STADT OVERATH: BEBAUUNGSPLAN NR. 134
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Begründung

Inhalt:

1. Planungsanlass und Planungsziel 2
2. Planungsrechtliche Situation 2
2.1 Flächennutzungsplan 2
2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan 2
3. Plangebiet 2
4. Planinhalte 2
4.1 Art der baulichen Nutzung 3
4.2 Maß der baulichen Nutzung 3
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen 3
4.4 Stellplätze und Nebenanlagen 3
4.5 Erschließung 3
Öffentlicher Fußweg 3
4.6 Führung unterirdischer Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB 4
4.7 Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB 4
4.8 Versorgung / Entsorgung 4
4.8.1 Versorgung 4
4.8.2 Entsorgung 4
4.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 4
4.10 Nachrichtliche Übernahme 4
5. Umweltbelange 4
5.1 Immissionsschutz (Lärm) 5
5.2 Bodenverunreinigungen 6
5.3 Landschaftsplanung – Ersatz Ausgleichsfläche 6
6. Planverwirklichung 7

Stand: 13.02.2017

1. Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der Planung ist die Absicht eines Investors, auf dem Grundstück an der Holzbachtalstraße die vorhandene Wohnbebauung in Richtung Ortszentrum zu erweitern. Geplant sind neun Einfamilienhäuser als Doppelhäuser (8 Hauseinheiten) sowie ein Einzelhaus.

Planungsziel der Bebauungsplanaufstellung ist, das an der Holzbachtalstraße (K38 im Bereich der Einmündung in die L136) gelegene Areal zwischen der Aldi-Filiale und der vorhandenen Wohnbebauung Holzbachtalstraße 7 und 7a einer Wohnnutzung zuzuführen.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist im Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche aus.

2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der bislang ungenutzte Bereich des ehemaligen Haldengeländes liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 und zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72.

Während der Bebauungsplan Nr. 1, als einfacher Bebauungsplan, für den fraglichen Bereich lediglich eine öffentliche Verkehrsfläche (Ortsumgehung) festsetzt, enthält der Bebauungsplan Nr. 72 eine Ausgleichsflächenfestsetzung. Es ist beabsichtigt für den Bebauungsplan Nr. 1 ein Aufhebungsverfahren durchzuführen.

3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Overath - Steinenbrück im Einmündungsbereich der Holzbachtalstraße (K 38) in die Olper Straße (L 136); es ist derzeit unbebaut. Die Flächen des zukünftigen Wohngebietes sind mit einer wassergebundenen Decke versehen (siehe auch „Landschaftspflegerische Betrachtung", Planungsgruppe Grüner Winkel, Karte 1: Ausgangszustand: Abraumhalde, lückige Kraut- und Ruderalfluren). Südlich und östlich grenzt Wohnbebauung an. Westlich grenzt der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt an; die bestehende Zufahrt zu diesem Markt führt durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,83 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen folgende Grundstücke in der Gemarkung Lüderich, Flur 5: Flurstück 4226 (vollständig), Flurstücke 4317, 4346 sowie 4532 (teilweise).

4. Planinhalte

Auf dem ehemaligen Haldengelände soll eine Wohnbebauung entstehen, die die bestehende Wohnnutzung nördlich und südlich der Holzbachstraße abrundet. Durch die (bereits im B- Plan Nr. 72) geplante öffentliche Grünfläche verbleibt eine Abstandsfläche als Puffer gegenüber der westlich angrenzenden gewerblichen Nutzung (Discounter mit Stellplätzen).

Die in der Grünfläche vorhandenen Rad- und Fußwege sollen erhalten bleiben. Eine planungsrechtliche Sicherung ist durch die Festsetzung als „Öffentliche Grünfläche" gewährleistet.

Für den Bereich des geplanten Wohngebietes wurde im rechtskräftigen B-Plan Nr. 72 eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Da diese Ausgleichsfläche nun baulich in Anspruch genommen werden soll, ist diese fortfallende Ausgleichsfläche an anderer Stelle nachzuweisen. Das geplante Wohngebiet wird im nördli-

chen Bereich durch den verrohrten Bachlauf des Holzbaches tangiert. Es ist daher vorgesehen, diesen Bereich des Holzbaches zu renaturieren, um somit den erforderlichen Ausgleich zu schaffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 BauNVO wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieb und Tankstellen werden ausgeschlossen, da mit diesen Nutzungsarten ein hoher Flächenanspruch verbunden ist. Darüber hinaus sind mit diesen Nutzungen Lärmemissionen (Stellplätze, Lieferverkehre, Betriebszeiten) verbunden, die in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Wohnnutzung Immissionskonflikte auslösen können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauGB bestimmt durch die Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse: II Vollgeschosse
- sowie der Höhe baulicher Anlagen: maximal 10,0 m über dem Bezugspunkt.

