Bebauungsplan Nr. 18 - Overath-Steinenbrück, Großhurden-Ost - der Gemeinde Overath

Begründung:

Erfordernis der Planaufstellung

Mit Verfügung vom 17. 7. 1974, Az. 34. 4. 1 - 2291-74, hat der Regierungspräsident Köln die Gemeinde Overath aufgefordert, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 zu betreiben.

Auf diese Verfügung wird ausdrücklich Bezug genommen.

Dessen ungeachtet besteht die Notwendigkeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, um dem im Bereich Hurden bestehenden Mangel an Wohnbaufläche abzuhelfen.

In den Jahren 1950 - 1960 wurden im Siedlungsbereich Hurden, Busch und Immekeppelerteich durch das Rheinische Heim landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen für heimatvertriebene Landwirte errichtet. Der Wohnraum reicht nunmehr für die nachfolgende Generation nicht aus, so daß es erforderlich wird, neue Wohnplätze auszuweisen.

Da im nächstgelegenen Wohnsiedlungsbereich Steinenbrück, an den der Wohnplatz Hurden im Nordosten angrenzt, Baugebiete nicht mehr zur Verfügung stehen, ist die Notwendigkeit der Planaufstellung gegeben.

Mit dem konzipierten Bebauungsplan schafft die Gemeinde Overath somit die Grundlage zur Ausweisung von dringend erforderlichen Baugebieten und ist damit in der Lage, den Wohnbedürfnissen der ortsansässigen Bevölkerung zu dienen und die Eigentumsbildung im Wohnungswesen zu fördern.

Einfügung in die gemeindliche und überörtliche Planung

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Aus der Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ist im Sinne des Landesplanungsgesetzes, da ein rechtskräftiger Gebietsentwicklungsplan nicht vorliegt, davon auszugehen, daß dieser Bebauungsplan auch den Zielen der Landesplanung und Raumordnung entspricht.

Die Grundsätze der LandesentwicklungspläneNW wurden beachtet und abgewogen.

Die Gemeinde Overath kann bei der vorhandenen Struktur und der Vielzahl kleiner gewachsener Ortslagen keinen einzelnen Siedlungsschwerpunkt mit der Maßgabe festlegen, daß nur hier eine weitere

Entwicklung betrieben wird. Die Gemeinde will auch kleine Ortslagen in einem enggegrenzten Bereich entwicklungsfähig halten, wenn im Einzelfall hierzu, wie oben geschildert, ein konkretes Erfordernis besteht. Sie will solche Entwicklungen grundsätzlich auch da besonders betreiben, wo sie durch eine genehmigte Bauleitplanung vorgezeichnet sind.

Die Entwicklung Großhurden wird nicht deshalb für notwendig gehalten, weil der große Planbereich Overath-Ferrenberg im Augenblick aus Rechtsgründen auf unabsehbare Zeit nicht erschlossen werden kann, obwohl hierdurch ein zusätzliches Erfordernis zur Schaffung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten gegeben ist, wobei die Gemeinde eine gewisse Bevorratung von Bauland aus Gründen der Erhaltung günstiger Wohnpreise und damit der Wohnungspolitik für geboten erachtet.

Bedeutsam ist auch die Tatsache, daß der Planbereich nicht der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 5. 11. 1973 unterliegt, womit bei der bekanntermaßen engen Grenzziehung der Landschaftsschutzverordnung der Tatsache, daß es sich hier um einen Wohnbereich handelt, Rechnung getragen wurde.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet grenzt im Westen an einen größeren, zusammenhängenden Wohnbereich und bildet gemeinsam mit diesem eine Einheit. Im Norden begrenzt die G 79 den Planbereich. Südlich und östlich des Planbereiches liegen Flächen, die bedingt durch die örtliche Topographie teilweise landwirtschaftlich und zum geringen Teil forstwirtschaftlich genutzt werden.

Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Außerhalb des Plangebietes erstreckt sich in nordwestlicher Richtung die z. Z. vorhandene Bebauung in Großhurden. Es handelt sich dabei überwiegend um Einfamilienwohnhäuser.

Innerhalb des Planbereiches sind Bauvorhaben noch nicht errichtet worden.

Das Gelände fällt von Osten nach Westen um ca. 17 m, so daß es sich im Vorliegenden um ein leicht hängiges Baugelände handelt.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die G 79 an das überörtliche Verkehrsnetz gut angeschlossen; es liegt an einer Buslinie, die 8mal täglich befahren wird.

