BEGRÜNDUNG
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. ERFORDERLICHKEIT

Der Bebauungsplan Nr: 100, Overath – Jahnstraße/Pappelweg der Stadt Overath umfaßt einen Teilbereich von Overath-Ortsmitte. Der Teilbereich betrifft die Ausweisung von Wohnbauflächen auf einer bisher als Sportplatzfläche ausgewiesenen Fläche. Aufgrund der verkehrstechnisch günstigen (DB-Haltepunkt Overath in ca. 500 m Entfernung) und landschaftlich reizvollen Lage in fußläufiger Erreichbarkeit des Ortszentrums (ca. 300 m Entfernung) ist die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet nach wie vor ungebrochen. Vor Ausweisung neuer Wohnbauflächen am Siedlungsrand ist aus landschaftsplanerischer und städtebaulicher Sicht eine Nachverdichtung im Kernbereich der Stadt anzustreben. Da die Nachfrage nach Wohnbauflächen das Angebot überschreitet, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. GELTUNGSBEREICH, BESTAND UND GRÖSSE

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfaßt einen Teilbereich des Ortskerns von Overath-Mitte. Die Fläche wird südlich vom Flußlauf der Agger, im Osten von der Pappelstraße, im Norden von der Jahnstraße sowie im Westen von der Propstelstraße begrenzt.

Das Gebiet wird entsprechend seiner bisherigen Ausweisung im Flächennutzungsplan als Grünfläche, besondere Zweckbestimmung Sportplatz und Spielplatz genutzt.

Die Größe des Planungsbereiches umfaßt ca. 3,6 ha.

3. VERFAHREN

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Overath hat in seiner Sitzung vom 09.03.1999 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 100, Overath – Jahnstraße/Pappelweg aufzustellen.

Das Verfahren richtet sich nach den Vorschriften des BauGB.

4. ZIELE DER PLANUNG

Hauptziel der Planung ist die Schaffung neuer Wohnbauflächen im Stadtgebiet von Overath.

Hierüber hinaus verfolgt die Planung folgende Ziele:

- Erhalt und Stärkung der Wohnfunktion des Stadtkernes,
- Schaffung eines stadtkernnahen Wohngebietes abseits der Hauptstraße,
- Pflege des Ortsbildes durch die Festsetzung eines begrünten Saumes als östlicher Abschluß des Plangebietes,
- Schutz und Pflege des Flußlauf der Agger.

5. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Planbereich des Bebauungsplanes ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche, besondere Zweckbestimmung Sportplatz und Spielplatz sowie als Fläche für den Gemeinbedarf, besondere Zweckbestimmung Hallenbad festgesetzt.

Da der Bebauungsplan in Teilbereichen diesen Festsetzungen widerspricht, fand entsprechend § 8, Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren eine Änderung statt.

Die Anpassungsbestätigung liegt mit Schreiben vom 25.06.1999 vor.

6. BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN

zu 1: Der Ortscharakter von Overath erfordert eine Stufung der zulässigen Nutzung parallel zur Propsteistraße. Unmittelbar an der Propsteistraße bleiben somit alle Nutzungen des § 4 (2) Bau NVO bis auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig. Hierduch erfolgt der räumliche Anschluß an die Versorgungsfunktionen der angrenzenden Ortsmitte.

Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben oder Tankstellen widerspricht dem Ziel der Schaffung von Wohnbauflächen.

zu 2: Der Ortscharakter von Overath erfordert eine Stufung der zulässigen Nutzungen parallel zur Propsteistraße. Publikumsintensive Nutzungen bzw. Anlagen, die dem Ziel der Schaffung von Wohnbauflächen entgegenstehen werden hier ausgeschlossen.

zu 3: Die Schaffung von Innenlagen mit hohem Wohnwert schließt alle publikumsintensiven Nutzungen sowie Nutzungen, die dem Ziel der Schaffung von Wohnbauflächen entgegenstehen aus.

