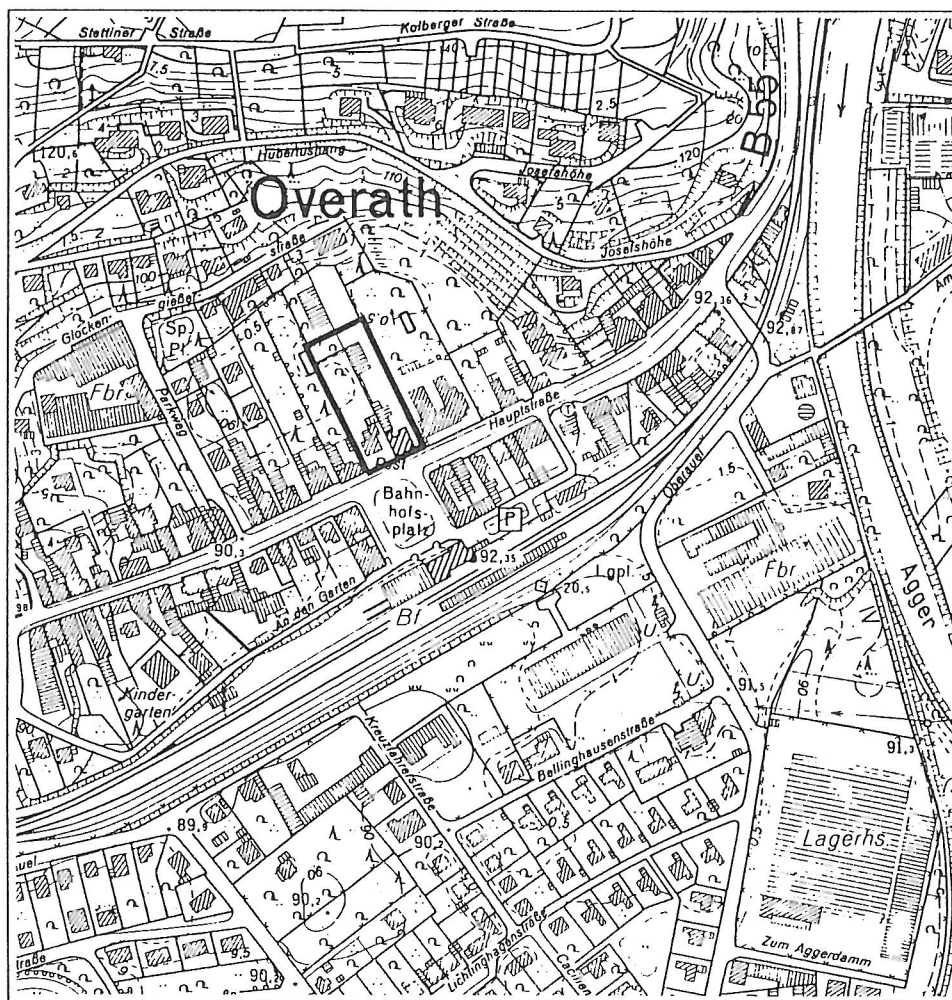


Stadt Overath
Bebauungsplan Nr. 28/4 - Overath, Ortskern Nord,
3. Änderung

Begründung



gruppe hardtberg

Stadt Overath
Bebauungsplan Nr. 28/4 - Overath, Ortskern Nord, 3. Änderung
Begründung

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Teil A: Geänderte Planzeichnung (Ausschnitt)

Teil B: Ergänzte Textliche Festsetzungen

Anlage 1: Begründung der Bebauungsplanänderung

*(die kursiv gedruckten Textpassagen sind nach der öffentlichen
Auslegung gem. § 3 (2) BauGB ergänzt worden.)*

im Auftrag der Stadt Overath

- gh - gruppe hardtberg
stadtplaner-architekten
Rüngsdorfer Straße 17
53173 Bonn

im Dezember 2000

1. Allgemeines

Der Anlass für die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28/4 - Overath, Ortskern Nord, ist die geplante Realisierung eines Wohn- und Geschäftshauses mit dahinterliegender Wohnbebauung auf dem ehemaligen Postgelände und der westlich anschließenden Nachbarparzelle. Mit der Bebauungsplanänderung werden für dieses Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 8 (3) BauGB der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Overath entsprechend geändert (33. Änderung).

Auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wird verzichtet, da die Änderung der Art der baulichen Nutzung "Gemeinbedarfsfläche" in "Misch- bzw. Wohnbaufläche" mit reduzierten überbaubaren Grundstücksflächen als unwesentlich gem. § 3 (1) Nr. 1 BauGB eingestuft wird. Ebenso wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) Satz 1 BauGB verzichtet. Die Träger werden gemäß § 4.(1) Satz 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB) beteiligt.

