STADT OVERATH

Bebauungsplan Nr. 28 – Teil 1 – Overath, Ortskern West

2. Änderung,

gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB

Begründung

gem. § 2a S.1 und S. 2 Nr. 1 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. PLANUNGSANLASS UND –GRUNDLAGEN / ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANÄNDERUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB 3

2. VERFAHREN / ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES DES § 13A BAUGB 3

3. GELTUNGSBEREICH 4

4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION / VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN 6

4.1 Landes- und Regionalplanung 6
4.2 Flächennutzungsplan 7
4.3 Bestehendes Planungsrecht 7
4.4 Sonstige Satzungen, Verordnungen 8
4.5 Zu berücksichtigende städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige Vorgaben 8

5. GRUNDLAGEN 9

5.1 Planungsgrundlagen 9
5.2 Räumliche und strukturelle Situation 9
5.3 Derzeitige Nutzung 9

6. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN 10

6.1 Ziele und Grundzüge der Planung 10
6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen 10
6.3 Bauliche Gestaltung, Örtliche Bauvorschriften 12
6.4 Hinweise 12

7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 13

7.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) 13
7.2 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) 13
7.3 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) 13
7.4 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 14
7.5 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) 14
7.6 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) 14
7.7 Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB) 14

8. REALISIERUNG DER PLANUNG 15

8.1 Maßnahmen zur Umsetzung 15
8.2 Kosten 15
8.3 Ausfertigung 15

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Planungsanlass und –grundlagen / Erfordernis und Zielsetzung der Planänderung gem. § 1 Abs. 3 BauGB

Der Bereich Steinhofplatz in mitten des Ortskerns von Overath ist seit einiger Zeit durch leerstehende Ladenlokale und Räumlichkeiten geprägt. Dies geht einher mit einer städtebaulich unerwünschten Abwertung des innerstädtischen Areals. In letzter Zeit hat es hier vermehrt durch Anfragen und Bauanträge Versuche gegeben, diesen Bereich wieder neu aufzuwerten und durch geeignete Nutzungen u.a. eine Belebung herbeizuführen. Das bestehende Planungsrecht trägt hierzu nicht in ausreichendem Maße bei und schränkt vor allem den mittleren Teilbereich der bestehenden Bebauung ein.

Die durch das bestehende Planungsrecht verursachte geringe Nutzungsmischung entspricht heute nicht mehr den Vorstellungen der Stadt Overath und wird dem Areal Steinhofplatz städtebaulich nicht gerecht.

Der rechtskräftige und z.T. von dem VEP 01 überlagerte Bebauungsplan „Nr. 28 – Teil 1 – Overath Ortskernsanierung, 1. Änderung“ (Rechtskr. 20.10.1977) soll daher in Teilbereichen geändert werden. Die Änderungen betreffen vor allem textliche Festsetzungen sowie die Überführung von der BauNVO 1968 in die derzeit gültige BauNVO 1990. Ferner werden die Baugrenzen geringfügig an den Bestand angepasst und es erfolgt kleinteilig die erweiterte Festsetzung eines Mischgebiet im südlichen Bereich entsprechend der Bestandssituation. In den Ursprungsplänen waren hier Stell- bzw. Parkplätze vorgesehen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde einen Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Für die städtebauliche Weiterentwicklung des Innenstadtbereiches Steinhofplatz ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Rat der Stadt Overath hat am 12.07.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des "Bebauungsplans Nr. 28 - Teil 1 - Overath Ortskern West" - im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB gefasst und die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

2. Verfahren / Anwendung der Verfahrensvorschriften des des § 13a BauGB

Der Rat der Stadt Overath hat am 12.07.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des "Bebauungsplans Nr. 28 - Teil 1 - Overath Ortskern West" - im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB gefasst und die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (wie im vorliegenden Fall) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Er darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 Quadratmetern, festgesetzt wird. Dies ist vorliegend der Fall. Dies gilt gem. § 13a Abs. 4 BauGB entsprechend für Änderung von Bebauungsplänen.

