STADT OVERATH

Bebauungsplan Nr. 124/1 Overath-Immekeppel, Lindlarer Straße – 1. Änderung

Begründung

Inhalt

I. Anlass der Bebauungsplanänderung / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

II. Lage und Abgrenzung des Plangebietes (Räumlicher Geltungsbereich)

III. Übergeordnete Planungen / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

IV. Bestand innerhalb des Plangebietes

V. Planungsinhalt (Festsetzungen)
1. Bauliche Nutzung / Baugestaltung
2. Verkehrserschließung
3. Grünordnung / "Eingriffs- und Ausgleichsregelung"

VI. Ver- und Entsorgung

VII. Denkmalschutz und Denkmalpflege

VIII. Bodenordnung

IX. Kosten / Umsetzung der Planung

I. Anlass der Bebauungsplanänderung / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 124/1 Overath-Immekeppel, Lindlarer Straße erlangte am 28.09.2000 Rechtskraft.
Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der 1. Änderung Allgemeines Wohngebiet fest. Es ist eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser mit einer für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO üblichen Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Die Bebauung ist im Änderungsbereich in einem einzeiligen, relativ eng begrenzten Baufeld nördlich einer erschließenden Stichstraße vorgesehen, deren geplante Straßenoberkante im Bereich der Straßenachse im Bebauungsplan festgesetzt ist. Die Höhe der zulässigen Gebäude ist über eine maximale Firsthöhe begrenzt, die wiederum auf die davor liegende Straßenhöhe Bezug nimmt. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind Garagenflächen zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Straße festgesetzt.

Die gesamte östliche Hälfte des Bebauungsplans Nr. 124/1 steht nunmehr zur Erschließung und anschließender Bebauung durch einen privaten Bauträger an.
Im Bereich der 1. Änderung ergeben sich auf Grund der einzeiligen Bebauung und einem Abstand von bis zu 50 m zwischen Straßenkante und der Grenze des Geltungsbereiches Grundstücke, die nach heutigen Rahmenbedingungen für die angestrebte Bebauung mit Einzelhäusern wirtschaftlich und im Hinblick auf flächensparendem Bauens auch ökologisch kaum vertretbar sind. Zwar würden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 124/1 größere Mehrfamilienhäuser ermöglichen; diese Bebauung wird jedoch nicht angestrebt.

Ziel der 1. Änderung ist es, eine zweite Bauzeile innerhalb der großen Grundstückstiefen unterzubringen. Dies ist nur durch Einplanung eines erschließenden Wohnweges möglich. Die Höhe der baulichen Anlagen wird –bezogen auf die vorliegenden Verkehrsflächen und des Wohnweges- so festgesetzt, dass keine Gebäude entstehen können, die hangaufwärts mehr als 1 Vollgeschoss aufweisen.
In direktem Zusammenhang steht hierbei die parallel betriebene Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124/1, in der die Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch entsprechende Festsetzungen erheblich reduziert wird. Durch die Festsetzungen innerhalb der 1. und 2. Änderung wird die städtebauliche Dichte im Plangebiet insgesamt nicht erhöht.

II. Lage und Abgrenzung des Plangebietes (Räumlicher Geltungsbereich)

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 124/1 nördlich einer festgesetzten Stichstraße mit kleiner Wendeanlage. Im Westen grenzt eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an. Nördlich verläuft die Grenze des Geltungsbereichs. Der Änderungsbereich erstreckt sich ca. 50 m nach Nordosten entlang einer ebenfalls bereits im Ursprungsplan festgesetzten nach Nordosten verlaufenden Planstraße.

Insgesamt ist das Änderungsgebiet ca. 5350 qm groß. Im Einzelnen sind folgende Flurstücke betroffen:

Gemarkung Immekeppel,
Flur 2,
Flurstücks-Nummer 527/71 und 1439 beide teilweise.

