Stadt Overath

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

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 2
1.1 Aufstellungsbeschluss 2
1.2 Beschreibung der Änderungsbereiche 2
2. Planungsanlass, Planungsziele 3
2.1 Änderungsbereich WA 1 3
2.2 Änderungsbereich WA 2 3
3. Umweltverträglichkeitsprüfung 4

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Overath fasste am 15.06.2004 gemäß § 2 (1) und (4) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB den Beschluss zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124/1 – Overath-Immekeppel, Lindlarer Straße -.

1.2 Beschreibung der Änderungsbereiche

Die Änderungsbereiche WA 1 und WA 2 liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 124/1 – Overath-Immekeppel, Lindlarer Straße -. Das Plangebiet befindet sich im Norden von Immekeppel, Gemarkung Immekeppel, Flur 2 und 4, nördlich der Lindlarer Straße (L 284) zwischen den Wohngebieten Kielsberg und Weierberg.

Der Änderungsbereich WA 1 betrifft die Flurstücke Nr. 2149 bis 2156 sowie 2160 (teilweise) der Flur 2, Gemarkung Immekeppel.

Der Änderungsbereich WA 2 beinhaltet die Flurstücke Nr. 2133, 2134, 2136, 2140 (teilweise), 2131 (teilweise) sowie 920/132 (teilweise) der Flur 2, Gemarkung Immekeppel.

Änderungsbereich WA 1

Der Bereich WA 1 liegt etwa in der Mitte des Plangebietes des rechtkräftigen Bebauungsplanes Nr. 124/1 und beinhaltet den südlich gelegenen Bebauungsriegel einschließlich der südlich angrenzenden Planstraße.

Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches WA 1 beträgt ca. 2.687 m^2 und besteht aus folgenden Teilflächen:

- Wohnbaufläche: ca. 2.292 m^2
  davon:
  - überbaubare Fläche: ca. 440 m^2
  - Flächen für Garagen/Stellplätze: ca. 653 m^2
- Erschließung: ca. 395 m^2

Änderungsbereich WA 2

Der Bereich WA 2 entspricht dem als WA 2 ausgewiesenen Bereich im Westen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 124/1 einschließlich der südlich angrenzenden Erschließungsstraße.

Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches WA 2 beträgt ca. 1.906 m^2 und besteht aus folgenden Teilflächen:

- Wohnbaufläche: ca. 1.533 m^2
  davon:
  - überbaubare Fläche: ca. 346,5 m^2
  - Flächen für Garagen/Stellplätze: ca. 476 m^2
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen: ca. 69 m^2
- Erschließung: ca. 373 m^2

2. Planungsanlass, Planungsziele

Grundsätzliches stadtentwicklungspolitisches Ziel dieser Änderungen ist es, eine Wohnbebauung realisierbar zu machen, die den heutigen Ansprüchen an modernes Wohnen und gleichzeitig einer landschaftsgerechten Einbindung in das umliegende Umfeld gerecht wird.

2.1 Änderungsbereich WA 1

Der Änderungsbereich WA 1 beinhaltet ein zusammenhängendes, in seiner Form dem Straßenverlauf angepasstes Baufenster. Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan möglich.

Die Verwirklichung einer baulichen Auflockerung soll erreicht werden, in dem an Stelle der ursprünglich möglichen vier Doppelhäuser die Festsetzungen dahingehend geändert werden, dass fünf freistehende Einfamilienhäuser realisiert werden können. Um dieses Ziel verwirklichen zu können werden fünf Baufenster in einer Größe von jeweils 8,00 m x 11,00 m ausgewiesen. Dazu ist eine geringfügige Erweiterung der Baufenster im Osten und Westen um jeweils maximal 3 m erforderlich. Die überbaubaren Flächen werden in versetzter Ausrichtung dem Straßenverlauf angepasst. Die Ausweisung der vorgelagerten Fläche für Garagen bleibt, wie ursprünglich angedacht, bestehen. Die Festsetzung der einzelnen Baufenster und die Stellung der Garagen im vorderen Gründstücksbereich verhindern eine Riegelbebauung. Die gesetzlich notwendigen Grenzabstände werden nach wie vor eingehalten.

Bedingt durch die Ausweisung von fünf Einzelbauflächen entfällt die im rechtskräftigen Bebauungsplan auf dem Grundstück 2152, im Nordosten des Änderungsbereiches, ausgewiesene Fläche für Garagen ersatzlos. Die Fläche für Garagen beschränkt sich somit nur noch auf das sich an den Änderungsbereich angrenzende Grundstück 2157; der Raum für zwei potentielle Garagen entfällt.

Durch die Ausweisung einer geringeren Bebauungsdichte, der zusätzlichen Einschränkung der Wohneinheiten je Gebäude sowie der Beibehaltung der großzügigen Abstände zu den benachbarten überbaubaren Flächen ist nicht mit negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu rechnen. Entgegen den ursprünglichen Festsetzungen ist nun ein geringeres Konfliktpotential gegeben.

Die Grundzüge der Ursprungsplanung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Anlage der Garagen, Erschließung, Ver- und Entsorgung, Immissions- und Naturschutz sowie gestalterische Maßnahmen werden durch die Änderung nicht berührt. Es erfolgt lediglich eine Anpassung an geänderte Wohn- und Lebensbedürfnisse.

2.1 Änderungsbereich WA 2

Planungsanlass ist im Änderungsbereich WA 2 das Auffinden einer Quelle im westlichsten der drei ausgewiesenen Baufenster, was aus ökologischer und ingenieurbautechnischer Sicht eine Unbebaubarkeit dieses Bereiches zur Folge hat.

Um das ursprüngliche Planungsziel einer Einzelhausbebauung mit der Erstellung von drei Gebäuden unter der Berücksichtigung der vorgefundenen Quelle verwirklichen zu können, werden die Baufenster vom ursprünglichen Maß von 14,00 m x 11,00 m auf ein Maß von 10,50 m x 11,00 m reduziert. Dadurch ist nach wie vor die beabsichtigte aufgelockerte Einfamilienhausbebauung gewährleistet. Da die seitlichen Grenzabstände von 9,00 m zwischen den Einzelgebäuden beibehalten werden, verschiebt sich die gesamte Bebauung aus dem kritischen Quellbereich Richtung Osten.

Die Grundzüge der Ursprungsplanung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Anlage der Garagen, Erschließung, Ver- und Entsorgung, Immissions- und Naturschutz sowie gestalterische Maßnahmen werden durch die Änderung nicht berührt.

3. 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 muss. 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 im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erforderlich, da sich die Änderungsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 124/1 – Overath-Immekeppel, Lindlarer Straße - befindet.

Overath, den 16.03.2005

Siegel Stadt Overath 5

..... Bürgermeister

..... Ratsmitglied