Stadt Zülpich

Bebauungsplan Nr. 11/58
„Erweiterung Krankenanstalten Marienborn“

Begründung
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ph planungsgruppe hardtberg GmbH

Teil A: Planzeichnung
Teil B: Textliche Festsetzungen

Im Auftrag von:

Stiftung der Cellitinnen e.V.
Kartäuserhof 45
50678 Köln

Bearbeitung:

- ph - planungsgruppe hardtberg GmbH
Meckenheimer Allee 124
53115 Bonn
www.planungsgruppe-hardtberg.de

im November 2007

1. Anlass und Aufgabenstellung

1.1 Das Vorhaben

Die Krankenanstalten Marienborn gGmbH betreiben in Zülpich-Hoven eine Fachklinik für Psychiatrie und Psychotherapie sowie ein Altenheim. Mit ca. 450 Beschäftigten ist die Marienborn gGmbH der größte Arbeitgeber in Zülpich.

Räumlich umfasst der Heimkomplex die unter Denkmalschutz stehende Klosteranlage Hoven (einschl. zahlreicher Anbauten) und einen südlich daran anschließenden parkartigen Bereich mit einem um 1990 errichteten Altenheim.

Aufgrund der über mehrere Jahrzehnte hinweg vollzogenen abschnittsweisen Erweiterungen ist die derzeit im Klostergebäude untergebrachte **Küche** erheblich zu klein. Außerdem entspricht sie nicht mehr dem neuesten Stand der Technik.
Darüber hinaus fehlt der Einrichtung zur Durchführung interner Veranstaltungen ein großer **Versammlungsraum** für mehrere Hundert Personen.

Diese Mängel veranlassten den Träger, entsprechende Verbesserungen zu planen. Dabei hat sich herausgestellt, dass die beste Lösung darin besteht, den Küchenneubau mit einem Versammlungsraum zu kombinieren. Aus logistischen Gründen wird beabsichtigt, die Küchennutzung im Untergeschoss des Neubaus unterzubringen.
Der Kücheneubau soll betrieblich so ausgerichtet werden, dass er das Altenheim, die Fachklinik und weitere Einrichtungen der Gesellschaft versorgt. Dies bedingt einen nicht unerheblichen Anlieferungs- und Verteilungsverkehr (große LKW und Lieferwagen).
Es wird eine überbaubare Grundfläche von ca. 1.300 m² benötigt, zu der die befestigten Flächen für die Zu- und Abfahrt, Rampen für die Anlieferung in der -1-Ebene sowie Stellplätze hinzukommen. Daraus ergibt sich ein **Grundstücksbedarf von über 3.000 m².**

1.2. Standorte

Für das geplante Bauvorhaben wurden folgende Standorte geprüft:

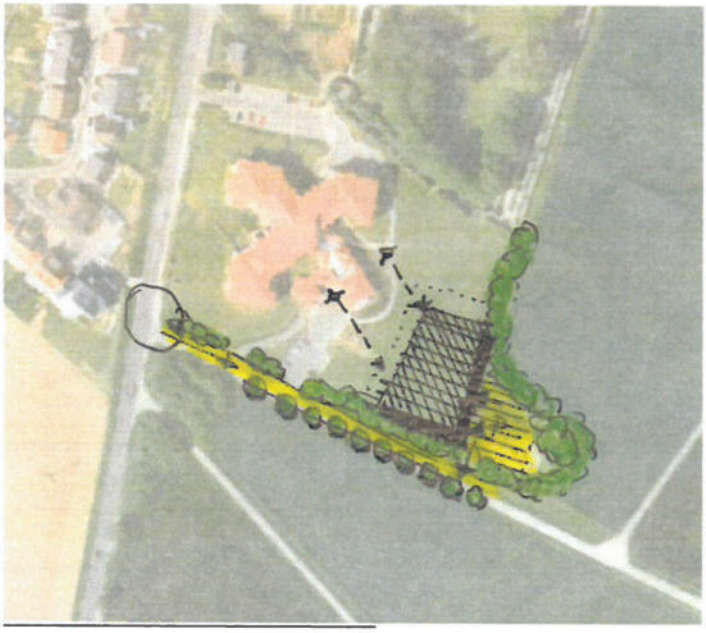
1.2.1 Standort 1 „Innerhalb der Klosteranlage"