zu 4.1: Die Begrenzung der Grundstücksbreiten auf ein Höchstmaß gewährleisten einen schonenden Umgang mit Grund und Boden für die Wohnbaugrundstücke.

zu 4.2: Das Zurückversetzen der Garagen schafft im Zufahrtsbereich zusätzliche Stellplätze und dient der Gliederung der Straßenfassaden.

zu 4.3: Die Festsetzung eines Grenzabstandes zur Straßenbegrenzungslinie bzw. Parzellengrenze dient der Gliederung des Gebietes. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, daß innerhalb dieser Grenzabstände die sinnvolle Unterbringung von Garagen möglich wird.

zu 4.4: Aufgrund der Gefährdung des Baugebiets durch Hochwasser dient diese Festsetzung dem Schutz aller Bauteile ab Erdgeschoß aufwärts vor eindringender Feuchtigkeit.

zu 4.5: Die Festsetzung von Einfriedungen zur Agger dient dem Schutz des als Flora-Fauna-Habitat bekannt gemachten Flusslaufs der Agger. Hierdurch soll einer übermäßigen Nutzung der Uferbereiche, vor allem jedoch dem Einbringen von Gartenabfällen aller Art in den Flusslauf entgegengewirkt werden.

zu 5.1: Vorherrschende Dachform in Overath ist das geneigte Dach. Diese Festsetzung dient der städtebaulich-gestalterischen Einbindung des Neubaugebietes.

zu 5.2: Diese Festsetzung schützt die ortstypische kleinteilige Struktur der Dachaufbauten.

zu 5.3: Um zu große fensterlose Fassadenflächen zu vermeiden, wird die Höhe des Drempels begrenzt.

zu 5.4: Das homogene Bild der Overather Dachlandschaft soll erhalten und vor landschaftsuntypischen Dacheindeckungen bewahrt werden.

zu 5.5
und 5.6: Die hier zugelassenen Materialien spiegeln die traditionell verwendeten Materialien und dienen der Pflege und Entwicklung des Ortsbildes.

zu 5.7: Dem Ortscharakter entsprechend sollen Werbeanlagen sich der Gestalt der Gebäude und den Proportionen der Fassade unterordnen.

zu 5.8: Einfriedungen in der festgesetzten Form entsprechen dem Ortsbild Overaths und definieren private und öffentliche Räume.

zu 5.9: Die Einhausung und nicht einsehbare Anordnung der Abfall- und Recyclingbehälter dient der Ortsbildpflege.

zu 5.10: Der Charakter Overaths spiegelt sich in der ortstypischen Nutzung der Gebäudevorbereiche Overaths als Hof, Vorfahrtsfläche oder Vorgartenfläche.

zu 5.11: Der Charakter der Ortslage Overath wird u.a. durch die allgemeine Gartennutzung bestimmt. Die Festsetzung dient der Pflege des Ortsbildes.

zu 5.12 Aufgrund der Höhenlage des Planbereiches und der geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen werden sich die festgesetzten Straßenverkehrsflächen im Ausbauzustand oberhalb bestehender Geländeanlagen befinden. Die Festsetzung dient der Angleichung der Ausbauhöhen und somit der Pflege des Ortsbildes.

zu 6: Der Charakter der Ortslage Overath wird u.a. durch die Bepflanzung der Ortslage bestimmt. Diese Festsetzungen dienen der Weiterentwicklung des Ortsbildes und leisten als Übernahme aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan einen Beitrag zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

zu 7: Im nordöstlichen Geltungsbereich befindet sich eine zentrale Abwasserleitung. Diese wird durch die Festsetzung gesichert.

zu 8: Die Festsetzung des bestehenden Spielplatzes entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan und dient der wohnstandortnahen Versorgung.

zu 9: Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen bietet wohnstandortnahe Naherholungsflächen und verbindet die rückwärtigen Gartenbereiche.

zu 10: Als Überschwemmungsbereich der Agger werden alle Flächen zwischen Dammanlage und Flußufer festgesetzt.

zu 11: Die Festsetzung gewährleistet den Bestand der Baum- und Heckenpflanzungen.