2. Lage des Änderungsbereiches

Das Vorhaben ist auf einem Teilbereich des Geländes der ehemaligen Post (Hauptstraße 79) und der westlich angrenzenden Nachbarparzelle (Hauptstraße 77) geplant. Der Änderungsbereich umfasst in der Gemarkung Heiliger, Flur 1, die Flurstücke Nr. 2048, 2990 und 2992. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Realisierung des Wohn- und Geschäftskomplexes erhält der Bahnhofplatz im Bereich der Hauptstraße 77-79 eine markante nördliche Platzwand. Die vorgesehene geschäftliche Nutzung der Erdgeschosszone in Verbindung mit der Realisierung eines Cafés trägt zu einer funktionalen Aufwertung des Bahnhofplatzes bei. Die im rückwärtigen Bereich geplanten Mehrfamilienhäuser schaffen attraktiven Wohnraum in zentraler Lage einschließlich hervorragender ÖPNV-Verbindung. Hierdurch wird ein wichtiger Beitrag zur Deckung des großen Bedarfs an Wohnraum im Stadtzentrum von Overath geleistet und zusätzlich die Wohnfunktion des Stadtkerns gestärkt.

4. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im derzeitig rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Overath ist der Bereich der ehemaligen Post (östliche Teilfläche der Bebauungsplanänderung)

entsprechend der bisherigen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche "Post" dargestellt. Die westliche Teilfläche der Bebauungsplanänderung ist wie die gesamte Fläche um den Änderungsbereich entlang der Hauptstraße als gemischte Baufläche und - abgetrennt durch eine Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage) - im rückwärtigen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der parallel zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgenden FNP-Änderung entfällt die komplette Darstellung der Gemeinbedarfsfläche "Post", da im Zuge der Umstrukturierungsmaßnahmen der Deutschen Post AG die Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Sicherung der Fläche nicht mehr besteht (einschließlich der verbleibenden Teilfläche an der Glockengießerstraße, die nicht von der Bebauungsplanänderung betroffen ist). Entsprechend der Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung wird die Fläche im Bereich der Hauptstraße als gemischte Baufläche dargestellt, im rückwärtigen Bereich bis zur Glockengießerstraße als Wohnbaufläche.

Die im rückwärtigen Bereich der Nachbarparzelle (Hauptstraße Nr. 77) bisher dargestellte Grünfläche entfällt und wird als Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit entspricht der Flächennutzungsplan in diesem Bereich auch dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28/4, Ortskern Nord, 2. Änderung, in dem ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

5. Die Änderungen des Bebauungsplanes im Einzelnen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich wird die bisher als Gemeinbedarfsfläche "Post" festgesetzte Fläche im Bereich der Hauptstraße (Erschließungstiefe 33,0 m) als Mischgebiet festgesetzt, im rückwärtigen Bereich als Allgemeines Wohngebiet. Auf der westlich angrenzenden Nachbarparzelle (Hauptstraße 77) wird das entlang der Hauptstraße bisher festgesetzte Mischgebiet auf eine Erschließungstiefe von 33,0 m reduziert. Die entfallenden rückwärtigen Mischgebietsflächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die bisher festgesetzte Straßenrandbebauung wird um eine halbe Haustiefe zurückversetzt, so dass vor dem geplanten Wohn- und Geschäftsgebäude ca. 9 Kundenstellplätze entstehen können (Festsetzung als Gemeinschaftsstellplätze). Die hierfür notwendige Zufahrt, die gleichzeitig als Zufahrt für die im rückwärtigen Teil des Änderungsbereiches vorgesehenen Stellplätze dient, ist zeichnerisch festgesetzt. Die rückwärtige Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ist zwischen dem im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet jeweils festgesetzten Baufenster (überbaubare Fläche) vorgesehen.

Der platzartige Vorbereich des Wohn- und Geschäftshauses im Bereich der Hauptstraße wird rechtwinklig durch einen auf der östlichen Grundstücksgrenze stehenden ein- bis zweigeschossigen Anbau räumlich eingefasst. Da dieser Querriegel gleichzeitig eine Verlängerung der östlichen Raumkante des Bahnhofsplatzes darstellt, wird der Bahnhofsplatz über die Hauptstraße hinweg