Die Bebauung mit Doppel- und Einzelhäusern in 2-geschossiger Bauweise führt zu einer städtebaulichen Ergänzung der vorhandenen, benachbarten Wohnbebauung.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Sie wurden danach dimensioniert, dass sie neben der Errichtung der geplanten neun Hauseinheiten auch geringe spätere Anbaumöglichkeiten ermöglichen.

4.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze und Nebenanlagen sind auf den Grundstücksflächen zulässig. Einschränkende Regelungen hierzu trifft der Bebauungsplan nicht.

4.5 Erschließung

Fahrerschließung Wohngebiet

Das Wohngebiet wird über eine zentrale Zufahrt zur Holzbachtalstraße verkehrlich erschlossen. Weitere Zufahrten zur Holzbachtalstraße werden daher über ein „Verbot der Ein- und Ausfahrt" ausgeschlossen. Die ca. 20 m lange private Erschließungsstraße dient ausschließlich der Erschließung der 9 geplanten Hauseinheiten und damit der Befahrung mit PKW; hierfür sind die Wendemöglichkeiten ausreichend. Eine Befahrung mit Müllfahrzeugen ist nicht geplant. Da die Verkehrsflächen ausschließlich der privaten Erschließung dienen, ist die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht erforderlich; ein öffentliches Interesse besteht nicht. Die Zufahrten erhalten im Ausbau einen abgesenkten Bordstein zur Holzbachtalstraße. Zur Sicherung der Erschließung und der öffentlichen Zugänglichkeit und Leitungsführung wird auf den Flächen der geplanten Erschließung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsbetriebe und der Stadt Overath sowie mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger (Gasdruckleitung) festgesetzt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird im Bebauungsplan ein Sichtdreieck eingezeichnet. Hierdurch wird ersichtlich, dass eine ausreichende Anfahrsicht aus dem Wohngebiet in die Holzbachtalstraße gewährleistet ist.

Öffentlicher Fußweg

Der bestehende Fußweg, der von der Holzbachtalstraße hinter dem Discounter her bis zum Nahversorgungszentrum führt, wird im Bebauungsplan innerhalb der öffentlichen Grünfläche geführt und wird somit langfristig gesichert. Da sich die öffentliche Grünfläche im Eigentum der Stadt Overath befindet, ist eine Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche (Zweckbestimmung Fuß- und Radweg) für diese Wegeflächen städtebaulich nicht erforderlich.

4.6 Führung unterirdischer Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Ausgehend von der Holzbachtalstraße führt eine unterirdische Gashochdruckleitung durch den südwestlichen Teil des Plangebietes. Die Lage der Druckleitung wird innerhalb der Wohngebietsflächen durch ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert. Innerhalb der westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche ist keine rechtliche Sicherung erforderlich; die Erreichbarkeit der Leitung kann von der Stadt Overath zugesichert werden. Die öffentlichen Grünflächen sind im Besitz der Stadt Overath. Bei der Herstellung und Bepflanzung dieser öffentlichen Grünflächen ist darauf zu achten, dass Bepflanzungen nur außerhalb der im Bebauungsplan eingezeichneten Schutzstreifen (3,0 m beidseits der Rohrachse) vorgenommen werden.

4.7 Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentliche Grünfläche zwischen der gewerblichen Nutzung und der östlich angrenzenden geplanten und bestehenden Wohnbebauung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 72 übernommen und dient als „Immissionsschutzpuffer" zwischen den Baugebieten.

4.8 Versorgung / Entsorgung

4.8.1 Versorgung

Die Versorgung des Wohngebietes mit den wichtigsten Medien ist gesichert.

4.8.2 Entsorgung

Müllabfuhr

Im Zufahrtsbereich zur Holzbachtalstraße ist ein Standort für Müllcontainer vorgesehen; eine entsprechend große Fläche wird im Bebauungsplan als „Fläche für Entsorgung, Zweckbestimmung: Standort für Abfallbehälter" festgesetzt. Das Befahren des Wohngebietes mit Müllfahrzeugen ist nicht geplant.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes wird im Trennverfahren erfolgen. Ausschließlich das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal (K 38) eingeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser soll in den Dresbach eingeleitet werden. Aufgrund der Bodenbelastung wird auf eine Versickerung der Niederschlagwässer auf den Grundstücken verzichtet.

4.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plan festgesetzten GFL- Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger (Gasdruckleitung) zu belasten.

4.10 Nachrichtliche Übernahmen

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Lüderich" wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes „Holzbach, Dresbach" wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5. Umweltbelange

Das Planungsrecht soll in Form eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geschaffen werden, da es sich bei der geplanten Bebauung um die Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb einer bebauten Ortslage handelt. Da das Plangebiet insgesamt nur 8.317 qm groß ist wird die Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 qm

betragen, so dass die Bedingungen für ein „beschleunigtes Verfahren" vorliegen und keine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich ist.

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Am nordöstlichen Plangebietsrand ist das „Landschaftsschutzgebiet Lüderich" betroffen.

5.1 Immissionsschutz (Lärm)

Zur Beurteilung der Geräuschsituation im Plangebiet wurden die Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs (BAB 4, Olper Straße und Holzbachtalstraße) sowie der gewerblichen Geräuschimmissionen durch den benachbarten Discounter begutachtet (ACCON Köln).

Als Datengrundlage für die Beurteilung der Straßenverkehrsgeräusche und die Ermittlung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 wurden die Ergebnisse der bundesweiten Verkehrszählung aus dem Jahr 2005 herangezogen. Die hier ermittelten DTV-Werte wurden pauschal um 10 % erhöht, um die ggf. erfolgte Verkehrssteigerung zu berücksichtigen. In den Zählerergebnissen des Landes sind die Anteile des Schwerlastverkehrs nur auf den gesamten Tag bezogen aufgeführt. Die Umrechnung auf die Anteile des Schwerlastverkehrs am Gesamtverkehr für die Tag- und Nachtzeit erfolgte unter Berücksichtigung der Verhältnisse beider Werte.

Ergebnisse (Zitat ACCON):

„Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, für die geplanten Gebäude ist maximal die Kennzeichnung mit dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel maximal 62 dB(A)) erforderlich.

Die Ergebnisse der Berechnung zeigen, dass durch den Discountmarkt an der geplanten Wohnbebauung maximale Beurteilungspegel von Lr=58 dB(A) auftreten. Damit wird der Immissionsrichtwert eines Allgemeinen Wohngebietes unter Berücksichtigung der genannten Eingangsparameter um 2 dB(A) überschritten.

Dieser Konflikt kann gelöst werden, wenn die Einstellbox für die Einkaufswagen zumindest an der Ostseite mit einer Verkleidung aus z.B. Doppelstegplatten ausgestattet wird, so dass die ungehinderte Schallausbreitung in Richtung der geplanten Wohnbebauung verhindert wird. Mit dieser Maßnahme kann der Beurteilungspegel an dem ersten Gebäuderiegel auf maximal Lr = 53 dB(A) gemindert werden. Wird zusätzlich auch die Rückwand geschlossen, kann eine weitere Reduktion des Beurteilungspegels auf maximal Lr = 52 dB(A) erreicht werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Anforderungen an den passiven Lärmschutz zum Schutz vor den Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs nur geringfügig über den üblicherweise bereits durch die normale Bauausführung erreichten Schutzgrößen liegen. Unzulässige Gewerbelärmimmissionen können durch eine Minderungsmaßnahme im Bereich der Einstellbox der Einkaufswagen vermieden werden. Die zulässigen Spitzenpegel durch kurzzeitige Geräuschereignisse werden eingehalten."

Die Ergebnisse werden wie folgt umgesetzt:

- Lärmpegelbereiche: Entsprechend den Vorgaben des Gutachters werden entlang der südwestlichen Baugrenzen, die der Olper Straße und der Holzbachtalstraße zugewandt sind, der Lärmpegelbereich III zeichnerisch festgesetzt. Ergänzend hierzu erfolgt eine textliche Festsetzung,

wonach für Bauteile entlang dieser Baugrenzen das entsprechende Schalldämmmaß der DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden muss.

- Einhausung Einstellboxen ALDI: Bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes soll diese Maßnahme mit dem Betreiber des Discountmarktes geregelt sein, so dass hierzu keine weiteren vertraglichen Regelungen im Bebauungsplan erforderlich werden.
  Ergänzung: Zwischenzeitlich wurden durch Aldi lärmarme, kunststoffgepufferte Einkaufswagen installiert. Die Anforderungen an den Lärmschutz sind damit erfüllt.

5.2 Bodenverunreinigungen

Die Flächen des Plangebietes waren in der Vergangenheit Teil einer gewerblichen Nutzung. Zuletzt wurden die Flächen als Lagerplatz im Zusammenhang mit dem Bau der Autobahn A 4 genutzt. Aus dieser Zeit resultieren auch die Bodenverfüllungen.
Bereits 2006 wurden Bodenuntersuchungen im Bereich dieser Verfüllungen durchgeführt (siehe auch UBC, Untergrunduntersuchungen auf einem Grundstück an der Holzbachtalstraße in Overath- Steinenbrück, Overath 02.08.2006). Das Büro UBC wurde daher im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 134 Holzbachtalstraße mit der Durchführung von ergänzenden umwelthygienischen Untersuchungen im Sinne der Bundesbodenschutz- Verordnung (BBodSchV) bzw. des Bundesbodenschutz- Gesetzes (BBodSchG) beauftragt. Diese „Umwelthygienische Untersuchungen", (UBC, 25.11.2010) bauen auf den Ergebnissen der Untersuchungen aus 2006 auf.