Die Größe der Grundfläche von rund 3.260 m² liegt unter der Angabe des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Andere Bebauungspläne in einem sachlich, räumlich und zeitlich engen Zusammenhang zu diesem Bebauungsplan werden derzeit nicht aufgestellt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Auf diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung finden somit die Bestimmungen des § 13a BauGB Anwendung.

Demzufolge wird von folgenden Prüfungen und Verfahrensschritten abgesehen:

- Umweltprüfung nach § 2a Abs. 4 BauGB
- Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- Monitoring nach § 4c BauGB.

Aus der Zusammenschau der genannten Vorschriften ergibt sich, dass auch die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich ist.

3. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im Stadtkern von Overath und beinhaltet die nördlichen sowie teilweise westlichen Grundstücksflächen um den Steinhofplatz herum.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich von der Siegburger Straße entlang der Hauptstraße bis zur Propsteistraße und ist ca. 3.260 m² groß.

Angrenzende Nutzungen sind u.a. geprägt von Einzelhandel, gewerblichen Nutzungen, Wohnen und der Kirche im Norden.

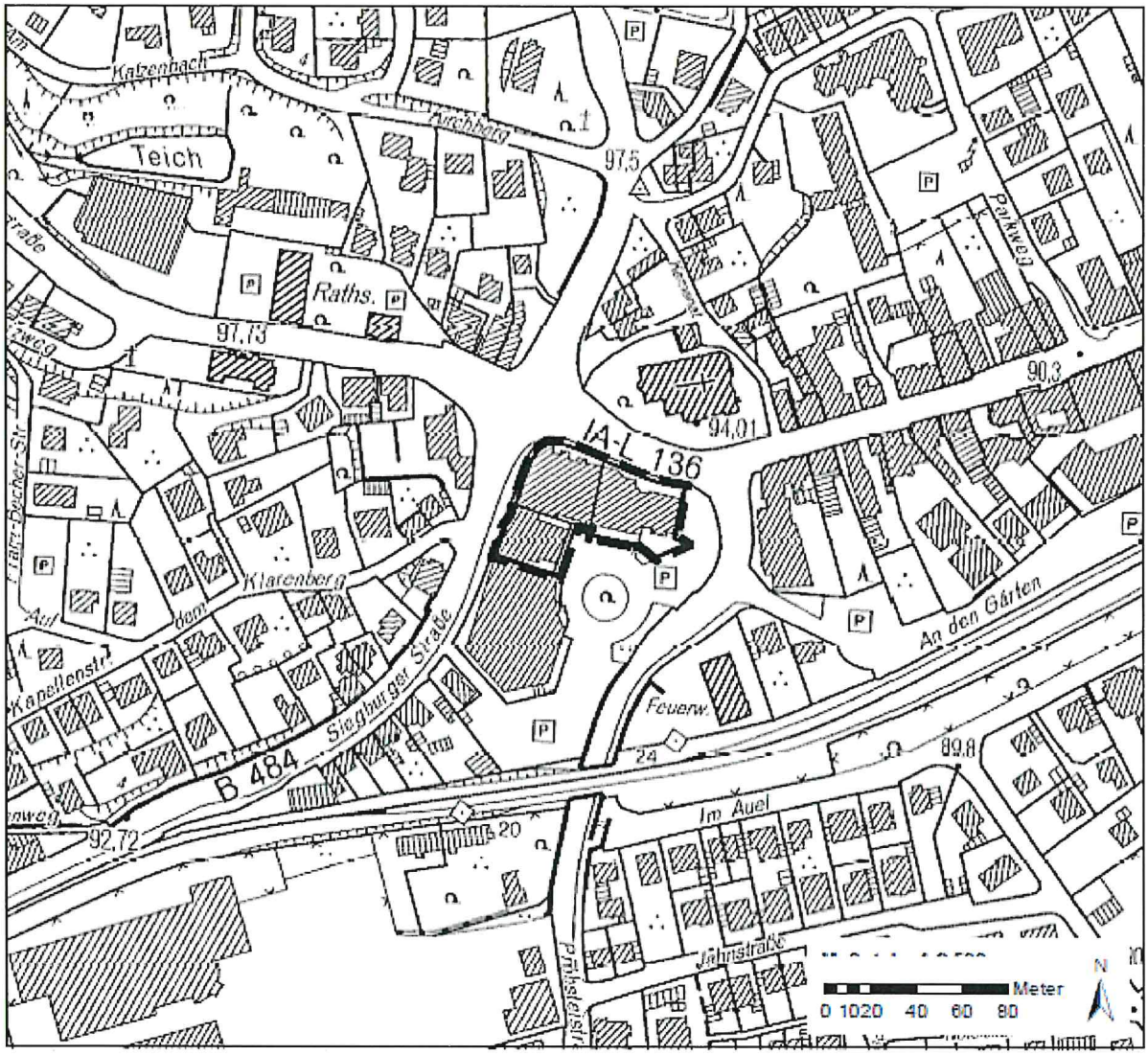
Innerhalb des Geltungsbereiches liegen folgende Grundstücke: Gemarkung Heiliger, Flur 1, Flurstücksnummern 2465, 2380, nördlicher Teilbereich von 3210.