Diese Möglichkeit entfällt wegen

- des Umgebungsschutzes für das Baudenkmal „Kloster Hoven",
- eventueller Immissionskonflikte (Entlüftung, Betriebsgeräusche, Verkehr),
- der Eingriffe in die historische Parkstruktur,
- der schwierigen verkehrlichen Erschließung über den Lichweg und
- funktionaler Schwierigkeiten in der Verbindung von Altbau und geplantem Neubau.

1.2.2 Standort 2 „Im Park östlich des Altenheimneubaus"

Hier ist ein Grundstücksteil des Altenheimparks vorhanden, der einschließlich der dort befindlichen - nach Osten in die landwirtschaftliche Fläche hineinragenden - ökologisch wertvollen Versickerungsfläche flächenmäßig das geplante Bauvorhaben erlauben würde.[1]



[1] In der mittlerweile erfolgten Durchplanung hat sich gezeigt, dass dieser Standort wegen der erforderlichen Rampen und Rangierflächen für große LKW nur unter Inanspruchnahme größerer landwirtschaftlicher Flächen außerhalb der bereits in Anspruch genommenen Versickerungsbiotops (im Plan gelb schraffiert) möglich wäre.

Der Standort hat jedoch folgende gravierende **Nachteile**:

- Die verfügbare Fläche ist relativ klein. (zu klein; s. auch Fußnote oben).
- Mit dem Bauvorhaben würde in einen für die alten Menschen hergerichteten schönen Park mit beträchtlichem ökologischem Wert eingegriffen.
- Es würde der Blick in die freie Landschaft zu einem erheblichen Teil verstellt.
- Aus der unmittelbaren Nähe des Neubaus zum Altenheim können sich betriebliche Störungen ergeben (Verkehr, Entlüftung, Betriebsgeräusche).
- Die Anlieferung und die Zu- und Abfahrt würden auf der Westseite des neuen Baukomplexes das Altenheim stören und könnten daher nur auf der Ostseite erfolgen. Dadurch würde in das dort gelegene Biotop (wechselfeuchter Bereich mit ökologisch wertvoller Begrünung) einschließlich der darunter liegenden Rigole erheblich eingegriffen. Ein Neubau der Rigole an anderer Stelle wäre zur Gewährleistung der Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich.
- Die Anlieferung am östlichen Rand des Grundstücks würde eine Verbreiterung der Straße „Am Wassersportsee" auf einer Länge von ca. 150 m erforderlich machen.

1.2.3 Standort 3 „Südlich des Altenheimneubaus"

Hier besteht zwischen dem am heutigen Rand des Altenheims verlaufenden Weg „Am Wassersportsee" und dem weiter südlich verlaufenden Wirtschaftsweg ein trapezförmiges Grundstück, das ebenfalls im Eigentum der Betreibergesellschaft steht.

Den Nachteilen der etwas vom übrigen Komplex entfernten Lage und der im Flächennutzungsplan hier noch dargestellten landwirtschaftlichen Fläche stehen zahlreiche **Vorteile** gegenüber:

- Der nicht vermeidbare ökologische Eingriff betrifft lediglich eine landwirtschaftliche Fläche und ist damit in Bezug auf die geringere ökologische Wertigkeit und die Nutzbarkeit als wesentlich harmloser anzusehen.
- Es entstehen keine Störungen des bestehenden Altenheims.
- Die Zu- und Abfahrt zum bzw. vom Grundstück liegt wesentlich näher zur Luxemburger Straße, so dass nur ein kürzerer Straßenabschnitt ausgebaut werden müsste.
- Der Standort im Außenbereich gemäß § 35 BauGB ist vertretbar, da die Flächen nicht dem Landschaftsschutz unterliegen, dafür jedoch im Abrundungsbereich zwischen dem im Flächennutzungsplan dargestellten Baugebiet im Westen und der gesamten Heimanlage liegen.
- Im heute bestehenden Park am Altenheimneubau bliebe noch Entwicklungsspielraum für kleinere Ergänzungsbauten oder andere neue Einrichtungen erhalten, die sich besser - sowohl funktional als auch gestalterisch - in die Parkstruktur integrieren könnten.
- Der neue Standort böte auch gewisse Erweiterungsmöglichkeiten, während der Standort auf dem Heimgrundstück kaum Spielraum zulässt.

1.2.4 Variantenauswahl

Zwischen Stadt und Vorhabenträger wurde in ein deutlich die letzte Variante als die am besten geeignete ausgewählt und der weiteren Planung zu Grunde gelegt.

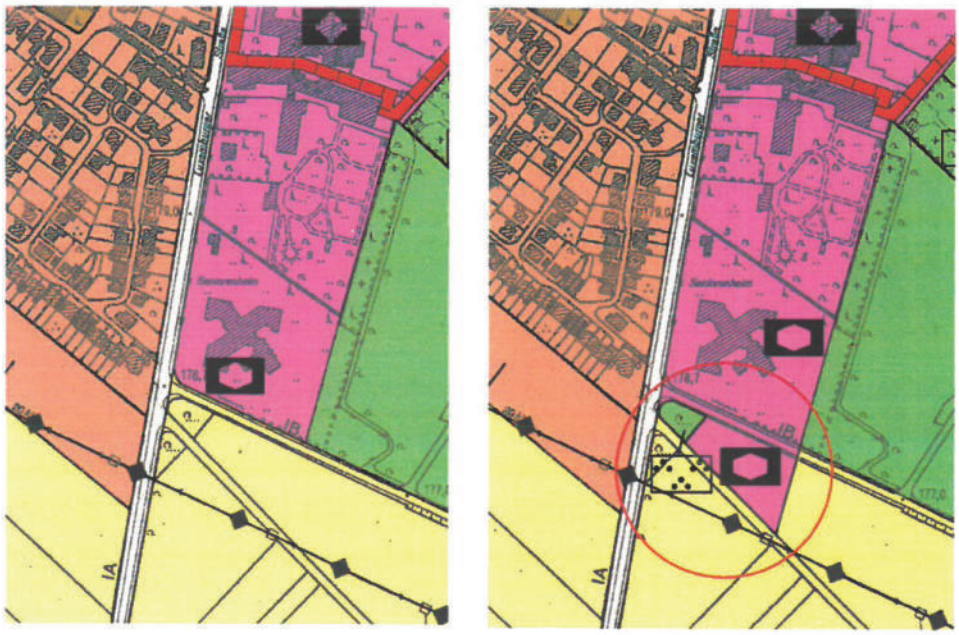
Dem Bebauungsplan wird der Vorentwurf des Architekturbüros Ernst, Zülpich, zugrundegelegt.

2. Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich ist das Areal der Krankenanstalten Marienborn bis zur Straße „Am Wassersportsee" als *Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"* dargestellt.

Der Standort 2.3 geht über diese Flächennutzungsplan-Darstellung hinaus. Unter Zugrundelegung der im Westen anschließenden Wohngebiets-Darstellung kann der Standort jedoch als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB angesehen werden. Damit könnte hier durch einen Bebauungsplan unmittelbares Baurecht geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan würde dann, wie in § 13a Abs. 2 Nr. 2. BauGB vorgesehen, in diesem Verfahren gleichzeitig „im Wege der Berichtigung" angepasst.



Ausschnitt Flächennutzungsplan, links Bestand, rechts Anpassung

Die für einen Bebauungsplan gem. § 13a BauGB erforderlichen Vorbedingungen werden berücksichtigt:

- Es handelt sich um ein Vorhaben von weniger als 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO (= überbaubare Grundstücksfläche).
- Das Vorhaben unterliegt nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

- Mit dem Vorhaben wird einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen.

Darüber hinaus widerspricht es nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Zum Begriff der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

> *Die beschleunigte „Maßnahme der Innenentwicklung" endet dort, wo es um einen qualitativen, flächenhaft bedeutsamen Sprung von der Grünnutzung in die baulichen Nutzung geht ...*
> *Sehr häufig wird die Frage gestellt, ob am Rand einer Siedlung über § 13a BauGB auch „Abrundungen" in den Außenbereich hinein vorgenommen werden können.*
> *Die Antwort lautet: Die Flächen, die mittels einer Ergänzungssatzung nach § 34 Absatz 4 Nummer 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden dürften, dürfen auch nach § 13a BauGB überplant werden.*
> *Mit anderen Worten: Alle Flächen, die durch ihre baulich genutzte Umgebung noch hinreichend als Siedlungsfläche geprägt sind, dürfen auch über § 13a BauGB in die Innenentwicklung hineingezogen werden."*
>
> *Quelle: Schmidt-Eichstätt, Erste Fragen und Antworten zur praktischen Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB 2006/2007, in Baurecht 7/2007, Seite 1.148.*
>
> *Das Gesetz „bezieht sich aber auch auf Außenbereiche im Innenbereich, also Flächen, die zwar selbst zum Außenbereich rechnen, aber von einer baulichen Nutzung umgeben sind. Auch Abrundungsflächen, die räumlich in den Außenbereich hineinragen, können Gegenstand eines Bebauungsplans der Innenentwicklung sein. Isoliert in den Außenbereich vorstoßende Flächen können demgegenüber nicht im vereinfachten Verfahren des § 13 a BauGB geplant werden."*
>
> *Quelle: Krautzberger, Stüer, BauGB 2007: Stärkung der Innenentwicklung, in DVBl 2007, Heft 3, Seite 1.*

Im vorliegenden Fall liegt das Bauvorhaben in einem Eckbereich, der gebildet wird durch die Verlängerung der Baugebietsgrenzen des Wohngebietes jenseits der Luxemburger Straße und der Ostseite der Gemeinbedarfsfläche der Krankenanstalten. Insofern ist die Lage durch die angrenzenden Baugebiete vorgeprägt.

Hinzu kommt, dass es bei der Ausweisung als Baugebiet nicht um einen neuen baulichen Ansatz (z.B. von Wohn- oder Gewerbegebieten) geht, sondern um eine räumlich und funktional untergeordnete Erweiterung einer vorhandenen, großen Gemeinbedarfseinrichtung.

2.2 Ziele der Landesplanung

Nach einer mündlichen Vorabstimmung hat die Bezirksregierung aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes in der oben dargestellten Weise in Verbindung mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 13a BauGB.

Voraussetzung für die Flächennutzungsplan-Änderung ist jedoch eine formelle Anfrage gemäß § 32 LPlG NW. Diese wurde von der Stadt Zülpich am 05.11.2007 gestellt. Die Stadt Zülpich geht davon aus, dass die Anfrage positiv beschieden wird.

3. Konzept

Die Bebauungsplan-Festsetzungen beruhen auf dem baulichen Konzept des Architekturbüros Ernst, Zülpich.

Es sieht einen rechteckigen Baukörper vor, dessen Hauptachse in der Hauptrichtung des Grundstücks verläuft und im Nordwesten und Nordosten erschlossen wird. Der Eingangsbereich ist vom Hauptgebäude abgewinkelt.