Zu 12: Die Planstraße C dient vornehmlich der Erschließung der hier südlich angrenzenden Wohnbauflächen. Die nördlich angrenzenden Wohnbauflächen sind über Planstraße B erschlossen, die Kfz-Erschließung soll somit über Planstraße C verhindert werden.

7. EINGRIFFSREGELUNG GEMÄSS § 8a BNatSchG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100, Overath – Jahnstraße/Pappelweg wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

In § 8a des BnatSchG ist geregelt, im Rahmen des Bauleitverfahrens aufzuzeigen, wie der Planbereich aktuell bewertet, Eingriffe vermieden oder bei nicht möglicher Vermeidung Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Zum Bebauungsplan Nr. 100 wurde vom Ingenieurbüro Rietmann, Königswinter, ein landschaftspflegerischer Begleitplan gemäß § 8a BNatSchG erarbeitet. Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag enthaltenen Maßnahmen wurden gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

Innerhalb dieses Begleitplans wird der Verlust von 24,9330 Biotopwertpunkten (BW) einem Ausgleich im gesamten Plangebiet von 18,2168 BW gegenübergestellt. Als Differenz, die noch auszugleichen ist ergibt sich ein Wert von 6,7162 BW.

Aus dieser Gegenüberstellung wird deutlich, daß insgesamt rund 73% des Ausgleichsbedarfs dieses Eingriffs in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets realisiert werden können.

Das Planungsziel der Stadt Overath ist die Schaffung eines stadtkernnahen Wohngebietes im Einzugsbereich eines leistungsfähigen schienengebundenen Nahverkehrs. Daher sind diese Belange – auch vor dem Hintergrund der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich – gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft höher zu gewichten. Weiteren Maßnahmen zur Umsetzung der von der Unteren Landschaftsbehörde geforderten Vollkompensation durch externe Ausgleichsflächen wird daher nicht Rechnung getragen.

Im Stadtgebiet Overath wird im Zuge der Meldung der Tranche 2-Gebiete der Flusslauf der Agger als Flora- Fauna-Habitat Gebiet vorgeschlagen. Da das Bebauungsplangebiet an den Flusslauf der Agger grenzt, wurde der landschaftspflegerische Begleitplan um eine Umweltverträglichkeitsstudie zur FFH ergänzt. Hierin enthaltende Maßnahmen wurden auf Grundlage von § 9 (1) 20 BauGB als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

8. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER GEMÄSS § 51a LWG

Entsprechend § 51a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals nach dem 01.01.1996 bebaut, befestigt oder erstmals an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies auf Dauer ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit unter Einhaltung der Benutzerbedingungen für das Einleiten möglich ist.

Wegen der direkten Angrenzung an die Agger, ist innerhalb des Plangebietes keine örtliche Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Der Grundwasserspiegel ist abhängig von der Wasserführung der Agger. Bei Hochwasser steht das Grundwasser in der umliegenden Bebauung unmittelbar unter der Geländeoberkante. Ein ausreichender Grundwasserflurabstand ist nicht gegeben.

Am südlichen Rand des Plangebietes liegt ein Damm, der die Fläche gegen Hochwasser der Agger schützen soll. Die Oberkante der Dammkrone schwankt zwischen 89,42 und 89,91 müNN und liegt damit 0,57 bis 1,06 m über der heutigen Geländeoberkante des Sportplatzes. Nach Angabe des Aggerverbandes reicht die Höhe des vorhandenen Dammes für einen wirksamen Hochwasserschutz nicht aus. Für den Bereich des Plangebietes muss von den folgenden Wasserspiegellagen der Agger ausgegangen werden:

HQ_5 = 88,60 mü.NN (jährliche Hochwasser)
HQ_{100} = 90,35 mü.NN (hundertjährige Hochwasser)

Aus städtebaulichen Gründen kann die zukünftige Geländeoberkante im Plangebiet nicht hochwasserfrei angeordnet werden. Die geplanten Oberkanten der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen orientieren sich an der Höhenlage der umliegenden, vorhandenen Bebauung und liegen zwischen 89,10 und 89,50 mü.NN. Der Damm wird mittelfristig erhöht werden.

Eine Direkteinleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in die Agger scheidet aus, da hierzu ein Durchstich durch den Damm notwendig ist. Der Hochwasserschutz des Plangebietes kann so nicht gewährleistet werden.

Da eine ortsnahe Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem BP 100 „Overath, Jahnstr. / Pappelweg" nicht möglich ist, wird das auf öffentlichen und privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser gemeinsam mit dem häuslichen Schmutzwasser zur Kläranlage Overath abgeleitet. Zur Sammlung des Schmutz- und Niederschlagswassers wird innerhalb des Plangebietes eine Mischwasserkanalisation verlegt, deren Trassen sich an den öffentlichen Verkehrsflächen orientieren. Das Schmutz- und Niederschlagswasser fließt in freiem Gefälle zur Kläranlage Overath ab.

9. AUSWIRKUNGEN

9.1 Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung und Nutzung gehen folgende Wirkungen aus, die bau-, anlage- und betriebsbedingt zur Beeinträchtigung von Funktionen des Naturhaushaltes beitragen können.

Baubedingt:

- Abschieben, Verdichten und Zerstörung belebten Bodens,
- Abschwemmen von Schad- und Schwebestoffen in das Oberflächenwasser während der Bauzeit,
- Lärm und Erschütterungen durch Baufahrzeuge innerhalb des Baugebietes und auf Zufahrtsstraßen.

Anlagebedingt:

- Bodenverlust durch Flächenneuversiegelung mit Gebäuden und befestigten Oberflächen,
- Erhöhung des Oberflächenabflusses bei Niederschlägen.

Betriebsbedingt:

- Erhöhter Trinkwasserverbrauch,
- erhöhter Eintrag von belastetem Wasser in Kanalisation und Kläranlage,
- Lärm und Bewegungsunruhe durch Anlieger und Versorgungsverkehr,
- Austrag von Stoffen in die Luft durch Beheizung der Gebäude.

Mit dem Bebauungsplan können folgende Zielvorstellungen erreicht bzw. Beeinträchtigungen vermieden werden:

- Pflege und Erhalt des Ortsbildes durch maßstabsgerechte und dem örtlichen Stil angepaßte Bebauung,

- Vermeidung von Verkehrsbelastungen durch die Schaffung innenstadtnaher Wohnsiedlungsbereiche in fußläufiger Erreichbarkeit leistungsfähiger schienengebundener Verkehrsmittel,

- Vermeidung von Verkehrsbelastungen durch die Schaffung infrastrukturnaher Wohnstandorte (Schulzentrum, Sportplatz, Hallenbad) in direkter Erreichbarkeit von Naherholungsbereichen.

9.2 SONSTIGE AUSWIRKUNGEN

9.2.1 Bodenanordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt im wesentlichen Grundstücksflächen der Stadt Overath.

Hierdurch entfallen bodenordnende Maßnahmen..

9.2.2 Finanzielle Auswirkungen

Für notwendige Erschließungsmaßnahmen fallen Kosten in Höhe von ca. 500 TDM an.

9.2.3 Planungsbedarf

Die Ziele des Bebauungsplans sind nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Hierdurch ergibt sich Planungsbedarf. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entspr. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Für die Gestaltung der öffentlichen Flächen sind Detailplanungen erforderlich. Dies gilt insbesondere für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Overath,den

Der Bürgermeister

Siegel der Stadt Overath 5

Ratsmitglied