Über die Gebäude, die Zufahrten und Fußwege hinaus befinden sich auf den Flächen der Grundstücke einige größere Einzelbäume. Die sonstigen Flächen werden u.a. als Außengastronomie genutzt.



Lage des Plangebietes innerhalb der Innenstadt von Overath
Quelle: Eigene Darstellung, ohne Maßstab, Stadt Overath, auf Grundlage der DGK5, NRW, Stand 17.08.2017.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Plan durch eine schwarz gestrichelte Linie bezeichnet. Eine unmaßstäbliche Darstellung zeigt die folgende Abbildung.



Grenzen des Geltungsbereiches
Quelle: Eigene Darstellung, ohne Maßstab, Stadt Overath, auf Grundlage der © Deutsche Grundkarte, Vermessungs- und Katasteramt, Rh.-Berg.-Kreis, Stand 11.07.2017.

4. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall zählen insbesondere nachfolgende Aspekte hierzu:

4.1 Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungslpan NRW 2017 stellt den Ortskern von Overath als Siedlungsraum und Grundzentrum dar. Von den Darstellungen als Überschwemmungsbereich der Agger ist dieser Teilbereich der Innenstadt nicht betroffen.

Im gültige Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Region Köln ist das betroffene Gebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

Die Verwaltung holt im Verfahren die Bestätigung der Bezirksregierung Köln gem. § 34 LPlG NRW ein, dass die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

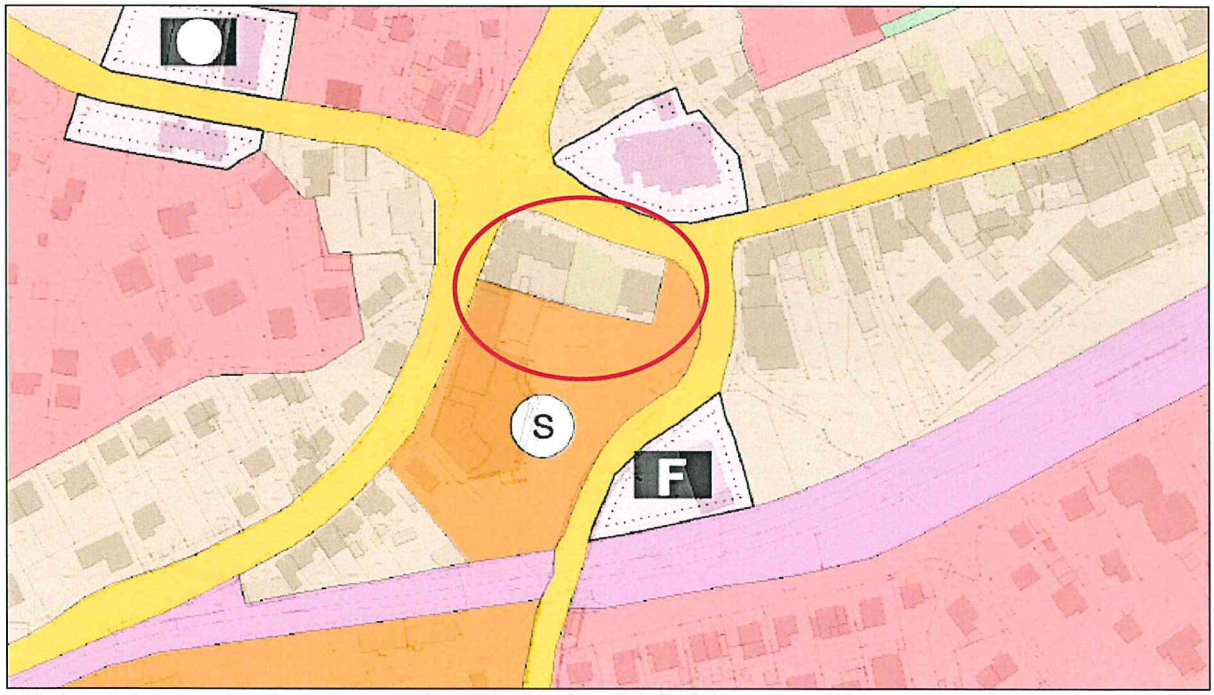
4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Overath ist das Plangebiet als Sonderbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Die Inhalte des Bebauungsplanes stimmen daher nicht vollständig mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan überein.

Der Großteil des Änderungsbereiches ist bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Die Änderung eines Grundstückes sowie kleinerer Teilbereiche eines weiteren Grundstückes von Sondergebiet in gemischte Baufläche ist mit der städtebaulichen Ordnung vereinbar, da hierdurch der Bereich einer sinnvollen Nutzung zugeführt wird, der Leerstände innerhalb des zentralen Ortskerns minimieren soll. Darüber hinausgehende Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht betroffen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird mit der Anpassung nicht beeinträchtigt.

Ein förmliches Verfahren zur Anpassung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich. Dieser wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung (redaktionell) entsprechend der Festsetzung (MI) des Bebauungsplan angepasst und ist daher als gemischte Baufläche darzustellen.



Flächennutzungsplandarstellung (Ausschnitt der Digitalisierung, nicht rechtsgültige Planurkunde) Quelle: Eigene Darstellung, ohne Maßstab, Stadt Overath, 08.2017.

4.3 Bestehendes Planungsrecht

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP 01, der für einen Teilbereich des Änderungsbereiches derzeit gem. § 12 Abs. 4 BauGB gilt (Rechtskraft 10.01.2002), setzt ein Sondergebiet (SO) „Einkaufszentrum“ fest.

Folgende zulässige Nutzungen sind festgesetzt (vereinfacht aufgelistet):

- Selbstbedienungsläden bis max. 1.600 m² VK (mit weiteren Einschränkungen)
- Sonstige Einzelhandelssortimente bis max. 2.500 m² VK (mit weiteren Einschränkungen)
- Wohnen und Räume für freiberufliche Tätigkeiten.

Der rechtskräftige und z.T. von dem VEP 01 überlagerte Bebauungsplan „Nr. 28 – Teil 1 – Overath Ortskernsanierung, 1. Änderung“ (Rechtskraft 20.10.1977) setzt für den betreffen-

den Bereich ein Mischgebiet (MI) gem. BauNVO 1968 fest. Er trifft in Bezug auf die zulässigen Nutzungen (Ausnahmen etc.) keine weitergehenden Festsetzungen.

Die folgende unmaßstäbliche Abbildung zeigt das bestehende Planungsrecht mit seinen Überlagerungen und den hier in Aufstellung befindlichen Änderungsbereich (rot gestrichelt).

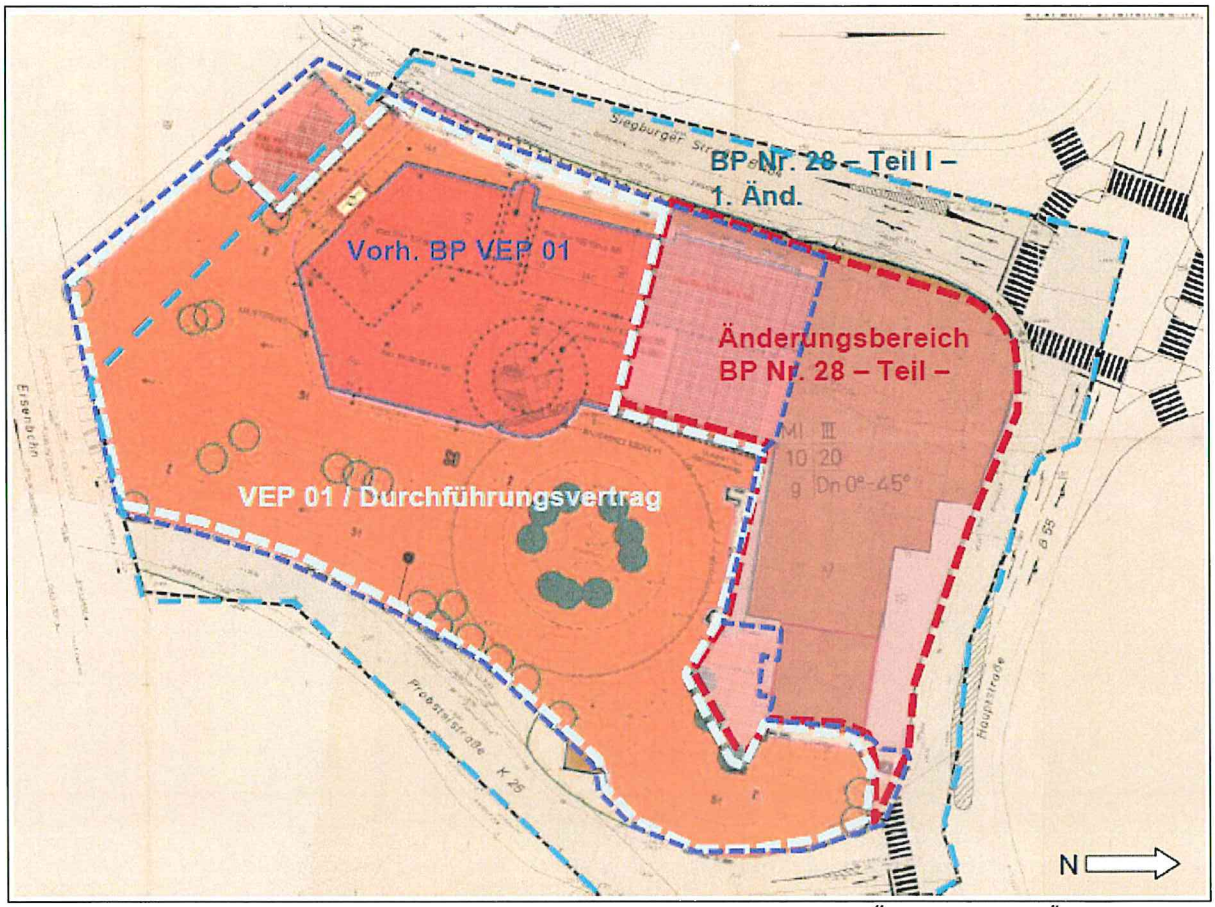


Abbildung der rechtkräftigen Bebauungspläne und der geplanten 2. Änderung (in Überlagerung) Quelle: Eigene Darstellung, ohne Maßstab; Stadt Overath, 07.2017.