Die nordwestliche Erschließung für Pkw und Fußgänger liegt gegenüber der Zufahrt zum bestehenden Parkplatz für das Altenheim, so dass eine gute Verknüpfung der Betriebsteile - insbesondere für Fußgänger - gewährleistet ist.
Getrennt hiervon ist die LKW-Anlieferung, die über eine um ca. 3 m abgesenkte Kellerebene vom nordwestlichen Grundstücksteil aus erfolgen soll. Bei dieser Zufahrt von der Straße „Wassersportsee" ist eine Rangierfläche erforderlich, so dass die LKW rückwärts über eine ca. 30 m lange Rampe die Kellerebene anfahren können. Die abgesenkte Ebene ist von der Straße „Am Wassersportsee" durch einen 3 m breiten, mit Bäumen bestandenen Pflanzstreifen abgetrennt, wodurch der Bereich optisch von der Straße abgeschirmt wird.

Im östlichen Bereich des Grundstücks ist eine parkartig angelegte Versickerungsfläche mit flachen Mulden vorgesehen.

Das gesamte Grundstück wird zur freien Landschaft hin mit einer durchgehenden 3,0 m breiten Baum-/Strauchhecke eingegrünt.
Die vorhandene einseitige Baumreihe entlang der Straße „Am Wassersportsee" wird durch eine zweite Baumreihe ergänzt, sodass die Straße in diesem Abschnitt einen alleeartigen Charakter erhält.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Gemeinbedarfsfläche

Analog zur vorhandenen ca. 7 ha großen Gemeinbedarfsfläche der Krankenhausanstalten Marienborn wird die 0,5 ha große Erweiterungsfläche ebenfalls als „Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt.

Diese Gemeinbedarfsfläche dient den Zwecken der Krankenanstalt. Nutzungen für einen allgemeinen Besucherkreis, wie z.B. bei einem größeren Tagungsraum denkbar, sind damit grundsätzlich nicht vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die zulässige Gebäudehöhe bestimmt.
Die Grundflächenzahl von 0,6 ist vergleichbar mit dem höchstzulässigen Wert gem. § 17 BauNVO für Dorf- und Mischgebiete.

Die vorgesehenen Flächen für den PKW- und insbesondere den LKW-Verkehr sollen, soweit dies funktional möglich ist, in versickerungsfähiger Form hergestellt werden.

Die höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen bieten zum heute vorliegenden Vorentwurfskonzept des Architekten einen gewissen Spielraum (ca. 1,0 m), um unnötige Konflikte bei Veränderungen des Entwurfs im Laufe der Durcharbeitung zu vermeiden.

4.2 Verkehrsfläche

4.2.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die für die Erschließung maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche ist die Straße "Am Wassersportsee", die mit einer Parzellenbreite von 11 m für das Verkehrsaufkommen von KFZ, Fußgängern und Radfahrern ausreichend breit ist.
Von ihr aus erfolgt im westlichen Grundstücksbereich die Hauptzufahrt für PKW, daneben auch der Zugang für Besucher vom nördlich gelegenen Senioren- und Krankenheim. Ziel ist eine attraktive Verknüpfung der vorhandenen, nördlich der Straße gelegenen Einrichtungen der Krankenanstalten mit den südlich der Straße geplanten funktionalen Ergänzungen (z.B. Küche, Versammlungsraum).
Hierfür soll im Rahmen der Baumaßnahmen der Verknüpfungsbereich der Straße „Am Wassersportsee" durch Aufpflasterungen und eine Fahrbahnverengung so umgestaltet werden, dass zum einen eine gestalterische Einheit entsteht und zum anderen durch die reduzierten Fahrgeschwindigkeiten der Pkw ein gefahrloses Überqueren der Straße möglich ist.

