundstücksgröße im WA muss bei Einzelhäusern mindestens 450 m², bei Doppelhaushälften mindestens 300 m² und bei Hausgruppen mindestens 200 m² je Wohneinheit betragen, um sich der ländlichen Struktur anzupassen.

1.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Neben Art und Maß der baulichen Nutzung werden die Bauweise und Baugrenzen festgesetzt, mit denen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes der Planung gesteuert wird.

Im WA werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch straßenbegleitende Baugrenzen festgesetzt. Sie ermöglichen Bauherren und Architekten gestalterische Möglichkeiten bei der Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück sowie bei der Grundrissgestaltung. Gleichzeitig sichern sie eine den Erschließungsstraßen und Wohnwegen zugewandte Bebauung. Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung wird für das Bebauungsplangebiet festgesetzt, dass neben Einzel- und Doppelhäusern nur Hausgruppen zulässig sind, die eine Länge von 20 m nicht überschreiten.

1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB / §12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind, zwecks Deckung des Stellplatzbedarfes auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einen Grenzabstand von mindestens 5,0 m einhalten, um einen freien Straßenraum zu gewährleisten. Überdachte Stellplätze müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einen Grenzabstand von mindestens 1,5 m einhalten, um eine Einschränkung der Sichtverhältnisse zu verhindern. Der Abstand bemisst sich zwischen den Pfosten bzw. den Seitenwänden und der Straßenkante; Dachüberstände sind bis 0,5 m an die Straßenkante heran zulässig. Das Lichtraumprofil wird folglich freigehalten.

Pro Wohnung sind mindestens zwei unabhängig voneinander erreichbare Abstellplätze für Pkw vorzusehen. Denn der durch die Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge soll auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt werden. Aufgrund der ländlichen Lage muss davon ausgegangen werden, dass die Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Pro Grundstück sind nur je ein Gewächshaus, ein Gartengerätehaus sowie ein überdachter Sitzplatz (Gesamtvolumen bis 30 cbm) als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, wenn die höchst zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Die Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und im Wohngartenbereich errichtet werden. Der Wohngartenbereich befindet sich zwischen der Verlängerung der Gebäudevorderkanten auf dem rückwärtigen Grundstück. Die Steuerung der Nebenanlagen dient der einheitlichen Gestaltung des Ortsbildes.

PLANUNGSBÜRO STRATMANN

BEBAUUNGSPLANUNG ° LANDSCHAFTSPLANUNG ° HOCHBAUPLANUNG ° UVP

1.5 Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Die Leitungen sind, aufgrund positiver Auswirkungen auf die Versorgungssicherheit und auf das Ortsbild, unterirdisch zu verlegen.

Die Ver- und Entsorgung geschieht über die Leitungen und Kanäle innerhalb der Verkehrsflächen, die an die Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 84 – 1 angeschlossen werden. Im Bereich der Wohnwege sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorger gesichert.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die Straßenverkehrsflächen bestimmen nicht nur die funktionale Erschließung, sondern auch das Erscheinungsbild des Wohngebietes. Die folgenden Maßnahmen tragen den zukünftigen stadtgestalterischen und technischen Aufgaben Rechnung.

Die Verkehrsflächen sind in 10 m Breite festgesetzt und sollen als Mischverkehrsflächen gestaltet werden, um den unterschiedlichen Ansprüchen und Prioritäten der Verkehrsteilnehmer gerecht zu werden. Entlang der Erschließungsstraße werden Baumstandorte geschaffen, die für eine gestalterische Aufwertung des Straßenraums sorgen. Zur Gewährleistung der gesunden Entwicklung der Straßenbäume ist eine Pflanzscheibe von jeweils mindestens 2,0 x 2,0 m zu berücksichtigen.

Die Erschließungsstraße endet mit Wendeanlagen des Typs 4, bzw. 5, tauglich für 3-achsige Müllfahrzeuge (nach RASt 06).

Östlich wird ein Teil des Wohngebietes über eine 5,50 m breite Anliegerstraße erschlossen. Die Wendeanlage am Ende der Anliegerstraße ist entsprechend der RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) festgesetzt. Es handelt sich hier um den Wendeanlagetyp 2, der für Fahrzeuge bis 9,00 m Länge (Feuerwehr und Lkw bis 16 t) genutzt werden kann. Zu Abholzeiten der Müllabfuhr werden die Abfallbehälter durch die Anwohner an die Haupterschließung gebracht, dies gilt auch für die Anwohner, des Wohnweges südlich des Spielplatzes, der in einer Breite von 5,50 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, da er auch der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen dienen soll.

Im südlichen Bereich sind zwei Baufelder über Wohnwege erschlossen, die als Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt sind. Die entsprechenden Flächen werden über Baulasten gesichert. Die Flächen gehen anteilig in das Eigentum der Anlieger über, mit der Auflage „die Zufahrt für alle im öffentlichen Interesse liegenden Erschließungen der Haushalte wie z.B. Rettungsdienste, Energie-, Kommunikations-, Trinkwasser- und Wasserentsorgungserschließung u. a., öffentlich zugänglich zu halten. Dies gilt insbesondere für den Bau und die Instandhaltung der Funktionen.“ Die Anlieger aller drei Wohnwege müssen die Abfallbehälter an die Haupterschließung bringen.