4.4 Sonstige Satzungen, Verordnungen

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplans „Südkreis" für die Städte Bergisch Gladbach, Overath und Rösrath.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der bestehenden Gestaltungssatzung des Innenstadtbereiches nördlich der Hauptstraße.

4.5 Zu berücksichtigende städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige Vorgaben

Der Bereich Steinhofplatz befindet sich laut Einzelhandelskonzept 2013 der Stadt Overath sowie der Fortschreibung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Overather Innenstadt.

Das in Bearbeitung befindliche Integrierte Handlungskonzept der Stadt Overath trifft keine der Planung entgegenstehenden Aussagen, im Gegensatz, es führt aus, dass im Bereich Steinhofplatz eine Aufwertung notwendig ist.

Weitere städtebauliche Konzepte, die diesen Bereich betreffen, bestehen derzeit nicht.

5. GRUNDLAGEN

5.1 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 – Teil 1 – Overath Ortskernsanierung West, 1. Änderung sowie der bestehende rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP 01
- Ein Auszug aus der Liegenschaftskarte im Vektorformat des Vermessungs- und Kastasteramtes Rheinisch-Bergischer-Kreis.

5.2 Räumliche und strukturelle Situation

Die rund 3260 m² große Fläche im Stadtkern von Overath weist gute Standortqualitäten für eine ortskerntypische gemischte Nutzung auf. Das Gebiet befindet sich fußläufig zu vielen relevanten Infrastruktureinrichtungen und zum Landschaftsraum mit den Flussauen der Agger, der für den Ortskern Overath eine wichtige Funktion als Naherholungsgebiet erfüllt.

Das Plangebiet ist durch gemischte Nutzungen vorgeprägt und war bis zum Jahr 2001 planungsrechtlich auch gänzlich als Mischgebiet festgesetzt. Der angrenzende Steinhofplatz bildet mit seinen umliegenden Nutzungen (Lebensmittel- und Textileinzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Einrichtungen der Verwaltung, Wohnen) einen zentralen Punkt im Ortskern von Overath.

Durch die bestehende äußere Erschließung ist das Plangebiet sehr gut an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Anschlussstelle Overath an die Bundesautobahn A4 Richtung Köln-Olpe ist etwa 2 km entfernt.

5.3 Derzeitige Nutzung

Die derzeitigen Nutzungen innerhalb des Gebäudekomplexes, den die Änderung betrifft, sind Wohnnutzungen und Büroräume in den Obergeschossen, ein Optiker im Erdgeschoss Höhe Siegburger Straße, die Kreissparkasse der Landkreise Köln Rheinisch-Bergischer Kreis u. Bergheim sowie das Restaurant Steinhof im Erdgeschoss, der Imbiss MEDO sowie die Stadtbücherei St. Walburga im Erdgeschoss am Steinhofplatz. Zudem befinden sich in dem Gebäude noch weitere kleinere Geschäfte den beiden Erdgeschossebenen sowie das Bürgerhaus und Besprechungsräume der Stadtverwaltung im Obergeschoss.

Im Erdgeschoss von der Siegburger Straße sind derzeit noch zwei Leerstände vorhanden.

6. Inhalte des Bebauungsplanes / Begründung der Festsetzungen

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

6.1 Ziele und Grundzüge der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, den Bereich Steinhofplatz bzgl. seiner Nutzungsmöglichkeiten neu zu steuern. Das derzeit gültige Planungsrecht führt bereits seit längerer Zeit zu Problemen und bringt vor allem Leerstände mit sich. Um diese Missstände zu beheben und die Situation durch eine breiter angelegte Nutzungsdurchmischung zu fördern, soll der Bereich (siehe Abgrenzung im Anhang) den aktuellen städtebaulichen Anforderungen angepasst werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 – Teil 1 – Overath Ortskernsanierung ersetzt im Geltungsbereich gem. Anlage die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 – Teil 1 sowie den Bebauungsplan VEP 01 in den überlagerten Bereichen.