Die Zufahrt für LKW zu der im Untergeschoss gelegenen Küche erfordert erhebliche Rangierflächen und Rampen von insgesamt 30 m Länge. Die Anfahrt ist so vorgesehen, dass LKW rückwärts in die private Verkehrsfläche „Wendeplatz" einfahren und anschließend parallel zur Straße rückwärts die Rampe hinab fahren. Die Ausfahrt kann dann vorwärts über den Wendeplatz in einem Bogen in die Straße "Am Wassersportsee" erfolgen.

4.2.2 Private Verkehrsfläche

Der Wende- und Rangierplatz ist als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wendeplatz" festgesetzt, um deutlich zu machen, dass hier lediglich eine ebene, befestigte Fläche vorgesehen ist. Hochbauten, wie sie z.B. auf einer Gemeinbedarfsfläche außerhalb der Baugrenzen als Nebengebäude möglich wären, sind damit ausgeschlossen.

4.2.3 Verbot von Ein- und Ausfahrten

Um von vorneherein zu vermeiden, dass an anderen Stellen Zu- und Abfahrten realisiert werden, ist der Bereich zwischen den oben genannten Ein- und Ausfahrten mit dem Planzeichen "Verbot von Ein- und Ausfahrten" festgesetzt.

4.3 Grünfläche

4.3.1 Parkanlage

Der westliche Grundstücksbereich zwischen der Straße "Am Wassersportsee" und dem nach Südosten verlaufenden Wirtschaftsweg ist heute von einer markanten Gehölzfläche bestanden. Diese wird auch erhalten. Ergänzend hierzu soll die Gehölzfläche jedoch - z.B. in den Randbereichen - auch den Bewohnern und Besuchern der Krankenanstalt zugänglich gemacht werden, z.B. durch einen Weg und Sitzplätze.
Aus diesem Grund ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" festgesetzt.

4.3.2 Versickerungsfläche

Im östlichen Anschluss an die Gemeinbedarfsfläche ist eine Versickerungsfläche vorgesehen. Diese soll jedoch nicht eine rein technische Gestaltung erhalten, sondern auch als nutzbare und gestaltete Freifläche für Mitarbeiter und Besucher dienen. Die wassertechnischen Anforderungen sollen hier in einer parkartigen Form verwirklicht werden. Daher wurde die Fläche nicht gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB als Fläche für die Abwasserbeseitigung/ Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

festgesetzt, sondern als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkartige Versickerungsfläche".

4.4 Pflanzgebote

Das geplante Gebäude wird zur freien Landschaft hin deutlich eingegrünt. Darüber hinaus erhält auch die Straße „Am Wassersportsee" durch eine zusätzliche Bepflanzung (Baumreihe auf Pflanzstreifen) eine stärkere Ausprägung.

Diesen Zielen dienen folgende Festsetzungen

- Pflanzgebotsfläche auf der Süd- und Ostseite für die Anpflanzung eines Strauchrandes mit Bäumen.
- Umpflanzung des Wendeplatzes mit Einzelbäumen
- Bepflanzung der erforderlichen Stellplätze mit Bäumen
- Abpflanzung das Randbereichs zur Straße „Am Wassersportsee" mit Gebüschen und Bäumen als Sichtschutz gegen die Abgrabung für die Anlieferung auf der -1-Ebene
- Ergänzung der Bepflanzung auf der Nordseite der Straße Wassersportsee als Baumreihe, so dass zusammen mit der vorhandenen Baumreihe ein Alleecharakter entsteht.

Die jeweiligen Anforderungen an die Bepflanzung ergeben sich aus dem Textteil. Vorgesehen sind hier im Wesentlichen standortgerechte Pflanzenarten.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft

Aufgrund des hier gewählten beschleunigten Verfahrens sind eine formale Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft und entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich nicht erforderlich.

Die oben angeführten umfangreichen Pflanzmaßnahmen zeigen jedoch, dass diesem Aspekt im Rahmen der allgemeinen Abwägung bei der Wahl der Festsetzungen eine besondere Bedeutung beigemessen wurde.

Durch den Erhalt der Gehölzfläche sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft unterblieben.
Die nicht vermeidbaren Eingriffe haben lediglich eine Inanspruchnahme intensiv bewirtschafteter Ackerflächen zur Folge. Diese haben heute nur eine geringe ökologische Bedeutung.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NW

Nach § 9 Absatz 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. Davon wird für gestalterische Vorschriften gemäß § 86 BauONW hier Gebrauch gemacht.

Gestalterische Anforderungen sind beim vorliegenden Grundstück durch die exponierte Lage am Ortseingang von Hoven und der Entrée-Situation zum Wassersportsee begründet. In besonderem Maße betrifft dies den hier vorliegenden Fall eines großen Baukörpers mit entsprechender Höhe und Bautiefe.

In den Bebauungsplan aufgenommen wurden Festsetzungen zur
- Dachgestaltung,
- Fassadengestaltung und
- Gestaltung der Freiflächen/ Grundstückseinfriedungen.

Dachgestaltung

Die Dachlandschaft soll der Eigenart des Landschaftsbildes der Voreifel und der darin eingebetteten größeren und kleineren Siedlungsbereiche entsprechen. Die vorherrschende dunkle Dacheindeckung ergibt im Zusammenspiel mit den Baum- und Buschgruppen der engeren und weiteren Umgebung eine Einheit, die nicht aufgegeben werden soll. Die Dächer sind in dunkelgrauem Material mit matter Oberfläche einzudecken. Dadurch fällt das Dach im Landschaftsbild auch wenig auf.

Durch die Festsetzung einer Dachneigung von 10 - 40° für mind. 40 % der Hauptdachflächen wird einerseits dem angestrebten Ziel einer möglichst unauffälligen Integration des Baukörpers in die Landschaft Rechnung getragen. Andererseits wird mit dem deutlichen Spielraum in der Dachneigung und der Dachform eine angemessene Gestaltungsfreiheit für den Bauherrn und den Architekten erreicht.

Fassadengestaltung

Der Ausschluss von grellen und glänzenden Farben dient der Einbindung in das Landschaftsbild. Dieser ist im vorliegenden Fall aufgrund der Größe des Baukörpers und -weil er in Bezug auf die Fassadenflächen und die Höhe stärker als ein Wohnhaus in Erscheinung tritt - zum Schutz des Landschaftsbildes erforderlich.

Gestaltung der Freiflächen/ Grundstückseinfriedungen

Aufgrund der exponierten Ortsrandlage spielt für den normalen Betrachter die Einfriedigung des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine wesentliche Rolle. Angestrebt wird hier eine sichtbare Markierung des Grundstücks. Gleichzeitig soll ein auffallend unruhiges oder gar störendes Erscheinungsbild, das durch Einfriedungen unterschiedlicher Materialien und Farben in vielen Baugebieten das Bild negativ prägt, vermieden werden. Dabei ist dem berechtigten Schutzinteresse der Eigentümer in Bezug auf die Zugänglichkeit und die Einsehbarkeit des Grundstücks Rechnung zu tragen. Als die geeignete Form wurde hier die Sicherung des vorhandenen Bewuchses

sowie die Forderung in den textlichen Festsetzungen, dass straßenseitige Zäune nur hinter lebenden Hecken, also verdeckt, zulässig sind, angesehen.

7. Realisierung

7.1 Bodenordnung

Das Flurstück für die Gemeinbedarfsfläche, die Wendeanlage und die Versickerung von Grünfläche befindet sich im Eigentum des Trägers der Krankenanstalten Marienborn. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher aus heutiger Sicht nicht erforderlich.

7.2 Erschließung

7.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfordert Anpassungsmaßnahmen bei der Straße „Am Wassersportsee" und die Herstellung von Ver- und Entsorgungsanlagen.
Diese Maßnahmen werden vom Vorhabenträger auf eigene Kosten durchgeführt.