optisch erweitert und durch die vorgesehenen Geschäfts- und Gastronomieeinrichtungen zusätzlich belebt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Anstelle der bisher entlang der Hauptstraße (Gemeinbedarfsfläche "Post" / MI) festgesetzten Zweigeschossigkeit wird im Mischgebiet eine max. Firsthöhe von 15,0 m (bezogen auf OK Gelände 91,00 NN) festgesetzt. Die in diesem Bereich bisher rechtskräftig festgesetzte GRZ von 0,8 bleibt unverändert. Für das im rückwärtigen Bereich befindliche Allgemeine Wohngebiet wird eine Firsthöhe von 14,0 m festgesetzt (bisher Eingeschossigkeit im WA/MI- bzw. Zweigeschossigkeit im Bereich der Gemeinbedarfsfläche "Post"). Mit der Festsetzung der max. Firsthöhen wird die Höhenentwicklung der geplanten Wohn- und Geschäftshäuser begrenzt und damit eine Einpassung in die vorhandene zwei- bis dreigeschossige Bebauung erreicht. Mit der Festsetzung der max. Firsthöhe der Baukörper in Verbindung mit dem Verzicht auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse soll angesichts der hohen Standortgunst (Stadtzentrum, Bahnhofsnähe) die Realisierung von Geschosswohnungsbau (insbes. auch Ausbau der Dachgeschosse) ermöglicht werden und dadurch die Wohnfunktion des Overather Stadtzentrums gestärkt werden. Zu den an den Änderungsbereich angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten verbleibt durch die zurückgenommenen Baugrenzen nach Westen und Osten ein baulicher Mindestabstand von 7,0 m, nach Norden von 4,5 m. Die im Allgemeinen Wohngebiet bislang festgesetzte GRZ von 0,4 bleibt unverändert.

Zur Realisierung der in der Bebauungsplanänderung festgesetzten beiden Flächen für Gemeinschaftsstellplätze bzw. Gemeinschaftstiefgarage einschließlich ihrer Zufahrt ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen notwendig. Gemäß der ergänzten textlichen Festsetzungen (Punkt 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) ist im Allgemeinen Wohngebiet eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 bis auf max. 0,7 hierfür zulässig. Im Mischgebiet ist eine Überschreitung der unverändert gebliebenen GRZ von 0,8 bis auf 0,95 notwendig, so dass sich aufgrund der kerngebietsähnlichen städtebaulichen Situation (Stadtzentrum, Bahnhofplatz) sogar nahezu eine Vollversiegelung ergibt. Hierzu ist anzumerken, dass die Gemeinbedarfsfläche "Post" bereits heute nahezu vollversiegelt ist, so dass durch die Bebauungsplanänderung keine Erhöhung des Versiegelungsgrades stattfindet. Zur besseren gestalterischen Integration der Stellplätze in den Straßen-/ Platzraum ist zwischen Straße und Stellplätze ein 1,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Der Pflanzstreifen soll außerdem verhindern, dass die dahinterliegenden Stellplätze unter Umgehung der festgesetzten Zufahrt direkt über den Gehweg angefahren werden. Durch die Aussparung eines Stellplatzes in Verbindung mit der Realisierung eines Baumtores wird zusammen mit der in der Hauptstraße bereits vorhandenen Querungshilfe eine attraktive fußläufige Verbindung zum Bahnhofplatz hergestellt.

5.3 Bauweise

Die bestehende Festsetzung "geschlossene Bauweise" entlang der Hauptstraße wird beibehalten. Diese zusammenhängende innenstadtprägende Bauweise mit ihren weitgehend geschlossenen Baufluchten ist ein typisches erhaltenswertes Gestaltungselement im Stadtkern Overaths. Darüber hinaus dient diese Festsetzung einer effizienten Grundstücksausnutzung. Im rückwärtigen Bereich dagegen (Allgemeines Wohngebiet) wird die offene Bauweise beibehalten, da hier schwerpunktmäßig eine Wohnbebauung vorgesehen ist.

5.4 Immissionsschutz

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung verläuft die stark frequentierte Bundesstraße B 55 (Hauptstraße). Im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens des Ing.büros Graner + Partner (Bergisch Gladbach, 12.12.2000) wurde die Lärmsituation im Hinblick auf das geplante Bauvorhaben untersucht, in Lärmpegelbereichen dargestellt und daraus resultierende Schutzmaßnahmen vorgeschlagen. Folgende Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" wurden hierbei herangezogen:

MI-Gebiete: tags 60 dB(A); nachts 50 dB(A).

WA-Gebiete: tags 60 dB(A); nachts 50 dB(A).

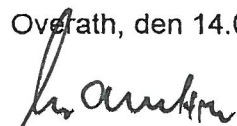
Aufgrund der abschirmenden Wirkung der im MI geplanten Gebäude sind im rückwärtigen WA gemäß Gutachten keine Schallschutzmaßnahmen zur Verbesserung der Lärmsituation erforderlich. Die für das MI ermittelten Lärmpegelbereiche III - V sowie die daraus resultierenden Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung und Andienung des Wohn- und Geschäftskomplexes erfolgt über die Hauptstraße (festgesetzte Zufahrt).

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muss lediglich für die Neubebauung ergänzt werden. Das Schmutz- und Regenwasser wird dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Hauptstraße zugeführt. Das Plangebiet ist in der genehmigten Generalentwässerungsplanung der Stadt Overath in einer Entwässerung im Mischsystem enthalten. *Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um den Ersatz einer Bebauung bzw. Versiegelung handelt, die vor dem 01.01.1996 stattfand, findet § 51a Landeswassergesetz NW keine Anwendung.*

Overath, den 14.02.2001


(Bürgermeister)




(Ratsmitglied)