Wesentliche Grundzüge der Planung sind:

- Steuerung der Nutzungsmischung
- Anpassung an die derzeit gültige BauNVO 1990

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 28 – Teil 1 – Overath Ortskernsanierung wird im Änderungsbereich um folgende Festsetzungen ergänzt:

Die nachfolgend aufgeführten allgemein zulässigen Nutzung im Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO sind unzulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

Die Ausnahme bzgl. Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll einem Niveauabsinken des betroffenen zentralen Bereiches und Einkaufszentrums durch Häufung von Vergnügungsstätten und Ausbleiben der Kunden von Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistern sowie eine dadurch erfolgende Gefährdung der Existenz und Verdrängung des zentrenorientierten Einzelhandels und Geschäftslebens entgegenwirken.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen tragen ebenso zu keiner städtebaulich erwünschten Aufwertung dieses Areals bei. Sie widersprechen der Eigenart des Gebiets, und an deren Standorte sind Anforderungen zu stellen, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Der Ausschluss von Tankstellen trägt der gegebenen Erschließungssituation Rechnung. Hinzu kommt, dass Tankstellen in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind. Für diese Nutzugsarten bestehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind daher ausgeschlossen.

Die allgemeine Zweckabstimmung des Mischgebietes gem. § 6 Abs. 1 BauNVO, das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören, bleibt mit diesen Festsetzungen gewahrt.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bis auf die Anpassung an die aktuelle BauNVO nicht verändert. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der aktuellen Ausnutzung der Grundstücke. Eine Neuordnung ist nicht erforderlich.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem mit MI gekennzeichneten Gebiet durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie durch Angaben zur Geschossigkeit der baulichen Anlagen geregelt.

6.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen zur Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und geringfügig an den Gebäudebestand angepasst. Die festgesetzte Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen der aktuellen Ausnutzung der Grundstücke. Eine Neuordnung ist nicht erforderlich.

Es erfolgt jedoch eine Anpassung an die aktuelle BauNVO 1990.

Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen.

6.2.4 Verkehrsflächen und Erschließung

Die Änderung des Bebauungsplans nimmt die bestehenden Verkehrs-/Erschließungsflächen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans auf.

Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt über die Hauptstraße, die Siegburger Straße und die Propsteistraße.

Der Steinhofplatz erschließt das Gebiet ebenfalls.

Die Straßenbegrenzungslinie wird ebenfalls aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 28 – Teil 1 – 1. Änderung übernommen.

Eine Änderung der Festsetzungen ist nicht erforderlich.

6.2.5 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung sowie die technische Infrastruktur sind bereits ausreichend vorhanden. Eine Neuregelung ist nicht erforderlich.

6.2.6 Zu erhaltende Einzelbäume

Aufgrund ihrer prägenden Wirkung werden die bereits im Ursprungsplan VEP 01 festgesetzten, vorhandenen Einzelbäume festgesetzt. Die festgesetzten, zu erhaltenden Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang oder Beseitigung aufgrund einer Befreiung hat eine entsprechende Ersatzpflanzung zu erfolgen.

6.2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Durch die Lage am Steinhofplatz als öffentlicher Platz im Ortskern von Overath sowie die bestehenden Flächen für Stellplätze und Fußwege wird zugunsten der Allgemeinheit ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, um u.a. diese fußläufigen Verbindung zu erhalten. Diese Festsetzung bestand bereits in der 1. Änderung dieses Bebauungsplans.

Die Gestaltung und der Aufbau der privaten, begehbaren, für die Öffentlichkeit zugelassenen Flächen, ist mit der Stadt Overath als Träger der Verkehrssicherungspflicht abzustimmen. Diese Festsetzung wird ebenfalls aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

6.2.8 Immissionsschutz

Durch diese 2. Änderung des Bebauungsplans wird die bestehende Situation sich nicht verändern. Weitere Einzelheiten sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu klären.