Die das Plangebiet tangierende G 79 soll gemäß Beschluß des Gemeinderates vom 24. 9. 1975 entsprechend der Straßenplanung des Ingenieur-Büros GHENO vom September 1965, wie nachrichtlich

im Bebauungsplan festgesetzt, ausgebaut werden. Der Ausbau dieses Teilstückes der G 79 einschließlich der Einmündung der Straße Großhurdener Berg sind Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanes.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Kanalisationsnetz der Gemeinde Overath. Die Anschlußkanäle zum Plangebiet wurden bereits verlegt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Wasserleitungsnetz der Gemeinde Overath. Die Stromversorgung ist durch das RWE gesichert. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist durch die öffentliche Müllabfuhr der Gemeinde Overath gewährleistet.

Die Versorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Frischwaren) erfolgt im wesentlichen, wie es in der ländlichen Zone heutzutage üblich ist, durch Verkaufswagen. Darüber hinaus ist ein Lebensmittelgeschäft in Kleinhurden, das fußläufig in erreichbarer Nähe liegt, vorhanden. Die übrige Versorgung des Gebietes erfolgt durch den nahe liegenden Wohnsiedlungsbereich Steinenbrück, der über gut ausgebaute Verkehrswege (Buslinie) leicht erreichbar ist.

Direkt angrenzend an das Plangebiet ist ein Kindergarten vorhanden, ein Kinderspielplatz selbst im Plangebiet festgesetzt. Die Grundschule befindet sich in Steinenbrück, weiterführende Schulen sind im zentralen Ort Overath vorhanden.

Der Transport der Schulkinder erfolgt von Hurden, wie im gesamten Gemeindegebiet durch Schulbusse. Kirchen beider Konfessionen befinden sich in Neichen und Steinenbrück. Die ärztliche Versorgung erfolgt ebenfalls von Steinenbrück aus. Eine Gaststätte mit Saal steht zur Pflege des im Hurdener Raum stark ausgeprägten Vereinslebens zur Verfügung.

Bauliche und sonstige Nutzung

Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich über eine Fläche von 4, 2 ha. Geplant ist der Bau von 46 Wohneinheiten, ausschließlich als Einzel- bzw. Doppelwohnhäuser in eingeschossiger Bauweise.

Unter Berücksichtigung der Hanglage des Plangebietes ist für die Kuppenwohnbebauung eine Flachdachbauweise vorgeschrieben. Der rückwärtige Grundstücksteil im Bereich dieser Bebauung ist als private Grünfläche mit einem Pflanzgebot festgesetzt worden. Durch die geringen Werte des Maßes der baulichen Nutzung ist weiterhin gewährleistet, daß weite Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch angelegt und genutzt werden, so daß eine harmonische Einbindung des Plangebietes in die angrenzende Erholungslandschaft gewährleistet ist.

Die Wohnstraßen im Plangebiet entsprechen der RAST-E. Für den ruhenden Verkehr ist im Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt worden, daß für jede Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten sind; darüber hinaus sind öffentliche Parkflächen festgesetzt worden.

Kosten

Die Kosten, die der Gemeinde bei der Durchführung der städtebaulichen Maßnahme entstehen, werden für den Ausbau von ca. 650 lfd. Meter Wohnstraßen einschließlich der Flächen für den ruhenden Verkehr auf ca. 380. 000, -- DM geschätzt. Dabei werden die tatsächlichen Kosten der Gemeinde unter Zugrundelegung des 10%igen Gemeindeanteils am beitragsfähigen Erschließungsaufwand gemäß BBauG sowie der Kosten für die Erstellung des Kinderspielplatzes ca. 100. 000, -- DM betragen.

Planverwirklichung und Folgeverfahren

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes soll umgehend mit der Erschließung und Besiedelung des Plangebietes begonnen werden.

Eine Bodenordnung nach § 45 ff. BBauG ist nicht erforderlich.

Diese Begründung wurde gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 Abs. 6 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit Artikel 3, § 1 Abs. 3 des Gesetzes zur Änderung des BBauG vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2221) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Overath aufgestellt.

Overath, den 14. 12. 1977

Bischur

Bürgermeister

Ratsmitglied

Gesehen!
Köln, den 13.3. 1978
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: