BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 84 - 1 (Seniorenprojekt 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

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 84-1 'SENIORENPROJEKT UNTERFELD'

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

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 eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Seniorenprojekt und Wohnbauflächen dargestellt. In diesem Bereich soll, zur Deckung des vorhandenen Fehlbedarfs an stationären Pflegeplätzen im Gemeindegebiet und als Ergänzung zu dem vorhandenen Pflegeheim in Kürten-Eichhof im Sinne einer wohnortnahen Versorgung mit stationären Pflegeplätzen ein Seniorenpflegeheim mit 80 Plätzen errichtet werden. Angrenzend an das Pflegeheim sollen darüber hinaus barrierefreie Wohnungen entstehen. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Verwendung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens und eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Pohlbach erforderlich. Die Bach begleitenden Flächen sollen geschützt und aufgewertet 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 B506 zwischen den Wohnstraßen ‚Im Kühlchen' und ‚Unterfeld'.
Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,9 ha, in der Gemarkung Bechen liegend. Es handelt sich um Flur 10 mit den Flurstücken 12, 14, 60, 62, 63, 64, 73 und 76 sowie die Flurstücke 30, 37, 458, 462, 463, 464, 465 und 466 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

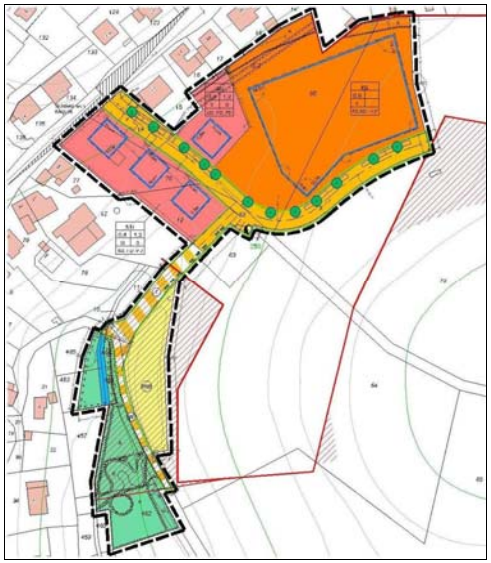
BEBAUUNGSPLANUNG ° LANDSCHAFTSPLANUNG ° HOCHBAUPLANUNG ° UVP

C. Übergeordnete Planungen

1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten ist das Gebiet als „Wohnbaufläche" und als „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Seniorenprojekt" dargestellt. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche wird im Süden um eine ca. 1.440 m² große Fläche für die Wasserwirtschaft überschritten (unten rot schraffiert dargestellt). Diese Überschreitung ist notwendig, da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken nicht möglich ist und daher ein Regenrückhaltebecken berücksichtigt werden muss. Außerdem sind hier Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Die Überschreitung ist im Verhältnis zum Plangebiet angemessen, so dass der Plan aus dem FNP entwickelt ist.

Da im angrenzenden Gebiet des Bebauungsplanes 84-2 (Wohnbebauung Unterfeld) die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen aber ebenfalls überschritten werden, wird der FNP im Parallelverfahren geändert.



2. Landschaftsplan

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 5 'Mittlere Sülz' des Rheinisch-Bergischen Kreises, festgesetzt als temporäres Landschaftsschutzgebiet. 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 anschließt. Entlang der Kölner Straße befindet sich überwiegend zweigeschossige, teilweise dreigeschossige Bebauung mit Wohn- und Gewerbenutzung. Auch im Bereich der Heiderjansfelder Straße sind in der Vergangenheit größere Geschosswohnungsbauten mit bis zu 3 Vollgeschossen entstanden.

2. Topographie

Das Plangebiet liegt in bewegtem Gelände. Von der Kölner Straße fällt das Gelände in südöstliche Richtung zunächst ab und steigt nach ca. 50 m wieder an. Es ist eine Höhendifferenz von ca. 7 m zu verzeichnen

3. Erschließung

Eine öffentliche Erschließung des Geländes liegt zurzeit nicht vor. Die bisherige Erschließung beschränkt sich auf einen Wirtschaftsweg, der als Anbindung erhalten bleiben wird.

4. Nutzung

Zurzeit wird der Planungsbereich größtenteils als Grünland genutzt.

PLANUNGSBÜRO STRATMANN

BEBAUUNGSPLANUNG ° LANDSCHAFTSPLANUNG ° HOCHBAUPLANUNG ° UVP

E. Städtebau

1. Städtebauliche Konzeption

Das zur Bebauung anstehende Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 4 und 11 BauNVO als Sondergebiet (Altenheim) und Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Von der Kölner Straße führt eine Erschließungsstraße in das Wohngebiet, begleitet von vier Punkthäusern, die altengerechte Servicewohnungen beheimaten. Die Nähe dieser Gebäude zum Seniorenzentrum fördert eine schnelle und einfache Betreuung der Bewohner. Im weiteren Verlauf der Erschließungsstraße folgt in östlicher Richtung das geplante Seniorenzentrum mit 80 vollstationären Pflegeplätzen. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Gebäude, welches mit Flachdächern oder leicht geneigten Pultdächern ausgestattet ist. Das Gebäude bietet aufgrund seiner offenen und transparenten Bauweise, und der H-Form des geplanten Gebäudes, ein für den Besucher einladendes Entree. Der Innenhof des Gebäudes wird insbesondere den Erfordernissen von Demenzkranken angepasst. Vor dem Gebäude befinden sich Besucherstellplätze, sowie eine mit Krankentransportfahrzeugen befahrbare Zufahrt. Zur Bestandsbebauung hin gelegen befindet sich eine Parkanlage, die dem Seniorenzentrum zugeordnet wird. Sie bietet den Bewohnern altengerechte Aufenthaltsbereiche. Für die Anwohner stellt sie in Verbindung mit einer sich östlich anschließenden privaten Grünfläche eine durchgängige Abschirmung gegen die neue Bebauung dar. Die Eingrünung schließt mit Begrünung der Anlieferung und der Stellplätze für die Mitarbeiter an der Nordseite des Gebäudes ab.

Die Wohnbebauung gliedert sich in WA 1 und WA 2. In beiden sind barrierefreie Seniorenservicewohnungen vorgesehen. Für die Konzeption zeitgemäßer Single-, Alten- und Behindertenwohnungen ermöglicht die Dachgestaltung Sattel-, Pult- und Flachdächer. Somit wird eine optimale Entwicklung der Raumnutzung und Wohngrundrisse gewährleistet. Die unterschiedliche Geschossigkeit der beiden Wohnbauflächen beruht auf dem gegebenen Geländeverlauf.

2. Erschließung

Das Plangebiet wird über eine 10,00 m breite Wohnstraße erschlossen. 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. Die Anbindung an die Kölner Straße (B506) erfolgt auf Höhe des Hauses Nummer 319, hier wurden die Sichtverhältnisse der Einmündung in die Bundesstraße geprüft und ein Sichtdreieck nach RASt 06 nachrichtlich in den Plan eingetragen.

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege werden als Wegeverbindungen erhalten. Zwecks Verknüpfung der öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgen wegbeleitende Begrünungsmaßnahmen, z.B. werden Sträucher gepflanzt.

Die Ver- und Entsorgung des Planbereichs erfolgt über die Anbindung an die im Bereich der B 506 (Kölner Straße) vorhandenen Anlagen. Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an den im Bereich Unterfeld vorhandenen Kanal entsorgt. Das Niederschlagswasser wird in einem Regenrückhaltebecken 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 werden Allgemeine Wohngebiete und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Altenheim festgesetzt.

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

Die Festsetzung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Altenheim ermöglicht den Bau eines Seniorenzentrums, welches die Bereitstellung von benötigten Pflegeplätzen im Gemeindegebiet bietet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossigkeit und der maximalen Firsthöhe bestimmt. Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht einem in Allgemeinen Wohngebieten üblichen Maß. Für das Sondergebiet wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, da hier ein erhöhter Erschließungsbedarf besteht.

Sowohl in WA 1 als auch in WA 2 sollen barrierefreie Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Mehrfamilienhäuser sowie zwei- und dreigeschossige Bebauung sind in Bechen im Einzugsbereich der Kölner Straße vorhanden. Die Festsetzungen zu den Firsthöhen beziehen sich jeweils auf das Niveau der Straßen, da hiermit die Wirkung der Bebauung zum öffentlichen Raum gesteuert wird. Die unterschiedliche Geschossigkeit der beiden Wohnbauflächen ist auf den gegebenen Geländeverlauf zurückzuführen. Die Festsetzung soll eine Unterordnung der Neubauten in die Umgebung bewirken.

WA 1: Für Gebäude im WA 1 wird die Firsthöhe als Höchstgrenze mit 12,50 m festgesetzt. WA 2: Für Gebäude im WA 2 wird die Firsthöhe als Höchstgrenze mit 11.00 m festgesetzt. 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). Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenverkehrsfläche, die dem Gebäude am nächsten liegt, gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Grenze des Wohnbaugrundstückes. Die Firsthöhe ergibt sich jeweils aus der Differenz zwischen dem oberen und unteren Bezugspunkt

Für das Seniorenzentrum werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Hiermit wird die Höhe des Baukörpers in Anpassung an die Nachbarschaft begrenzt. Gleichzeitig lässt die Festsetzung aber eine für das Seniorenheim ausreichende Größe zu.

1.2 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.

In WA 1 und 2 ist eine offene Bauweise vorgesehen. Die städtebauliche Gestaltung wird durch eine Baukörperausweisung erreicht.

Das Sondergebiet erhält eine ca. 84 x 53 m große überbaubare Fläche. Diese ermöglicht die Errichtung eines größeren Baukörpers mit einem Innenhof. Die Bauweise wird nicht festgesetzt, da überbaubare Fläche, GRZ und Geschossigkeit ausreichen, um das Vorhaben zu steuern.

1.3 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. In WA 1 und WA 2 ist je Wohneinheit ein Abstellplatz vorzusehen. Der durch die Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge soll auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt werden.

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.

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

Die Leitungen sind, aufgrund positiver Auswirkungen auf die Versorgungssicherheit und auf das Ortsbild, unterirdisch zu verlegen. Zurzeit durchläuft ein Kanal das Sondergebiet, WA 2 und WA1. Im Bereich des WA 1 wird dieser im Zuge der Erschließungsmaßnahme in die Straßenfläche verlegt. Der Abschnitt der Rohrleitung im Bereich des Sondergebietes ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorger gesichert.

Zur Versorgung des Baugebietes wird eine Trafostation eingerichtet. Der Standort wird im Plan festgesetzt.

Im Bebauungsplan ist eine Fläche zur Abwasserbeseitigung / Regenwasserrückhaltung eingetragen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll hier gesammelt werden. Vom Regenrückhaltebecken wird das Wasser gedrosselt in den Pohlbach geleitet.

1.5 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.

Im westlichen Plangebiet in die freie Landschaft hinein verlaufen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußweg und der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg. Ihre Dimensionierung beinhaltet sowohl den befestigten Weg als auch begleitende Begrünung. Entlang des Fußweges werden unter Einhaltung des Nachbarrechtsgesetzes Sträucher gepflanzt, welche einen Übergang zu den privaten Gärten bilden. Die Wege dienen der Erhaltung der durch das Plangebiet führenden Wegeverbindungen und sind auch für die Befahrung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge geeignet.

1.6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) und

Im Plangebiet sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die dem Schutz des Bodens, der Eingrünung des Plangebietes zur Nachbarschaft, der Gestaltung des öffentlichen Raums, dem Erhalt von wertvollen Biotopstrukturen, der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft und der Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft dienen. Die genannten Maßnahmen sind im Landschaftspflegerischen Begleitplan beschrieben und bewertet.

Bei den einzelnen Maßnahmen handelt es sich um folgende:

- Pflanzen von Straßenbäumen,

- Anlage eines Pflanzstreifens als Puffer zwischen Altenpflegeheim und nördlich angrenzender Bestandsbebauung. Zusammen mit den sich im B- Plan 84 - 2 anschließenden privaten Grünflächen kann hier eine nahezu durchgehende Grünstruktur geschaffen werden.
- Bepflanzung der Böschungen an der Planstraße und entlang des Regenrückhaltebeckens zum Schutz vor Erosion
- Erhalt der vorhandenen Gehölze und Anlage von Pflanzstreifen an den vorhandenen und geplanten Fuß- und Wirtschaftwegen.
- Erhalt der bestehenden Erlenreihe entlang Pohlbaches und Ergänzung dieser in Richtung Norden,
- Entwicklung einer Uferhochstaudenflur und von Auengebüschen am Pohlbach,
- Herausnahme des Auenbereiches westlich des Gewässers aus der Nutzung, Entfernung der Huftrittverdichtungen und Schaffen von Retentionsraum,
- Anlage einer Streuobstwiese im südlichen Plangebiet,
- Anlage eines naturnah gestalteten Grabens, der als Verbindung vom Regenrückhaltebecken zum Pohlbach dient. An beiden Seiten des Grabens wird jeweils eine Uferhochstaudenflur entwickelt.
- Erhalt der vorhandenen Gehölzgruppen im südlichen Plangebiet und
- Ordnungsgemäße Verwendung des im Plangebiet anfallenden Bodenaushubs

Bei den o. g. Pflanzmaßnahmen sind jeweils einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden, um eine naturnahe Pflanzung zu erreichen, die die ökologischen Funktionen der Flächen verbessert.

1.7 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

Neben den o. g. Maßnahmen sind, um den Eingriff im Plangebiet zu kompensieren, Maßnahmen erforderlich, die aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung und Größe

des Gebietes nicht im Plangebiet umgesetzt werden können. Daher sind externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Dabei handelt es sich um Entfichtungen, Laubwaldaufforstungen und die Anlage von Waldsäumen im Großraum Bechen.

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

2.1 Dachgestaltung

In WA 1 und WA 2 sind sowohl Satteldächer, Pultdächer als auch Flachdächer zulässig, um den altengerechten Wohnungen eine optimale Raumnutzung zu ermöglichen. 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.

2.3 Gestaltung der Standorte für Abfallbehälter

Frei aufgestellte Mülltonnen und –boxen sind unzulässig, da sie den Straßenraum verunstalten können. 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 Abstand 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

PLANUNGSBÜRO STRATMANN

BEBAUUNGSPLANUNG ° LANDSCHAFTSPLANUNG ° HOCHBAUPLANUNG ° UVP

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 um das Lichtraumprofil einzuhalten. Einfriedungen auf Stützmauern und/oder Anschüttungen sind erst in einem Abstand von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig um diesen nicht zusätzlich optisch einzuengen.

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

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

Auf dem Flurstück 458 wird aufgrund der Eintragungen in alten Kartenwerken das Fundament eines Gebäudes, also eines Bodendenkmals, vermutet. Ob es sich um eine Mühle, Pumpvorrichtung oder ein Haus handelte ist nicht bekannt. In Abstimmung mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege wird in diesem Bereich auf den Boden verändernde Maßnahmen verzichtet.

Im übrigen Plangebiet liegen entsprechende Erkenntnisse nicht vor. Der Textteil des Bebauungsplanes enthält hier einen Hinweis zum Verhalten bei eventuellen Bodenfunden oder Befunden.

G. Flächenbilanz

1,89 ha	Gesamtfläche
0,38 ha	Fläche Allgemeines Wohngebiet
0,78 ha	Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Seniorenheim
0,14 ha	Fläche für die Wasserwirtschaft und Wasserflächen
0,32 ha	Verkehrsfläche, einschließlich Verkehrsgrün
0,25 ha	private Grünflächen inklusive Ausgleichsflächen
0,02 ha	Wasserflächen

PLANUNGSBÜRO STRATMANN

BEBAUUNGSPLANUNG ° LANDSCHAFTSPLANUNG ° HOCHBAUPLANUNG ° UVP

H. Umweltbericht

1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Errichtung eines Seniorenzentrums und von Servicewohnungen ermöglichen. Die derzeitige Versorgung mit stationären Pflegeplätzen im Gemeindegebiet ist nicht ausreichend. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Verwendung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist außerdem der Bau eines Regenrückhaltebeckens und eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Pohlbach erforderlich. Die Bach begleitenden Flächen sollen geschützt und aufgewertet werden.

1.1 Art des Vorhabens

Im Plangebiet werden die Flächen als Allgemeines Wohngebiet (die derzeitige Planung sieht 4 Mehrfamilienhäuser vor), als Sondergebiet (Zweckbestimmung Altenheim), als Verkehrsflächen, als Flächen für die Abwasserbeseitigung und als private Grünflächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Kölner Straße. Für die Wohngebiete ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Sondergebietsfläche soll die Planung eines Pflegeheims, im Sinne einer wohnortnahen Versorgung mit stationären Pflegeplätzen ermöglichen. Hier beträgt die Grundflächenzahl 0,6.
Die näheren Inhalte der Planung sind in der Begründung beschrieben worden.

1.2 Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet umfasst eine Größe von etwa 1,89 ha, gegliedert in ca.:

- Wohngebiet 3.733 m²
- Sondergebiet 7.836 m²
- Verkehrsflächen inklusive Verkehrsgrün 3.230m²
- Fläche für die Wasserwirtschaft 1.440 m²
- Private Grünflächen 2.514m²

- Wasserflächen 148 m² und
- externe Ausgleichsflächen in einer Gesamtgröße von ca. 13.510 m²

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 Verkehrprognose 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 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 Fachbeitrag 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 durchgeführt. (u. a. Prüfung der Avifauna; Brutvogelprüfung; Kartierung von Fledermäusen) Eine nachhaltige Beeinträchtigung ist nicht zu erwar-
	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	

PLANUNGSBÜRO STRATMANN

BEBAUUNGSPLANUNG ° LANDSCHAFTSPLANUNG ° HOCHBAUPLANUNG ° UVP

	Waldfunktionskarte NRW	Benennung von Waldflächen mit hervorgehobenen Schutz- und Erholungsfunktionen sowie Flächen besonderer Zweckbestimmung	ten. Im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen werden Waldflächen und –säume geschaffen oder aufgewertet.
	Landschaftsplan	Schutzgebiete und Entwicklungsziele für Natur und Landschaft	
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	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 wurde eingeschränkt. Es wurde eine Festsetzung zur Wiederverwendung des Oberbodens und zur ordnungsgemäßen Verwendung des Bodenaushubs aufgenommen. Bereiche mit besonders schutzwürdigen Bodentypen werden von der Bebauung frei gehalten. Die gewählten Kompensationsmaßnahmen haben positive Auswirkungen auf das Schutzgut.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	
	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW	Erhalt des Bodens, Vermeidung eines Verlustes seiner Funktionen	
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	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 Plangebiet zurückgehalten und dem Pohlbach gedrosselt zugeführt. Das Schmutzwasser wird schadlos entsorgt. Es werden Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Uferbereiche und zum Schaffen von Retentionsraum vorgesehen.
	Landeswassergesetz incl. Verordnungen	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, Sparsame Verwendung des Wassers und Bewirtschaftung der Gewässer zum Wohle der Allgemeinheit	
	Bundesnaturschutzgesetz/ 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)	Gehölzstrukturen werden erhalten und ergänzt. Der Talbereich (Frischluftschneise) wird von Bebauung frei gehalten und durch zusätzliche Bepflanzung aufgewertet.
	Bundesnaturschutz-gesetz/ Landschaftsgesetz NW	Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas und von Luftverunreinigungen	
Landschaft	Baugesetzbuch	Erhaltung des Landschaftsbildes	Das Seniorenheim verstellt den bisherigen Blick in die freie Landschaft, eine Zerstückelung der Landschaft findet aber nicht statt, da die Siedlungsgrenze verschoben wird. Bepflanzungsmaßnahmen schaffen einen Übergang zur Bestandsbebauung.
	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	Im Bereich der Grünflächen ist mit einem Bodendenkmal zu rechnen. Für den Fall eines Fundes sind die Untere Denkmalbehörde und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu verständigen. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise. In die Flächen, auf denen das Bodendenkmal vermutet wird, wird nicht eingegriffen.
	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	

PLANUNGSBÜRO STRATMANN

BEBAUUNGSPLANUNG ° LANDSCHAFTSPLANUNG ° HOCHBAUPLANUNG ° UVP

2. Bestandsaufnahme

2.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 84 (Unterfeld) befindet sich im Ortsteil Bechen (Gemeinde Kürten), östlich der B506 zwischen den Wohnstraßen ‚Im Kühlchen' und ‚Unterfeld'.

Das Plangebiet liegt in bewegtem Gelände. Von der Kölner Straße fällt das Gelände in südöstliche Richtung zunächst ab und steigt nach ca. 50 m wieder an. Es ist eine Höhendifferenz von ca. 7 m zu verzeichnen. Zurzeit besteht die Nutzung zum größten Teil aus intensiv gedüngter Fettwiese, welche sich in östlicher Richtung fortsetzt. Als weitere Nutzungen sind Weideflächen (Pferde) und am nördlichen Rand Hausgärten zu vermerken. Prägendes Element im Plangebiet sind einige Gebüsche, diese bestimmen unter anderem neben einem solitären Kirschbaum (im Geltungsbereich des Bebauungsplans 84-2) das Landschaftsbild. Ein asphaltierter Wirtschaftsweg (Unterfeld) durchläuft das Plangebiet, er dient vorrangig als Betriebsweg der Land- und Forstwirtschaft. Eine weitere landwirtschaftliche Wegeverbindung findet sich in Form eines geschotterten Feldwegs, der bis auf die Fahrspuren, mit Gräsern und Wildkräutern verwachsen ist.

Das Untersuchungsgebiet bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 84-1, Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sind im Plan dargestellt. Es umfasst eine Gesamtgröße von etwa 1,89 ha.

2.2 Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

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

- Fettwiese, intensiv gedüngt, artenarm – ca. 9.838 m²
- Fettweide, Grünland, intensiv gedüngt – ca. 3.196 m²
- Hausgärten mit mittlerem Gehölzbestand – ca. 2830 m²
- Gartenbrache mit größerem Gehölzbestand – ca. 795 m²

- Gebäude und Straßen – ca. 568 m²
- Grasfluren an Böschungen und Wegrändern – ca. 654 m²
- Gehölzgruppen und Gebüsche, standorttypisch – ca. 560 m²
- Feldweg – ca. 276,6 m²
- Brennnesselherden (Pohlbach) 172m²

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, als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenprojekt“ und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Berücksichtigung von Wohnbauflächen, des Regenrückhaltebeckens und von Maßnahmenflächen wird im Parallelverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

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 Bebauungsplanes außer Kraft, wenn der Träger der Landschaftsplanung dem Plan im Verfahren nicht widersprochen hat.

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

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

PLANUNGSBÜRO STRATMANN

BEBAUUNGSPLANUNG ° LANDSCHAFTSPLANUNG ° HOCHBAUPLANUNG ° UVP

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 nicht nur das erwartete Verkehrsaufkommen im Plangebiet, sondern auch die Anbindung an die Kölner Straße untersucht. Zur Verbesserung der Querungssituation ist eine Aufweitung der Kölner Straße zur Anlage einer Querungsinsel zwischen den vorhandenen Bushaltebuchten vorgesehen.

Bewertung:
Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass über die Kölner Straße (B506) das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Bauvorhabens leistungsfähig und für alle Verkehrsteilnehmergruppen sicheren Weise abgewickelt werden kann. Die Verkehrsprognose rechnet mit 318 Kfz/24h, daraus resultieren durchschnittlich 52,8 dB (A) tagsüber und 42,7 dB (A) nachts. Zu den Hauptverkehrszeiten morgens und abends werden folgende Verkehrsbelastungen erwartet. Das morgendliche Verkehrsaufkommen wird mit 34 Kfz/h und 50,7dB (A) errechnet, das nachmittägliche Verkehrsaufkommen mit 27 Kfz/h und 49,7 dB (A).
Die Orientierungswerte nach DIN 18005 liegen für allgemeine Wohngebiete bei 55 dB (A) tagsüber und bei 45 dB (A) nachts. Diese werden eingehalten. Gleiches gilt für die Grenzwerte nach 16. BlmSchV (59dB (A) tags / 49dB (A) nachts).
Die Werte wurden nach dem Verfahren von Reimer-Paulsen bei einer Höchstgeschwindigkeit von 30km/h und einer Entfernung zur Straßenmitte von 8 Metern, dies entspricht der Grenze der Wohnbebauung zur Straßenmitte, ermittelt.
Es wird festgestellt, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Plangebiet so gering ist, dass keine erhebliche Lärmbelästigung für die Anwohner zu erwarten ist. Die Immissionen der Kölner Straße (B 506) sind in diesem Fall wesentlich höher einzustufen.

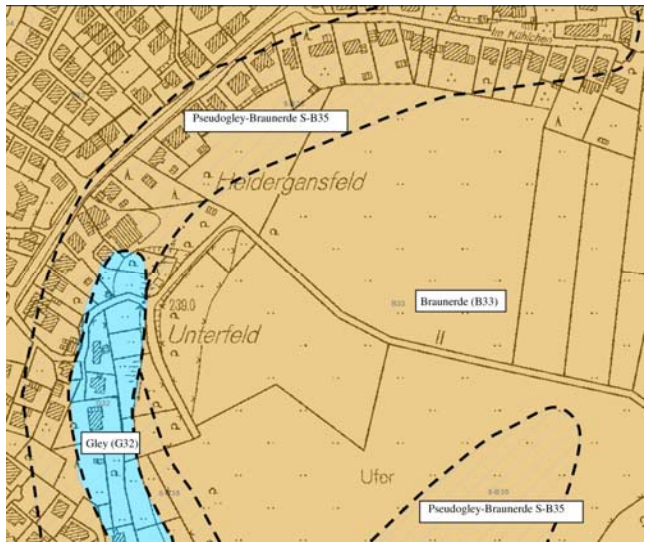
Es sind keine Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs zu erwarten.
Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass aufgrund der geringen zu erwartenden Lärmimmissionen Konflikte zwischen der Wohnbebauung und dem Seniorenzentrum nicht zu erwarten sind.

3.1.2 Schutzgut 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 Baugebiete, 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 Bodenorganismen. Diese Eingriffe sind erforderlich, um den Bedarf an Pflegeplätzen 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 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 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt in keiner Wasserschutzzone.

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 (Pohlbach) grundsätzlich möglich. Zum Schutz des Gewässers wurde aber in Abstimmung mit den zuständigen Behörden dem Bau eines Regenrückhaltebeckens mit einer gedrosselten Einleitung in den Pohlbach der Vorzug gegeben. Regenrückhaltebecken und Einleitung wurden nach den anerkannten Regeln der Technik konzipiert. Für die Anlage des Regenrückhaltebeckens und der gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers wird derzeit ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt. In diesem Zuge werden eventuelle Auswirkungen der Anlagen auf das Gewässer geprüft.
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.

Im westlichen Plangebiet befindet sich, wie oben erwähnt, ein Gewässer (Pohlbach). Der Quellbereich des Pohlbaches liegt außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 10 und 11 der Flur 10. Er ist anthropogen überprägt und entspringt aus einer Verrohrung, die in einen bepflanzten Folienteich mündet, der nur bei starken Re-

PLANUNGSBÜRO STRATMANN

BEBAUUNGSPLANUNG ° LANDSCHAFTSPLANUNG ° HOCHBAUPLANUNG ° UVP

genereignissen das Wasser an den Pohlbach abgibt. Ein direkter Eingriff in den Quellbereich wird mit der Planung nicht vorgenommen. Mehr als 150 m unterhalb der Quelle ist aber eine gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in den Pohlbach vorgesehen. Neben diesem Eingriff in das Gewässer sind verschiedene Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung und Funktionsverbesserung des Gewässers festgesetzt. So werden Gewässer begleitend Erlenreihen ergänzt und neu angelegt, Auegehölze- und Hochstaudenbereiche entwickelt und Verdichtungen im Uferbereich entfernt.

Das anfallende Schutzwasser kann durch Anschluss an den nördlich des Plangebietes verlaufenden Kanal schadlos entsorgt werden.

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

Außerdem wird durch die Einleitung in das Gewässer eingegriffen. Andererseits sind im Plan Maßnahmen wie das Freihalten eines ausreichend breiten Schutzbereiches zum Gewässer, das Schaffen von Retentionsraum und die Entwicklung von Auengehölzen Hochstaudenfluren vorgesehen, die der Aufwertung des Bereiches dienen.

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 Maßnahmen werden die negativen Wirkungen minimiert und teilweise kompensiert.

Darüber hinaus ist der Eingriff notwendig, um den Bedarf an Pflegeplätzen in Kürten zu decken.

3.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Für das Schutzgut ist insbesondere die Tallage des Gewässergrabens von Bedeutung, Der Talraum übernimmt vorrangig die Aufgabe eines Kaltluftsammelgebiets und Kaltluftabflussbereichs. Dieser Bereich wird von Bebauung frei gehalten und ökologisch aufgewertet.

Die Wohngebäude sind als kleinere Einzelbaukörper festgesetzt, so dass sich eine offene Struktur ergibt, nur das Seniorenheim ist als größerer Baukörper geplant. Dieses wird aber durch Gehölzpflanzungen zur Nachbarbebauung eingegrünt. An der Erschließungsstraße werden Straßenbäume gepflanzt. Auch befindet sich das Gebiet im Übergang zur offenen Landschaft.

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 und die in diesem Bereich vorgesehenen Maßnahmen verstärkt sich sein positiver Einfluss auf das örtliche Kleinklima.

3.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Bebauungsplan überplant einen Bereich, der bisher als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und

Landschaft wurden im Landschaftspflegerischen Begleitplan bilanziert und es werden Ausgleichsmaßnahmen zur vollständigen Kompensation der Eingriffe im Plangebiet und auf externen Flächen festgesetzt. Im Plangebiet sind vor allem Erhaltungs- und Pflanzvorgaben sowie Maßnahmen zur Aufwertung des Gewässers und zum Schutz des Bodens enthalten. Bei den externen Maßnahmen handelt es sich um Entfichtungen, Laubwaldaufforstungen und die Anlage von Waldsäumen im Großraum Bechen. Die einzelnen Maßnahmen sind in der Begründung und im Landschaftspflegerischen Begleitplan detailliert beschrieben.

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. Die Inanspruchnahme ist aber erforderlich, um den Bedarf an stationären Pflegeplätzen in Kürten zu decken. Die Eingriffe werden aber vollständig ausgeglichen.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung hat ergeben, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG bei Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden.

3.1.6 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Kürten- Bechen und wird überwiegend als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Topographie weist größere Höhenunterschiede auf. Von der Kölner Straße aus fällt das Gelände in südöstliche Richtung zunächst ab und steigt nach ca. 50 m wieder an. Im Südosten verläuft eine Talmulde, im Nordosten ein Höhenrücken. Aufgrund der Höhendifferenzen ist eine Fernsicht gegeben. Blickfang ist ein freistehender Kirschbaum, welcher sich im Planraum des Bebauungsplans 84 -2 befindet. Der Übergang zur freien Landschaft in Richtung Nordosten liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 84-2. Die nordöstlich des Plangebietes gelegnen Geländekuppe wird von Bebauung frei gehalten. Die Bebauung passt sich so weit wie möglich der Topographie an. Darüber hinaus werden Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung gemacht, die einer ortstypischen Bebauung dienen. Im Übergangsbereich zur Nachbarbebauung werden Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die Böschungen des Regenrückhaltebeckens werden begrünt und der Talraum landschaftsgerecht umgestaltet.

Bewertung:
Mit Ausführung der Bauvorhaben wird das Landschaftsbild verändert. Durch Anpassen der Bebauungshöhen unter Berücksichtigung der Topographie, Vorgaben zur Gestaltung der Dächer und die Anlage eines Pflanzstreifens wird der Eingriff mini-

PLANUNGSBÜRO STRATMANN

BEBAUUNGSPLANUNG ° LANDSCHAFTSPLANUNG ° HOCHBAUPLANUNG ° UVP

miert. Der höchste Punkt, die Geländekuppe südöstlich des Plangebiets bleibt von Bebauung freigehalten. Da es sich um eine Verschiebung der Siedlungsgrenze handelt, findet eine Zerstückelung der Landschaft nicht statt.
Eine nachhaltige Beeinträchtigung ist daher nicht zu erwarten.

3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auf dem Flurstück 458 wird aufgrund der Eintragungen in alten Kartenwerken das Fundament eines Gebäudes, also ein Bodendenkmal, vermutet. Ob es sich um eine Mühle, Pumpvorrichtung oder ein Haus handelte ist nicht bekannt. Es handelt sich um einen Bereich, in dem ein Eingriff in den Boden nicht vorgesehen ist.
Im übrigen Plangebiet liegen entsprechende Erkenntnisse nicht vor. Der Textteil des Bebauungsplanes enthält hier einen Hinweis zum Verhalten bei eventuellen Bodenfunden oder Befunden.

Bewertung:
Der o. g. Bereich wird zwar in die Planung einbezogen, allerdings findet kein Eingriff in den Boden statt, so dass das Bodendenkmal vollständig erhalten bleibt. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes liegt damit nicht vor.

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 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 Flächen intensiv genutzt. Der zunehmenden Versiegelung durch Verkehrsflächen und Bebauung wird entgangen. Wiesen- und Weideflächen bleiben erhalten. Das Landschaftsbild bleibt unverändert durch den landwirtschaftlichen Charakter geprägt. Es steht aber auch kein Sondergebiet zur Verfügung, so dass die beabsichtigte Ausstattung der Gemeinde mit räumlich gut verteilten ortsnahen Pflegeplätzen nicht erfolgen kann.