Im Ergebnis kommt der Gutachter zu folgender Beurteilung und Ergebnissen:
Für den Bereich des geplanten Wohngebietes sowie der westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind (Zitat)*„keine weiteren Maßnahmen notwendig, da die Analyseergebnisse der untersuchten Parameter gemäß BBodschG und BBodSchV im Oberboden keine Überschreitungen der nutzungsbezogenen Prüfwerte aufweisen."* Einschränkungen oder gesonderte Regelungen sind für diese Flächen aus gutachterlicher Sicht somit nicht erforderlich.
Im Bereich der Renaturierung des Holzbaches weist der Boden bis zu einer Tiefe von 0,35 m eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte auf. Von 0,35 m bis 1,0m Tiefe liegen keine Überschreitungen der nutzungsbezogenen Prüfwerte vor. (Zitat) *„Für die geplante Nutzung ergeben sich hieraus keinerlei Einschränkungen, wenn im Rahmen der Renaturierung des Holzbaches oberflächennah inertes Material in einer Stärke von 0,35 m aufgebracht wird."*
Auf die Ausführungen des Gesamtgutachtens wird verwiesen. Kennzeichnungen gemäß § 9 (5) BauGB werden auf der Grundlage der Untersuchungen nicht erforderlich.

5.3 Landschaftsplanung – Ersatz Ausgleichsfläche

Gemäß § 13 a BauGB wird die Durchführung einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Eine Ausgleichsverpflichtung für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die Bauleitplanung entsteht für den Plangebietsteil, für den bisher der Bebauungsplan Nr. 72 eine Ausgleichsfläche vorgesehen hat, die aber noch nicht realisiert wurde. Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich durch den verrohrten Bachlauf des Holzbaches tangiert. Die Offenlegung und Renaturierung dieses Bachlaufes wird als Ausgleich vorgesehen. Hierzu wurde eine „Landschaftspflegerische Betrachtung zum Bebauungsplan Nr. 134" (Planungsgruppe Grüner Winkel, 30.09.2010, geändert am 26.01.2011) erarbeitet, in der die geplante Maßnahme wie folgt beschrieben wird (Zitat):

„Der Holzbach wird im Bereich des Entwicklungskorridors gemäß Planeintrag der Karte 2 renaturiert. Die Verrohrung wird entnommen und der Bach wieder offen geführt. Der Dresbach im östlich Planbereich wird hierbei einbezogen. Die Herstellung des Gewässers erfolgt nach den Grundsätzen der „Richtlinie für naturnahe Unterhaltung und naturnahen Ausbau der Fließgewässer in NRW" („Blaue Richtlinie") sowie den Vorgaben der „Leitbilder für kleine bis mittelgroße Fließgewässer in NRW". Die Ufer und der Entwicklungskorridor werden auf 50 % der Gesamtfläche mit lebensraumtypischen Gehölzen der Pflan-

zenauswahlliste 2 bepflanzt. Die Bepflanzung erfolgt abschnittsweise in Gruppen von 20m² bis 30m², die weiteren Flächen werden der natürlichen Entwicklung überlassen. Vorhandene Gehölze werden, soweit wie möglich, erhalten und in die Pflanzung integriert."
Nach der vorläufigen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ergibt sich nach Durchführung der Maßnahme ein positiver Wert von 8.836 Wertpunkten. Auf die Ausführungen und Berechnungen zur Bilanzierung wird auf den Fachbeitrag verwiesen.

Im Bebauungsplan wird entsprechend den Vorgaben des Landschaftsplaners ein „Ausgleichskorridor" für die Bachrenaturierung als Ausgleichsfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB) festgesetzt. Diese Ausgleichsflächen beinhalten sowohl die Flächen der Bachführung, als auch die erforderlichen beidseitigen Böschungsflächen sowie Schutzstreifen. Durch die Ausgleichsfestsetzungen im Bebauungsplan wird die Bachrenaturierung planungsrechtlich ermöglicht. Darüber hinaus ist das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren gemäß § 68 Landeswassergesetz (LWG) durchzuführen. Die Gewässermaßnahmen sollen vor der Errichtung der Wohnhäuser durchgeführt werden.

6. Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geschaffen werden, da es sich bei der geplanten Bebauung um die Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb einer bebauten Ortslage handelt. Da das Plangebiet insgesamt nur 8.317 qm groß ist wird die Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 qm betragen, so dass die Bedingungen für ein „beschleunigtes Verfahren" vorliegen und keine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich ist.

Die Realisierung des Bebauungsplanes nach Rechtskraft ist kurzfristig vorgesehen.

Overath, den 24.10.23

Siegel der Stadt Overath 2

Christoph Nicodemus
Der Bürgermeister