1.7 Grünflächen(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

In Verlängerung der Zufahrtsstraße wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz angelegt. In die Fläche wird der vorhandene alte Kirschbaum integriert. Der Spielplatz bietet mit rund 1.200 m² Größe sowohl Aufenthalts- als auch Spielflächen und bildet einen Übergang zur freien Landschaft. Die fußläufige Wegeverbindung zum angrenzenden Wirtschaftweg wird erhalten. Landwirtschaftliche Fahrzeuge können den Wohnweg am südlichen Rand des Spielplatzes benutzen.

Das Baugebiet erhält weiterhin im Norden als Puffer zur Bestandsbebauung einen Pflanzstreifen. Die Anlage privater Grünfläche mit Bindung zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sorgt zusammen mit dem im Bebauungsplan 84 – 1 festgesetzten Pflanzstreifen für eine nahezu durchgehende Grünstruktur an der nördlichen Grenze des Plangebietes.

1.8 .Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Vorgaben zur Bepflanzung sämtlicher Grünflächen sind im Landschaftspflegerischen Begleitplan beschrieben. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des Landschaftspflegerischen Begleitplans hat ergeben, dass neben den im Plangebiet festgesetzten Pflanzmaßnahmen ein externer Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen muss. Dieser Ausgleich wird durch Entfichtungen, Pflanzung

von standortgerechtem Laubwald, Anlage von Waldsäumen und Pionierwaldentwicklung erbracht. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung.

Um den Eingriff in den Boden zu minimieren ist der Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, und innerhalb des Geltungsbereiches wieder zu verwenden. Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß auf eine hierfür genehmigte Deponie zu entsorgen.

Weiterhin sind Böschungen zum Schutz vor Erosion flächendeckend mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sollen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen erfolgen, um eine naturnahe Pflanzung zu erreichen, die die ökologischen Funktionen der Fläche verbessert.

2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauBG)

2.1 Dachgestaltung

In WA sind Sattel- / Walm- und Pultdächer festgesetzt, mit einer Dachneigung bis 45°, um einer typisch dörflichen Bebauung zu entsprechen. Dachgauben, Nebengiebel und sonstige Dacheinschnitte sind zulässig, werden aber in Ihrer Größe begrenzt. Die Gesamtlänge der Gauben darf 60% der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten, Nebengiebel müssen mindestens 0,5m unterhalb des Hauptgiebels liegen. Die Festsetzungen der Dachgestaltung orientiert sich somit an der vorhandenen Bebauung und führen zu einem einheitlichen städtebaulichen Bild. Aus Rücksicht auf das Landschaftsbild sind nur Dachsteine in dunklen Farbtönen zulässig, hochglänzende Dachziegel sind ausgeschlossen.

2.2 Gestaltung von Hausgruppen und Doppelhäusern

Baulich zusammenhängende Einheiten von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind bezüglich Dachform, –neigung, Fassadengestaltung sowie Trauf- und Firsthöhen einheitlich auszuführen, um ein einheitliches Bild zu schaffen. Zur Wahrung des

dörflichen Charakters ist die Länge von Hausgruppen auf einer Länge von bis zu 20 m beschränkt.

2.3 Gestaltung der Standorte für Abfallbehälter

Frei aufgestellte Mülltonnen und –boxen sind unzulässig, da sie den Straßenraum verunstalten. Die Standplätze sind gestalterisch in das Gebäude / die Nebenanlagen zu integrieren oder derart mit Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Sie können auch in Schränken untergebracht werden, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

2.4 Sichtschutzwände und Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Sichtschutzwände nicht zulässig, Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, sie müssen einen Anstand von mindestens 0,50 m zur Straßenkante einhalten. Einfriedungen mit mehr als 1 m Höhe, die auf Verkehrsflächen treffen, müssen einen Abstand von 1,50 m zu diesen einhalten. Diese Regelung wurde getroffen, um die Verkehrssicherheit nicht zu gefährden und den öffentlichen Raum nicht einzuengen. In den anderen Bereichen sind Einfriedungen und Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

2.5 Stützmauern, Anschüttungen und Abgrabungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen müssen Stützmauern und Anschüttungen mindestes 0,50 m Abstand von der Straßenkante einhalten. Einfriedungen auf Stützmauern und/oder Anschüttungen sind erst in einem Abstand von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Stützmauern, Anschüttungen und Abgrabungen nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

PLANUNGSBÜRO STRATMANN

BEBAUUNGSPLANUNG ° LANDSCHAFTSPLANUNG ° HOCHBAUPLANUNG ° UVP

3. Hinweise

Kampfmittelräumung, Altlasten

In dem Plangebiet werden keine Kampfmittel oder Altlasten erwartet. Werden dennoch während der Durchführung der Baumaßnahmen beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu verständigen.

Der Plan enthält entsprechende Hinweise.

Bodendenkmale

Im Plangebiet liegen keine Hinweise auf Bodendenkmale vor. Es können archäologische Bodenfunde aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Textlichen Festsetzungen enthalten daher einen Hinweis für den Umgang mit archäologischen Bodenfunden bei Erdarbeiten.

G. Flächenbilanz

1,98 ha	Gesamtfläche
1,50 ha	Fläche Allgemeines Wohngebiet
0,11 ha	öffentliche Grünfläche
0,05 ha	private Grünfläche
0,32 ha	Verkehrsfläche, einschließlich Verkehrsgrün

H. Umweltbericht

1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Entwicklung einer Wohnsiedlung mit rund 28 Einfamilienhäusern ermöglichen, um den langfristigen Baulandbedarf des Ortsteils Bechen zu decken.

1.1 Art des Vorhabens

Das Bauvorhaben gliedert sich in ein Allgemeines Wohngebiet, in Verkehrsflächen sowie in öffentliche und private Grünflächen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung an die im Bebauungsplan 84 – 1 vorgesehene Straße an die B506.
Das Wohngebiet soll den langfristigen Baulandbedarf des Ortsteils decken. Es ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Vorgesehen ist eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit maximal 2 Wohnungen pro Gebäude. Die Inhalte der Planung sind in der Begründung beschrieben.

1.2 Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet umfasst eine Größe von etwa 1,98 ha, gegliedert in ca.:

- Wohngebiet 14.981 m²
- Erschließungen (ohne Straßenbegleitgrün) 3.258 m²
- Grünfläche, Spielplatz 1.037 m²
- Private Grünflächen 559 m²
- Externe Ausgleichsflächen in einer Gesamtgröße von ca. 23.524 m²

PLANUNGSBÜRO STRATMANN

BEBAUUNGSPLANUNG ° LANDSCHAFTSPLANUNG ° HOCHBAUPLANUNG ° UVP

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen mit Erläuterung deren Berücksichtigung

Schutzgut	Quelle	Zielaussage	Berücksichtigung
Mensch	Baugesetzbuch	Allgemeine Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind zu berücksichtigen	Es wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, welche eine Verkehrsprognose beinhaltet. Aus der prognostizierten Verkehrsbelastung wurden die voraussichtlichen Lärmimmissionen abgeleitet. Demnach sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Es werden Vorgaben zur ortstypischen Gestaltung der Bebauung und zum Pflanzen und zum Erhalt von Gehölzen festgesetzt. Im Plan werden Hinweise zum Umgang mit eventuellen Kampfmittelfunden gegeben.
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung gegen die Entstehung von Immissionen	
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich, so dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.	Es wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet. Dieser umfasst folgendes: • Aufnahme der bestehenden Biotoptypen, • Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung, • Vorschläge zu Minimierungs- und zu Kompensationsmaßnahmen Im Plan werden entsprechende Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich festgesetzt. Darüber hinaus wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung auf alle wichtigen Artengruppen (Avifauna; Fledermäuse, Amphibien etc.) durchgeführt. Im Ergebnis ist eine nachhaltige Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten nicht zu erwarten. Im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen werden Waldflächen und –säume geschaffen oder aufgewertet.
	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bauleitpläne	
	Bundeswaldgesetz	Erhalt und erforderlichenfalls Mehrung des Waldes aufgrund seiner Bedeutung für die Umwelt und nachhaltige Sicherung seiner ordnungsgemäßen Bewirtschaftung	
	Waldfunktionskarte NRW	Benennung von Waldflächen mit hervorgehobenen Schutz- und Erholungsfunktionen sowie Flächen besonderer Zweckbestimmung	
	Landschaftsplan	Schutzgebiete und Entwicklungsziele für Natur und Landschaft	

Boden	Bundesbodenschutz gesetz	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Sanierung des Bodens und von Altlasten sowie von Gewässerverunreinigungen und Vorsorge gegen nachteilige Bodenveränderungen. Bei Einwirkungen auf den Boden Vermeidung der Beeinträchtigung seiner natürlichen Funktionen und seiner Funktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte	Der zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet wird durch die GRZ 0,4 eingeschränkt. Es wurde eine Festsetzung zur Wiederverwendung des Oberbodens und ordnungsgemäßen Verwendung des Bodenaushubs aufgenommen.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	
	Bundesnaturschutz-gesetz/ Landschaftsgesetz NW	Erhalt des Bodens, Vermeidung eines Verlustes seiner Funktionen	
Wasser	Wasserhaushalts-gesetz	Sicherung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen; Bewirtschaftung zum Wohle der Allgemeinheit; Gewährleitung einer nachhaltigen Entwicklung; Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der Beeinträchtigung der von ihnen abhängigen Landökosysteme	Das anfallende Niederschlagswasser wird im Regenrückhaltebecken des angrenzenden Bebauungsplanes 84 - 1 rückgehalten und dem Pohlbach gedrosselt zugeführt. Das Schmutzwasser wird schadlos entsorgt. Der Auenbereich des Pohlbaches wird von der Planung nicht tangiert.
	Landeswasser-gesetz incl. Verordnungen	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, Sparsame Verwendung des Wassers und Bewirtschaftung der Gewässer zum Wohle der Allgemeinheit	
	Bundesnaturschutz-gesetz/ Landschaftsgesetz NW	Wasserflächen erhalten und vermehren, Schutz der Gewässer vor Verunreinigungen und Erhalt bzw. Wiederherstellung ihrer natürlichen Selbstreinigungskraft; Vermeidung eines rein technischen Ausbaus von Gewässern	
Klima/ Luft	Bundesimmissions-schutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz aller Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung gegen die Entstehung von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.
	Bundesnaturschutz-gesetz/ Landschaftsgesetz NW	Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas und von Luftverunreinigungen	

