Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 100
– Overath, Jahnstraße/Pappelweg –
1. vereinfachte Änderung

Begründung

1. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 100 –Overath, Jahnstraße/Pappelweg ist seit dem 22.03.2001 rechtskräftig. Die Zielsetzung dieses Änderungsverfahrens ist es für einen Teil des Bebauungsplans, die städtebaulichen Festsetzungen, die im wesentlichen die Regelungen der Bauweise sowie der überbaubaren Flächen betreffen, zu ändern.

Um einer unangemessenen Ausnutzung der bislang unbebauten Grundstücke wirksam entgegenzusteuern, soll im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwickung das Maß der baulichen Nutzung reduziert werden, sodass eine sinnvolle Grundstücksparzellierung vorgenommen werden kann.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, beabsichtigt die Stadt Overath, diese Änderung in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. In der Sitzung am 11. Mai 2004 beschloss der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Overath gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB die Durchführung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 – Overath, Jahnstraße/Pappelweg –.

2. Lage des Änderungsbereichs

Der zu ändernde Bereich umfasst zwei Teilbereiche:

- die beiden unbebauten Grundstücke nördlich der Straße Alter Sportplatz, Gemarkung Heiliger Flur 1, Flurstücksnummern 3128 und 3129 sowie
- die vier unbebauten Grundstücke nördlich der Schwimmbadstraße, Gemarkung Heiliger, Flur 1, Flurstücksnummern 3142, 3143, 3144, 3145.

Die Parzellen im Geltungsbereich dieser Planänderung befinden sich im Eigentum der Stadt Overath. Die genaue Lage ergibt sich aus dem beiliegenden Übersichtsplan.

3. Begründung der Planänderung

Überbaubare Grundstücksflächen, Beschränkung der Anzahl der Wohnungen, Bauweise

Auf den beiden Grundstücken 3128 und 3129 ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 100 ein Mehrfamilienhaus zulässig. Auswirkungen einer solchen Bebauung wären, neben einer zu befürchtenden Unmaßstäblichkeit des Gebäudekörpers, eine unangemessene Verdichtung mit nachteiligen Auswirkungen insbesondere durch den entstehenden Ziel- und Quellverkehr in der Straße Alter Sportplatz.

3

Die einzelnen Grundstücke sind auf Grund ihrer vorhandenen Flächengröße, insbesondere der geringen Grundstücksbreite von 11,50 für eine Einzelhausbebauung nicht geeignet, jedoch könnte auf jedem Grundstück eine Doppelhaushälfte errichtet werden. Entsprechend der Kubatur des Nachbargebäudes werden die seitlichen Baugrenzen reduziert, sodass eine überbaubare Grundstücksfläche von 15,00 m Breite und 13,00 m Tiefe für ein Doppelhaus entsteht.

Die Festsetzung der offenen Bauweise erlaubt die Zulässigkeit eines Mehrfamilienhauses auf den vier unbebauten Grundstücken an der Schwimmbadstraße. Dies ist städtebaulich auf Grund der möglichen nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung nicht zu vertreten.

Die bisherigen vier Flurstücke 3142, 3143, 3144 und 3145 nördlich der Schwimmbadstraße werden daher in drei Grundstücke für Einzelhäuser parzelliert. Die drei entstehenden Grundstücke sind je 14,5 m breit. Nach Abzug der erforderlichen seitlichen Abstandsflächen verbleibt eine maximal überbaubare Fläche von 8,50 m Breite und 13 m Tiefe. Die überbaubaren Grundstücksflächen für Einzelhäuser werden entsprechend nach diesen Maßen festgesetzt.

Darüber hinaus wird in beiden von der Änderung erfassten Teilbereichen die Anzahl der Wohnungen auf zwei je Haushälfte bzw. Gebäude festgeschrieben.

Mit diesen Festsetzungen soll eine dem Baugebiet angemessene Ausnutzung der Grundstücke entsprechend der Nachbarbebauung gewährleist werden sowie nachteiligen Auswirkungen einer verdichteten Bebauung entgegengesteuert werden.

Alle übrigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechlichen Festsetzungen und Hinweise des seit dem 22.03.2001 in Kraft getretenen Bebauungsplans sind von der Änderung unberührt.

4. Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches und des UVP-Gesetzes ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2, 2. Hs. BauGB anzugeben, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt oder nicht durchgeführt werden soll. Für ein Städtebauprojekt bzw. für ein Vorhaben für sonstige bauliche Anlagen ist nur dann eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, sofern ein Bebauungsplan für den bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB aufgestellt wird.

Die Durchführung einer UVP ist damit nicht erforderlich, da sich die Änderungsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen BP 100 befindet.

Overath, den 24.11.2004

Siegel der Stadt Overath 5

A. Herdt
.....
Bürgermeister

.....
Ratsmitglied