7.2.2 Trinkwasser

Nach bisherigem Kenntnisstand verläuft durch das Bebauungsplangebiet in Nord-Süd-Richtung eine Wasserleitung DN 200. Sofern diese in die hochbaulichen Planungen nicht integriert werden kann, ist eine Verlegung der Leitung notwendig.
Die betroffenen Träger öffentlicher Belange werden hierzu um Stellungnahme gebeten.

7.2.3 Entwässerung

Das Entwässerungskonzept wurde vom Ingenieurbüro Fischer GmbH, Erftstadt, erarbeitet.

Schmutzwasser
In dem südlich an das Baugebiet anschließenden Wirtschaftsweg verläuft ein Mischwasserkanal DN 800, der in Höhe der Verlängerung des östlich des Klosters Marienborn verlaufenden Wirtschaftsweges auf DN 1100 wechselt. Dieser Mischwasserkanal verläuft im Wirtschaftsweg weiter in südöstlicher Richtung bis zu einem Regenüberlaufbecken vor dem Vlattener Bach. An diesen Mischwasserkanal können die Schmutzwasserabflüsse aus dem Bebauungsplangebiet angeschlossen werden. Da das Gelände unterhalb des Wirtschaftsweges liegt und auch tief liegende Ebenen geplant sind, muss hier unbedingt die Rückstauebene (Straßenoberkante) im Bereich des

Anschlusspunktes beachtet werden. Die Zuständigkeit für den Mischwasserkanal liegt beim Erftverband.

Niederschlagswasser

Aufgrund der aus der Umgebung vorliegenden Bodengutachten ist im Bebauungsplanbereich mit folgendem Untergrundaufbau zu rechnen:
Nach einer Mutterbodenschicht folgt Lösslehm (feinsandiger und schwach toniger Schluff und schwach kiesiger Schluff). Darunter folgt der Eifelschotter aus Kiesen sowie sandigen und schluffigen Kiesen mit Sand und Schlufflagen. Aufgrund der hohen Schluffanteile liegen die Durchlässigkeiten bei Werten kleiner 5 * 10-6 m/s. Daher wird die Versickerungsleistung einer Mulde eher in einer Verdunstung bestehen.

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen sollte auf der Grundlage des § 51a LWG ortsnah versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Hierzu ist im Bebauungsplan eine ca. 1.450 qm große Versickerungsfläche festgesetzt. Aufgrund der oben beschriebenen Geologischen Situation müssen die Versickerungsflächen einen Drosselabfluss Richtung Wegeseitengraben des südlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Wirtschaftsweges und darüber zum Vlattener Bach erhalten. Aufgrund der Hochwassergefährdung des Vlattener Baches wurde für die Dimensionierung eine Abgabemenge von 5 l/s in den Wegeseitengraben gewählt. Je nach Höhenlage des Überlaufes in den Wegeseitengraben ist der Auslauf in den Graben nach Süd-Osten zu verlegen und die Leistungsfähigkeit des Grabens auf seiner gesamten Länge nachzuweisen. Für den ungünstigsten Fall, dass die max. Fläche von 3120 qm vollständig versiegelt wird, ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von 67 m^3. Bei einer Versickerungsfläche von 1.450 qm ergibt sich eine theoretische Einstauhöhe von ca. 0,05 m. Damit ist die Fläche ausreichend groß dimensioniert und lässt noch gestalterische Möglichkeiten offen. Angestrebt wird eine parkartige Gestaltung der Versickerungsfläche, so dass ein technischer Charakter vermieden werden kann.

Eine Abstimmung des Entwässerungskonzeptes mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen und dem Erftverband (Vlattener Bach, Rotbach) erfolgt im weiteren Verfahren.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Wegeseitengraben ist ein Antrag nach §§ 2, 3 und 7 WHG zu stellen.

- ph - planungsgruppe hardtberg GmbH Bonn, 29.11.2007