Bei Durchführung ist mit den unter 3.1 genannten negativen Umweltfolgen zu rechnen.

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.

PLANUNGSBÜRO STRATMANN

BEBAUUNGSPLANUNG ° LANDSCHAFTSPLANUNG ° HOCHBAUPLANUNG ° UVP

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen

- Anpassung der geplanten Erschließung und Bebauung an die vorhandene Topographie; Staffelung 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 und entlang der öffentlichen Wege,
- Anlage einer Obstbaumwiese,
- Die Fläche, auf der ein Bodendenkmal vermutet wird, wird gesichert,
- Zur Rückführung des Niederschlagswassers in das Grundwasser wird ein Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Einleitung in den Vorfluter geplant; das Regenrückhaltebecken wird an einem möglichst verträglichen Standort untergebracht; Regenrückhaltebecken und Einleitung in das Gewässer werden nach dem aktuellen Stand der Technik geplant und naturnah gestaltet,
- Das im Plangebiet vorhandene Gewässer und seiner Uferbereiche werden aufgewertet; z.B. durch Aufweitung des Pohlbaches, Behebung der Uferverdichtung und Ergänzung und Neuanlage von Bach begleitenden Baumreihen (Erlen) und Auengebüschen,
- Der im Plangebiet anfallende Bodenaushub wird ordnungsgemäß verwendet und
- Die mit der Planung verbundenen Eingriffe werden vollständig ausgeglichen.

5. Planungsalternativen

Im Zuge der Planungen wurden andere Positionen für das Seniorenzentrum und der Wohnbebauung in Erwägung gezogen. Die Ermittlung der potentiellen Flächen basiert auf den Auswirkungen auf das Landschaftsbild, das Ortsbild, den Verkehr und

die Lage zu den Versorgungseinrichtungen sowie der administrativen Durchsetzbarkeit der Planung.

Ein Alternativstandort befand sich auf der Geländekuppe östlich der jetzigen Position. Zum Schutz des Landschaftsbilds und um eine nähere Anbindung an den Dorfkern zu erreichen, wurde die Fläche jedoch verschoben. So wird die Geländekuppe freigehalten und die Bebauung orientiert sich so weit wie möglich an der gegebenen Topographie. Als weitere Standorte in Bechen wurden der Bereich neben der Kirche und eine Fläche an der Marienstraße untersucht. Hierbei handelt es sich aber um jeweils kleinere Flächen, die nicht für ein Pflegeheim in der angestrebten Größenordnung geeignet sind.

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. Die Berechnung des Verkehrslärms erfolgte nach Reimer- Paulsen und wurde mit den Richtlinien nach der DIN 18005 und der 16. BImSchV 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-

PLANUNGSBÜRO STRATMANN

BEBAUUNGSPLANUNG ° LANDSCHAFTSPLANUNG ° HOCHBAUPLANUNG ° UVP

End-Tests durchgeführt. Die Untersuchungen erfolgten anhand von DIN, die anschließende Beurteilung nach dem DWA-Regelwerk.

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

6.2. 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 Ausführung der Kompensationsmaßnahmen, die 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 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.

7. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Seniorenzentrums und von Servicewohnungen geschaffen werden, da die derzeitige Versorgung mit stationären Pflegeplätzen im Gemeindegebiet nicht ausreichend ist. Auch im Hinblick auf den demografischen Wandel werden in Zukunft weitere Pflegeplätze benötigt werden.
Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Verwendung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist außerdem der Bau eines Regenrückhaltebeckens und eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Pohlbach erforderlich. Die Bach begleitenden Flächen sollen geschützt und aufgewertet werden.

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,
- 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; Staffelung 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 und entlang der öffentlichen Wege,

PLANUNGSBÜRO STRATMANN

BEBAUUNGSPLANUNG ° LANDSCHAFTSPLANUNG ° HOCHBAUPLANUNG ° UVP

- Anlage einer Obstbaumwiese,
- Die Fläche, auf der ein Bodendenkmal vermutet wird, wird gesichert,
- Zur Rückführung des Niederschlagswassers in das Grundwasser wird ein Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Einleitung in den Vorfluter geplant; das Regenrückhaltebecken wird an einem möglichst verträglichen Standort untergebracht; Regenrückhaltebecken und Einleitung in das Gewässer werden nach dem aktuellen Stand der Technik geplant und naturnah gestaltet,
- Das im Plangebiet vorhandene Gewässer und seiner Uferbereiche werden aufgewertet; z.B. durch Aufweitung des Pohlbaches, Behebung der Uferverdichtung und Ergänzung und Neuanlage von Bach begleitenden Baumreihen (Erlen) und Auengebüschen,
- Der im Plangebiet anfallende Bodenaushub wird ordnungsgemäß verwendet und
- Die mit der Planung verbundenen Eingriffe werden vollständig ausgeglichen.