PLANUNGSBÜRO STRATMANN

BEBAUUNGSPLANUNG ° LANDSCHAFTSPLANUNG ° HOCHBAUPLANUNG ° UVP

Landschaft	Baugesetzbuch	Erhaltung des Landschaftsbildes	Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren werden folgenden Maßnahmen ergriffen: • Die Bebauung folgt dem vorgegebenen Höhenverlauf • Die Geländekuppe wird von der Bebauung freigehalten • Die maximale Höhe der Gebäude wird begrenzt • Es werden Vorgaben zur Gestaltung der Dächer gemacht. • Es wird an die bestehende Siedlung angeschlossen, eine Zerstückelung der Landschaft wird damit vermieden.
	Bundesnaturschutz-gesetz/ Landschaftsgesetz NW	Erhaltung der Kultur- und Erholungslandschaft	
	Landschaftsplan	Festsetzung von Schutzgebieten und Entwicklungszielen für den Landschaftsschutz	Die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet tritt gemäß § 29 (4) LG NW mit Rechtskraft des Bebauungsplanes außer Kraft. Weitere Festsetzungen sind nicht vorhanden.
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen, Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	Westlichen des Plangebiets befindet sich vermutlich ein Bodendenkmal. Die entsprechende Fläche wird in der Planung zum Bebauungsplan 84 – 1 berücksichtigt.
	Bundesnaturschutz-gesetz/ Landschaftsgesetz NW	Erhalt historischer Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer charakteristischer Eigenart	
	Denkmalschutz-gesetz	Erhalt von Bau-, Boden und Naturdenkmälern und von Denkmalbereichen sowie Vermeidung von negativen Auswirkungen auf diese	

2. Bestandsaufnahme

2.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 84-2 (Wohnbebauung Unterfeld) befindet sich im Ortsteil Bechen (Gemeinde Kürten), östlich der B 506 zwischen den Wohnstraßen ‚Im Kühlchen' und ‚Unterfeld'.

Der Planraum ist durch eine starke Höhendifferenz geprägt, die insgesamt ca. 16 m beträgt (Gefälle in nordwestliche Richtung). Zurzeit besteht es zum größten Teil aus intensiv gedüngter Fettwiese, welche sich in östlicher Richtung fortsetzt. Nördlich des Plangebiets grenzen Hausgärten an. Prägendes Element ist ein Vogelkirsche (Prunus avium), hervorgehoben durch ihre Größe und Einzelstellung mittig im Plangebiet. Die Wiese wird durch einen asphaltierten Wirtschaftsweg durchschnitten. Dieser dient vorrangig als Betriebsweg der Land- und Forstwirtschaft.

Südlich der Plangebietsgrenze schließt sich weiteres Weideland an, dahinter folgt Wald. Westlich des Plangebietes folgt hinter einer Talsenke mit einem Siefen wiederum ein Wohngebiet. Bestehende Wohnbebauung findet sich auch nördlich und westlich, im direkten Anschluss an das Plangebiet.

Das Untersuchungsgebiet bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 84 -2. Es umfasst eine Gesamtgröße von etwa 1,98 ha.

PLANUNGSBÜRO STRATMANN

BEBAUUNGSPLANUNG ° LANDSCHAFTSPLANUNG ° HOCHBAUPLANUNG ° UVP

2.2 Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Biotoptypen, in die durch das Vorhaben eingegriffen wird, sind wie folgt zu beschreiben:

- Fettwiese, intensiv gedüngt, artenarm – ca. 17.077 m²
- Fettweide, Grünland, intensiv gedüngt - ca. 2.473 m²
- Gebäude und Straßen – ca. 135 m²
- Grasfluren an Böschungen und Wegrändern – ca. 23,7 m² und
- Obstbäume – ca. 113 m².

2.3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) weist Bechen und den Bereich Unterfeld als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die geplanten Wohnbauflächen überschreiten im Norden und Westen die Darstellungen des Flächennutzungsplans, diese Überschreitungen sind allerdings zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und einer der Topographie angepassten Erschließung notwendig. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

Das Plangebiet liegt im Gebiet des Landschaftsplanes 5 Mittlere Sülz und ist dort als temporäres Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Nach § 29 (4) Landschaftsgesetz (LG NW) treten die Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes mit Rechtskraft des zugehörigen Bebauungsplans außer Kraft, wenn der Träger der Landschaftsplanung dem F-Plan im Aufstellungs nicht widersprochen hat.

Ein Gebiet nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB liegt nicht vor.

Laut dem Biotopkataster gehört der südlich des Plangebietes gelegene Buchenwald zu den schutzwürdigen Biotopen.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

3.1.1 Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen der Planungen auf das Wohnumfeld sind für den Menschen bedeutsam. Hier ist insbesondere die Zunahme der Verkehrsbelastung zu untersuchen. Hierzu wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt, welches differenziert die Spitzen in der Verkehrsbelastung für das Wohngebiet betrachtet.

Bewertung:
Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass über die Kölner Straße (B506) im Bereich des Bebauungsplans 84 - 1 das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Bauvorhabens leistungsfähig und für alle Verkehrsteilnehmergruppen sicheren Weise abgewickelt werden kann. Es sind keine Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs zu erwarten. Die Verkehrsprognose rechnet mit 264 Kfz/24h für das entstehende Wohngebiet. Daraus resultieren durchschnittlich 52,0 dB tagsüber und 41,9 dB nachts. Zu den Hauptverkehrszeiten morgens und abends werden folgenden Verkehrsbelastungen erwartet, das morgendliche Verkehrsaufkommen wird mit 21 Kfz/h und 46,6 dB errechnet, das nachmittägliche Verkehrsaufkommen mit 28 Kfz/h und 49,8 dB.
Die Orientierungswerte nach DIN 18005 liegen für allgemeine Wohngebiete bei 55dB tagsüber und bei 45dB nachts. Diese werden also nicht überschritten. Gleiches gilt für die Grenzwerte nach 16. BlmSchV (59dB tags / 49dB nachts). Die Werte wurden nach Reimer- Paulsen bei einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h und einer Entfernung zur Straßenmitte von 8 Metern ermittelt.