III. Übergeordnete Planungen / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Overath stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche dar. Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Ursprungsplan nicht verändert. Die 1. Änderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

IV. Bestand innerhalb des Plangebietes

Der Bereich der 1. Änderung ist zurzeit noch nicht baulich in Anspruch genommen. Es handelt sich um Intensivgrünland, vorzugsweise zur Beweidung.
Das Gelände ist im südlichen Teil hängig, im nördlichen Bereich stark hängig und nach Süden exponiert.
Planungsrechtlich ist der gesamte Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, entlang der nördlichen Grenze überlagert mit einem Pflanzgebot.

V. Planungsinhalt (Festsetzungen)

1. Bauliche Nutzung / Baugestaltung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 124/1 wird die Art der baulichen Nutzung für die 1. Änderung ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, eine zweite Bauzeile innerhalb der großen Grundstückstiefen unterzubringen. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird dabei gegenüber der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 124/1 bezogen auf die Planstraßen A und B um 3 m reduziert. Da die überbaubaren Grundstücksflächen an die Planstraßen herangerückt sind, entfällt die ansonsten zulässige Erstellung eines weiteren Geschosses durch Abgrabung der Hangfläche zwischen Planstraße und Gebäude. Die maximale Gebäudelänge ist auf
14,00 m begrenzt.
Die zusätzlich geplante Bauzeile ist ebenfalls mit einer maximalen Firsthöhe von 12 m über dem Straßenniveau der davor befindlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Diese wiederum ist ein durch ein Fachbüro geplanter Wohnweg (Privatweg 2), dessen Höhe der Straßenachse im Bebauungsplan analog zu den Planstraßen festgesetzt ist.
Die Höhenlage aller Gebäude im Änderungsbereich ist so geplant, dass hangaufwärts lediglich eine aufgehende Geschosswand unterhalb der Traufe errichtet werden kann. Hangabwärts erscheinen dann zwei Geschosse, wobei es nach den Regelungen der Bauordnung NRW vereinzelt zu 2 Vollgeschossen kommen kann.

Die sonstigen Regelungen im Änderungsplan, beispielsweise gestalterische Festsetzungen zu Dachaufbauten, Dacheindeckungen oder Fassaden sind aus dem Ursprungsplan deckungsgleich übernommen.

2. Verkehrserschließung

Die Lage, Dimensionierung und Längsneigung der Planstraßen A und B ist deckungsgleich aus dem Ursprungsplan Nr. 124/1 übernommen.
Lediglich die Wendeanlage im Westen des Änderungsbereiches ist so aufgeweitet, dass dort Versorgungs- vor allem Müllfahrzeuge wenden können.
In die Wendeanlage integriert ist der Beginn des Privatweges 2 in 3 m Breite, der eine weitere Bauzeile erschließt. Bedingt durch die Topographie weist dieser im vorderen Anstiegbereich eine Längsneigung von 12-14% auf. Im erschließenden weiteren Verlauf ist er 9% steil. Da die geplante Ausbaubreite Begegnungsverkehr zwischen mehrspurigen Kraftfahrzeugen nicht zulässt, ist im Kurvenbereich eine Ausweichbucht so eingeplant, dass auch im weniger übersichtlichen Bereich rechtzeitig ausgewichen werden kann.
Die Höhen der Straßenachse ist im Bebauungsplan in Metern über Normalnull (NN) festgesetzt, um die Gebäudehöhen an die davor liegende Straßenhöhe binden zu können. Die Höhe der Straßenachse war bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 124/1 festgesetzt. Nach einer detaillierten Straßenplanung sind sie im vorliegenden Änderungsplan geringfügig verändert, um den Höhenverlauf der Straße zu optimieren; vorher geplante „Wellen" wurden geglättet, so dass auch Hanganfahrten weniger steil hergestellt werden können.

Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücksflächen unterzubringen.

3. Grünordnung / "Eingriffs- und Ausgleichsregelung"

Bereits die Festsetzungen des seit dem 28.9.2000 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 124/1 beinhalteten eine Reduzierung an versiegelter Fläche gegenüber dem überplanten Bebauungsplan Nr. 124 der Stadt Bensberg an gleicher Stelle, so dass eine Gegenüberstellung der nach dem bisherigen Bebauungsplan zulässigen Eingriffe mit den beabsichtigten Eingriffen der 1. Änderung mit einem Überschuss an Ausgleichspunkten endet.
Innerhalb der 1. Änderung wird zwar die versiegelte Verkehrsfläche erhöht, nicht wesentlich jedoch diejenige durch die Gebäude und Garagenanlagen. Demgegenüber sind zusätzliche Pflanzflächen auf den entstehenden Straßenböschungen und zwei Straßenbäum geplant.
Die Summe der Biotopwerte der 1.Änderung übersteigt den Wert des Bebauungsplanes Nr. 124/1 innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung.

Vergleichende Ausgleichsbilanz; Overath-Immekeppel; 1. Änderung

		B-Plan Nr. 124/1		1. Änderung	
Biotoptyp	Faktor	Fläche	Biotopwert	Fläche	Biotopwert
Straße	0	1280	0	1605	0
Gebäude	0	880	0	936	0
Stellplätze*	1	900	900	130	130
Garagen	0	0	0	195	0
Nicht-überbaub. GF; vers.	0,5	204	102	224	112
Nicht-überbaub. GF; Garten	2	1837	3674	1871	3742
Pflanzfläche, Straßenbaum	6	249	1494	389	2334
Summe		5350	6170	5350	6318

* Wasserdurchlässig

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgte im vorliegenden Fall mit Hilfe der „Arbeitshilfe Eingriffsbewertung; Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW, Stand Mai 2001. Diese Bewertungsmethode ist für die vorliegende Bewertung ein geeignetes Instrument; die unter Punkt 2 der Arbeitshilfe aufgelisteten Ausschlussfaktoren (z.B. bei der Überplanung von Naturdenkmalen oder bei Bewertung von Flächen mit einem Grundwert A von 8 oder höher) liegen hier nicht vor.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist somit über das bereits zulässige Maß hinaus nicht gegeben.
Ein weitergehender Ausgleich ist gemäß § 1 a (3) BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits zulässig waren.

4. Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches und des UVP-Gesetzes ist gemäß § 3 (2) Satz 2, 2. Hs. BauGB anzugeben, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden 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 Bebauungsplanes Nr. 124/1 befindet.

VI. Ver- und Entsorgung

Die bereits für den Bebauungsplan Nr. 124/1 vorgesehenen Systeme zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden durch die 1. Änderung nicht berührt und sind weiterhin gültig.

Die Abfallentsorgung am Privatweg 2, der durch die Entsorgungsfahrzeuge nicht befahren werden kann, hat die Festsetzung einer Fläche zur Aufstellung der Müllbehälter an der Wendeanlage zur Folge.

VII. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar.

Bei Bodeneingriffen aufgrund einer durch den Bebauungsplan zugelassenen Bebauung könnten allerdings bisher nicht bekannte Bodendenkmäler entdeckt werden. Da dies den zuständigen Behörden gemäß Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich anzuzeigen ist, enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis in der Legende.

VIII. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind im Zuge dieser Bauleitplanung nicht erforderlich. Alle Flächen befinden sich im Eigentum eines Bauträgers, der die zur Bebauung notwendigen Anlagen herstellt.

IX. Kosten / Umsetzung der Planung

Mit dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Overath keine Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen. Sie ist wird durch den begünstigten Grundstückseigentümer, durchgeführt, der auch die anfallenden Kosten trägt, was im Einzelnen zwischen ihm und der Stadt vertraglich geregelt wird.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls durch den betroffenen Eigentümer –wie planerisch vorgesehen- durchgeführt. Die Kostenübernahme hierfür obliegt wiederum dem Eigentümer.

Zur Verpflichtung der Umsetzung von festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird zwischen der Stadt und dem von der Planung Begünstigten ebenfalls ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen.

Overath, den 24.11.2004

A. Heck
Bürgermeister

Siegel der Stadt Overath
5

Ratsmitglied