PLANUNGSBÜRO STRATMANN

BEBAUUNGSPLANUNG ° LANDSCHAFTSPLANUNG ° HOCHBAUPLANUNG ° UVP

Es wird festgestellt, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Plangebiet so gering ist, dass keine erhebliche Lärmbelästigung für die Anwohner zu erwarten ist. Auch ein Konflikt zwischen der Wohnbebauung und dem Seniorenzentrum aus dem Bebauungsplan 84 - 1 wird aufgrund der geringen Lärmimmissionen nicht erwartet.

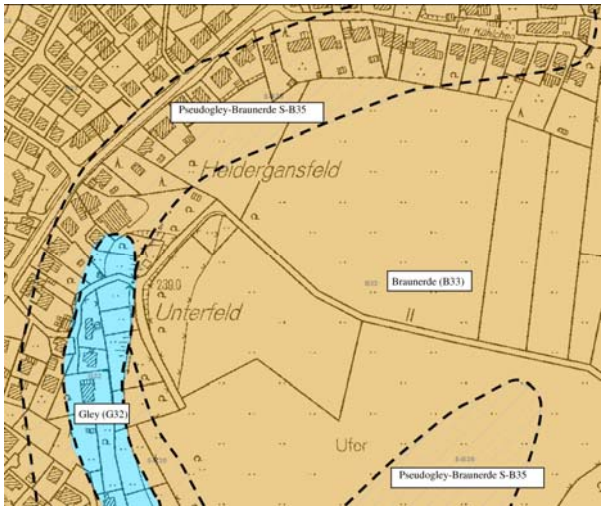
Zentral im Plangebiet gelegen wird ein Spielplatz angelegt, der aufgrund seiner Größe verschiedenen Nutzergruppen offen stehen kann. Neben den Spielgeräten kann er mit Sitzgelegenheiten und einem Spielbereich ausgestattet werden, so dass eine generationenübergreifende Nutzung der Freifläche möglich ist.

3.1.2 Boden

Bechen liegt in der Bodenregion der Löss- und Sandlösslandschaften. Diese befindet sich in der Bodengroßlandschaft des Berglandes. In dieser Bodengroßlandschaft bilden Parabraunerde, Pseudogley und Braunerde die Leitböden.

Bei den im Plangebiet betroffenen Böden handelt es sich um Pseudogley-Braunerden bzw. Braunerden. Außerhalb des Plangebietes im Auenbereich des Pohlbaches befinden sich Gleye bzw. vergleyte Braunerden.

Unmaßstäblicher Auszug aus der Bodenkarte Maßstab 1:50.000



Der Eingriff in diese Böden erfolgt schwerpunktmäßig im Bereich der Erschließungsstraße und der Wohnbauflächen, sowie im Bereich des Regenrückhaltebeckens. Der Oberboden besteht aus humosem, sandigem Schluff in einer mittleren Mächtigkeit von 0,40 m. Hierunter folgt eine 0,50 m bis 1,50 m starke Verwitterungsschicht aus sandigem Schluff, der größtenteils mit Steinen durchsetzt ist. Diese Verwitterungsschicht geht über in verwitterten Fels, einer Abfolge von Silt- und Sandstein. Am tiefsten Punkt der Sondierung folgt der Übergang in unverwitterten Fels. Hier wurden teilweise auch harte Sandsteinbänke vorgefunden (vgl. Bodengutachten, OWS Ingenieurgeologen).

Bewertung von Eingriff und Ausgleich:

Durch die Baumaßnahme wird in die Bodenhorizonte der Pseudogley-Braunerden und Braunerden eingegriffen. In die schützenswerten Gleyböden in Pohlbachaue wird nicht eingegriffen. Weite Teile der landwirtschaftlich genutzten Flächen erfahren eine Versiegelung. Die Filterwirkung des biologisch aktiven Oberbodens geht hier verloren und es kommt zum Verlust von Boden als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und

PLANUNGSBÜRO STRATMANN

BEBAUUNGSPLANUNG ° LANDSCHAFTSPLANUNG ° HOCHBAUPLANUNG ° UVP

Bodenorganismen. Diese Eingriffe sind erforderlich, um den zusätzlichen Bedarf an Wohnbebauung in Kürten zu decken.

Zum Ausgleich des Eingriffs in den Boden wird auf den Flurstücken Gemarkung Bechen, Flur 15, Flurstücke 463, 464, 465 und 466 die dort befindliche Aufschüttung, die derzeit als stark verdichtete Dauerweide für Pferde genutzt wird, beseitigt und die Bachaue wird renaturiert, so dass der Pohlbach in diesem Bereich eine natürliches Sohl- und Uferprofil entwickeln kann.

Zur Verbesserung der Bodeneigenschaften werden auf externen Ausgleichsflächen ehemalige Fichtenforste mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen bepflanzt, so dass die typischen stark versauerten Rohhumusauflagen in günstigere Humusformen umgewandelt werden. Dies führt zu einer besseren Wasserhaushaltsfunktion des Bodens und begünstigt die Entwicklung des Edaphons (Bodenleben). Es erfolgt also eine Steigerung der Bodenaktivität und eine Belebung des Nährstoffkreislaufs.

Eingriffsminimierung:

Zur Vermeidung unnötiger Oberbodenbewegungen und zur Erhaltung des natürlichen Bodengefüges sollen, soweit möglich, die Bauarbeiten in trockenen Perioden und nicht bei Nässe durchgeführt werden. Der Verlust von belebtem Oberboden ist durch fachgerechten Abtrag, Lagerung und Auftrag gemäß DIN 18300 und DIN 18915 zu vermeiden. Ebenfalls zu vermeiden ist eine Vermischung von Unter- und Oberböden.
Die Bodenerosionen sollen durch frühzeitiges Bepflanzen der Böschungsbereiche verhindert werden. Des Weiteren werden die Vermeidungsmaßnahmen in die Festsetzungen übernommen.
Vorsorglich wird im Plan ein Hinweis zum Verhalten bei Kampfmittelfunden gegeben.

3.1.3 Grund- und Oberflächenwasser

Der Geltungsbereich liegt in keiner Wasserschutzzone.

Westlich des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 84-1 liegt ein Gewässer. Erläuterungen hierzu sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan 84-1 beschrieben.

Zur Untersuchung der hydrologischen Leitfähigkeit und der Baugrundverhältnisse wurde ein Gutachten erstellt (OWS, Juni 2011). Dieses hat ergeben, dass die Versickerungsmöglichkeiten des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet als ungünstig zu beurteilen sind. Eine Versickerung ist im Bereich des südwestlich gelegenen Siefen grundsätzlich möglich. Zum Schutz des Gewässers wurde aber in Abstimmung mit den zuständigen Behörden dem Bau eines Regenrückhaltebeckens mit einer gedrosselten Einleitung in den Siefen der Vorzug gegeben. Das Regenrückhaltebecken liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 84-1. Die Details werden im Zuge eines wasserrechtlichen Verfahrens in Abstimmung mit der Unteren Umweltbehörde und dem Aggerverband als Gewässerunterhalter geregelt.

Grundwasser wurde bei den Baugrunduntersuchungen nur in einer Bohrung im Schwemmlehm in 2,60 m Tiefe unter GOK, bzw. nur in Form örtlicher Vernässung angetroffen. Bei letzterem handelt es sich um innerhalb der gering durchlässigen Hangablagerungen aufgestautes Sickerwasser, welches nach Niederschlägen zeitverzögert in den tieferen Untergrund versickert oder als Schichtwasser hangabwärts strömt.

Das anfallende Schmutzwasser wird durch Anschluss an den nördlich des Plangebietes verlaufenden Kanal schadlos entsorgt.

Bewertung:
Die Planung bereitet einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in den Landschaftswasserhaushalt vor, da Niederschläge nicht mehr flächig in den

PLANUNGSBÜRO STRATMANN

BEBAUUNGSPLANUNG ° LANDSCHAFTSPLANUNG ° HOCHBAUPLANUNG ° UVP

Untergrund versickern können sondern aus dem Gebiet ins Gewässer abgeleitet werden müssen. Die Hochwassergefahr in den nachgeordneten Gewässern lässt sich durch die Rückhaltung und zeitverzögerte Ableitung reduzieren, auch wenn sich die Gesamtabflussmenge im Gewässer erhöht.
Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch schadhaft verunreinigtes Oberflächenwasser oder Abwasser ist nicht zu besorgen, da auf eine Versickerung in den Untergrund verzichtet wird und die Abwässer ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Der Geltungsbereich liegt in keiner Wasserschutzzone und es finden sich hier keine Oberflächengewässer.
Durch die genannten Maßnahmenwerden die negativen Wirkungen minimiert und teilweise kompensiert werden.

3.1.4 Klima/Luft

Das Gebiet befindet sich im Übergang zur offenen Landschaft. Die Bebauung wird mit Einfamilienhäusern erfolgen, so dass sich eine offene Struktur mit Gartenflächen ergibt. Das Gebiet wird außerdem durch Gehölzpflanzungen zu den vorhandenen Siedlungsgebieten hin eingegrünt und an der Erschließungsstraße werden Straßenbäume gepflanzt.

Bewertung:
Die geplante Bebauung hat Auswirkungen auf das Klima. Diese können aber durch die offene Strukturen und die geplanten Pflanzmaßnahmen minimiert werden. Auch wird der Kaltluftabfluss in die offene Landschaft weiterhin möglich sein, so dass wesentliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der angrenzenden Siedlungsgebiete nicht zu befürchten sind. Durch die Freihaltung des Talbereiches im angrenzenden Plangebiet und die in diesem Bereich vorgesehenen Maßnahmen verstärkt sich der positive Einfluss der Talsenke auf das örtliche Kleinklima.

3.1.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Plangebiet kommen nur wenige Biotoptypen vor; der größte Flächenanteil wird den von intensiv gedüngten Wiesen und Weiden eingenommen, die daher eine entsprechend geringe Artenzahl bei Gräsern und Kräutern, Insekten und vorkommenden Vogelarten aufweisen. Die Flächen besitzen daher einen relativ geringen Biotopwert. Im Planungsbereich befinden sich folgende Biotoptypen: Wiesen, Weiden und Obstgehölze sowie Wegraine.

Darüber hinaus wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung und Brutvogelkartierung für den Bereich Unterfeld durchgeführt. In dieser heißt es: „*Das Vorkommen planungsrelevanter Amphibien, Reptilien und Schmetterlinge kann im Untersuchungsraum ausgeschlossen werden. Im Plangebiet konnten keine Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere planungsrelevanter Fledermausarten nachgewiesen werden. … Im Plangebiet konnten keine planungsrelevanten Vogelarten in NRW als Brutvögel nachgewiesen werden. … Die intensiven Kartierungen vor Ort haben keinen Hinweis auf Arten von gemeinschaftlichem Interesse, europäischen Vogelarten, besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten im Sinne von Anhang II, IV und V der Richtlinie 92/43 EWG gegeben. Durch die vorliegende Planung, das heißt die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Unterfeld“, werden keine Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere, Brut- oder Nistplätze sowie Jagdhabitate beeinträchtigt oder nachhaltig zerstört, das heißt die Planung führt zu keiner Verschlechterung der lokalen Populationen dieser geschützten Arten bzw. planungsrelevanten Arten in NRW.*

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass im Sinne des § 44 (1) BNatSchG mit der Realisierung des Bauvorhabens keine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Jagdhabitaten (i. S. der Unbrauchbarmachung für einen Fortpflanzungserfolg)vorliegt.“ (vgl. Michael Stevens, Artenschutzrechtliche Prüfung

(ASP) und Brutvogelkartierung zum Bebauungsplan Nr. 84 „Unterfeld“ der Gemeinde Kürten, Juni 2011).

Bewertung:

Insgesamt gehen im Geltungsbereich des B-Planes Flächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Der Lebensraum des Grünlands wird in Teilbereichen durch Hausgärten ersetzt, die ihrerseits Lebensraum für anspruchslosere Vogelarten der Gärten, Parks und Siedlungen sein können. Die Artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass keine planungsrelevante Arten im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 (2) BNatSchG betroffen. Planungsrelevante Arten, die das Gebiet als Nahrungsgäste aufsuchen, verfügen über geeignete ausreichend große Ausweichlebensräume direkt angrenzend an das Plangebiet.

Der Biotopwertverlust wird über geeignete externe Ausgleichmaßnahmen kompensiert.

3.1.6 Landschafts-/ Ortsbild

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Kürten- Bechen und ist von intensivem Wirtschaftsgrünland dominiert. Aufgrund der Höhendifferenzen ist eine Fernsicht gegeben, welche die benachbarte Landschaft visuell erfahrbar macht. Blickfang ist eine solitäre, alte Kirsche, die sich mittig im Planraum, am Wirtschaftsweg ‚Unterfeld’ befindet. Das Umfeld des Plangebiets besteht wiederum aus Wirtschaftsgrünland auf der einen Seite und vorhandener Bebauung entlang der B506 auf der anderen.

Bewertung:

Mit Ausführung des Bauvorhabens ändert sich die Sicht Richtung Süden von landwirtschaftlichen Flächen zu bebauter Siedlungsfläche. Durch Minimierungsmaßnahmen wie das Anpassen der Bebauungshöhen und Berücksichtigung der Topographie werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert. Des Weiteren wird eine Verknüpfung zur freien Landschaft über Hausgärten und öffentliche Grünflächen geschaffen. Da es sich um eine Verschiebung der

Siedlungsgrenze handelt, findet eine Zerstückelung der Landschaft nicht statt. Der Ortsbildprägende Einzelbaum wird erhalten und in eine öffentliche Grünfläche integriert.

3.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Bebauungsplanes 84 – 2 liegen keine besonderen Kultur- und Sachgüter vor.

Bewertung:
Das Gebiet hat für das Schutzgut keine besondere Bedeutung.

3.1.8 Nutzung erneuerbarer Energien

Das Gebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Nutzung erneuerbarer Energien. Die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere der Solarenergie ist bei der geplanten Ausrichtung der Gebäude und Anlagen aber grundsätzlich möglich.

Bewertung:
Das Gebiet hat für die Nutzung erneuerbarer Energien keine besondere Bedeutung.

3.1.9 Wechselwirkungen

Bei der Erschließung eines neuen Baugebietes sind üblicherweise verschiedene sich gegenseitig negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zu erwarten. So gehen die Funktionen des Bodens im Bereich der Versiegelung verloren, Versickerung findet nicht mehr statt. Der Oberflächenwasserabfluss erhöht sich und die Grundwasserneubildungsrate wird verringert. Durch die Bebauung wird weiterhin Tieren und Pflanzen der Lebensraum genommen und das Landschaftsbild verändert. Durch Maßnahmen, wie den Erhalt von Gehölzen, die Eingrenzung des zulässigen Versiegelungsgrades, die

Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers und ortsnahe Einleitung in ein Gewässer, den Schutz dieses Gewässers und die Umsetzung von externen Kompensationsmaßnahmen sind Maßnahmen vorgesehen, die dazu beitragen, die sich gegenseitig verstärkenden Wechselwirkungen der Umweltfolgen zu verringern

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Baumaßnahme wird der Planungsbereich weiterhin als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt. Wiesen- und Weideflächen bleiben erhalten. Das Landschaftsbild bleibt unverändert.

Bei Durchführung der Planung wird das Gebiet bebaut mit den unter 3.1 beschriebenen Umweltfolgen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Nach § 4 Abs. 4 LG NW sind Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen bzw. weitestgehend zu minimieren. Die Beeinträchtigungen sind auf das unabdingbare Mindestmaß zu begrenzen und auszugleichen.

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen

- Anpassung der geplanten Erschließung und Bebauung an die vorhandene Topographie; Einschränkung der zulässigen Gebäudehöhen,
- Begrenzung der zulässigen Versiegelungsgrades,
- Aufnahme von Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude und der öffentlichen Räume in den Plan, z.B. durch Vorgaben zur Dachgestaltung und die Berücksichtigung von Straßenbäumen,
- Anlage von Pflanzstreifen zur Nachbarbebauung,
- Erhaltung einer Grünverbindung vom Baugebiet zur freien Landschaft,

- Erhalt des bestehenden Solitärbaums,
- Leitungen werden im Bereich der Wege verlegt,
- Möglichst geringes Ausmaß und Tiefenlage bei der Konzeption des Leitungssystems, um das Ausmaß des Eingriffs in den Boden zu reduzieren (Begrenzung auf das technisch notwendige Maß),
- Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes wird das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und Wege über ein Regenrückhaltebecken in das Gewässersystem eingeleitet und
- Pflanzung von standortgerechten Wald- und Gehölzbiotopen auf externen Ausgleichsflächen.

5. Planungsalternativen

Bereits im Jahr 2006 wurden für den Raum Bechen verschiedene Potentialflächen auf ihre Eignung für den Wohnungsbau untersucht und hierbei Prioritäten festgelegt. Ausgangspunkt war eine Bedarfsermittlung für den Wohnungsbau in Bechen. Die ermittelten Potentialflächen wurden nach den Kriterien Auswirkung auf das Landschaftsbild, Auswirkungen auf das Ortsbild, Auswirkungen auf den Verkehr, Lage zu den Versorgungseinrichtungen und administrative Durchsetzbarkeit der Planung untersucht. Der Bereich Unterfeld wurde hierbei mit erster Priorität zur Weiterentwicklung vorgeschlagen.

Daher wurden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau im Bereich Unterfeld vorgesehen.

PLANUNGSBÜRO STRATMANN

BEBAUUNGSPLANUNG ° LANDSCHAFTSPLANUNG ° HOCHBAUPLANUNG ° UVP

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren und Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Die Tabellen zur ökologischen Bewertung beinhalten, unter Anwendung der Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion nach Biotoptypen von Dankwart Ludwig (1991), die rechnerische Gegenüberstellung der bioökologischen Wertigkeit der Flächen vor und nach der Realisierung des Vorhabens, unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festlegungen.

Das Ingenieurbüro Brilon, Bondzio & Weiser führte im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 eine verkehrstechnische Untersuchung durch, auf dessen Grundlage das zu erwartende Verkehrsaufkommen sowie die Anbindung an die Kölner Straße geprüft wurde. Die zur Bewertung des Verkehrsablaufes herangezogenen Qualitätsstufen entsprechen den Empfehlungen gemäß HBS (Handbuch für Bemessung von Straßenverkehrsanlagen). Die Berechnung des Verkehrslärms erfolgte nach Reimer-Paulsen und wurde mit den Richtlinien nach der DIN 18005 und der 16. BlmSchV abgeglichen.

Im September 2010 (Ingenieurbüro Dahlbender & Schürmann) und im Juni 2011 (Ingenieurbüro OWS) fanden zur Bestimmung der hydraulischen Leitfähigkeit geotechnische Untersuchungen statt. Es wurden Rammkernsondierungen sowie Open-End-Tests durchgeführt. Die Untersuchungen erfolgten anhand von DIN 4023 und DIN 18123, die anschließende Beurteilung nach dem DWA-Regelwerk.

Des Weiteren wurde durch das Ingenieurbüro Stevens eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) und Brutvogelkartierung durchgeführt.

7. Monitoring

Die für die Beobachtung von Umweltauswirkungen maßgeblichen Behörden werden benachrichtigt, damit diese die Gemeinde gemäß § 4 (3) BauGB über unerwartete nachteilige Umweltauswirkungen in Kenntnis setzen. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt und im Landschaftspflegerischem Begleitplan dokumentiert sind, wird ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen und ein weiteres Mal nach 5 Jahren von der Gemeinde Kürten durch Ortsbesichtigung geprüft und protokolliert. Die dauerhafte Pflege und Unterhaltung der Ausgleichsflächen wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde, dem Vorhabenträger und den Grundstückseigentümern geregelt.

Die Umsetzung der Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung wird erstmals zwei Jahre nach Rechtskraft der Planänderung und ein weiteres Mal 5 Jahre danach von der Gemeinde durch Ortsbesichtigung geprüft und das Ergebnis protokolliert.

PLANUNGSBÜRO STRATMANN

BEBAUUNGSPLANUNG ° LANDSCHAFTSPLANUNG ° HOCHBAUPLANUNG ° UVP

7. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Neuplanung des Gebietes soll den zukünftigen Baulandbedarf des Ortsteils Bechen decken. Ziel ist es, Raum für die Errichtung von ca. 28 Einfamilienhäusern zu schaffen. Vorrausichtliche erhebliche Umweltauswirkungen entsprechend § 2 (4) BauGB, die mit der Planung vorbereitet werden, sind:

- Die Änderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen,
- Die Änderung des Orts- und Landschaftsbildes und
- Der Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung und damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate

Als Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der negativen Umweltauswirkungen sind folgende vorgesehen :

- Anpassung der geplanten Erschließung und Bebauung an die vorhandene Topographie; Einschränkung der zulässigen Gebäudehöhen,
- Begrenzung der zulässigen Versiegelungsgrades,
- Aufnahme von Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude und der öffentlichen Räume in den Plan, z.B. durch Vorgaben zur Dachgestaltung und die Berücksichtigung von Straßenbäumen,
- Anlage von Pflanzstreifen zur Nachbarbebauung,
- Erhaltung einer Grünverbindung vom Baugebiet zur freien Landschaft,
- Erhalt des bestehenden Solitärbaums,
- Regelung der Niederschlagswasserentsorgung durch Ableitung in ein Regenrückhaltebecken mit der gedrosselten Abgabe in den Pohlbach (Bebauungsplan 84 –1) und
- Vollständige Kompensation der Eingriffe im Plangebiet.