6.2.9 Denkmalschutz, Umgebungsschutz

Das im Plangebiet befindliche denkmalgeschützte Gebäude ist in der Planzeichnung als Einzelanlage gem. § 14.3 PlanzV nachrichtlich übernommen. Es ist ein Baudenkmal gem. § 3 DSchG NRW, eingetragen in der Overather Denkmalliste (mit Stand des Satzungsbeschlusses über diese 2. Änderung des Bebauungsplans).

Bei der baulichen Gestaltung der Gebäude ist auf die bestehenden denkmalwerte Bebauung Steinhof und Kirche besonders Rücksicht zu nehmen. Diese Festsetzung wird ebenfalls aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

6.3 Bauliche Gestaltung, Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen wurden aus der bestehenden 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Festsetzungen ist nicht erforderlich.

6.4 Hinweise

Im Bebauungsplan wird auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer, Nutzer und Bauherren zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und mögliche Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund einer mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen" Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden daher als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauGB) sind, entsprechend dem Stand des Verfahrens, wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden bislang ermittelt und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingestellt worden.

7.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

7.1.1 Nutzungen

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die bestehende und die zukünftige Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Plangebiet bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist besonders von Bedeutung, dass Baugebiete und Nutzungen einander so zugeordnet sind, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Die getroffenen Nutzungseinschränkungen und -differenzierungen entsprechen in diesem Zusammenhang dem planerischen Willen der Stadt und dem Entwicklungsziel, das Plangebiet als Mischgebiet fortzuentwickeln, zu erhalten und zu sicheren

Eine Beeinträchtigung der angestrebten Qualität des Plangebietes als Mischgebiet im Innenstadtkern ist auch durch die umliegenden Nutzungen nicht zu erwarten.

7.1.2 Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen bei der Stadt Overath nicht vor. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut.

7.2 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gem. Einzelhandelsgutachten der Stadt Overath. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird eine größere Nutzungsmischung ermöglicht, die zu dem Erhalt und die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches des Ortskerns von Overath einen Beitrag leisten soll. Die damit verbundene Reduzierung von Leerständen trägt ebenfalls dazu bei.

7.3 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 28 – Teil 1 – Overath Ortskernsanierung West wird durch die 2. Änderung in Bezug auf den Denkmalschutz nicht verändert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude „Steinhof". Des Weiteren besteht das Kirchengebäude im direkten Umfeld des Geltungsbereichs ebenfalls als Baudenkmal.

Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist innerhalb des Geltungsbereiches nichts bekannt.

7.4 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um eine Überplanung eines bereits bebauten Gebietes.

Im Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor zu beachten und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans wird in die Belange des Umweltschutzes nicht eingegriffen. Das bestehende Planungsrecht wird durch die Änderung in seiner Nutzungsmöglichkeit, der Art der Nutzung, verändert, ohne dass hierdurch wesentlich Eingriffe zu erwarten sind, die die bestehende Situation negativ beeinträchtigen werden.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen nicht. Das Landschaftsbild wird nicht neuerlich beeinträchtigt. Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Ergänzend wird zudem darauf verwiesen, dass, unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB, die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

Es entstehen keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung.

7.5 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind, zum gegenwärtigen Kenntnisstand, bereits vorhanden. Eine Veränderung wird durch die Planung nicht vorgenommen.

7.6 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Belange des Verkehrs werden, unter Berücksichtigung des aktuellen Sachstands, nicht wesentlich beeinträchtigt, die Erschließung des Plangebiets erfolgt über umliegenden Straßen Hauptstraße, Siegburger Straße und Propsteistraße sowie über den Steinhofplatz.

7.7 Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan erfüllt keines dieser Kriterien. Dieser Belang ist jedoch auch keine Anwendungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren. Durch die Festsetzung als Mischgebiet werden zwar gleichzeitig Arbeitsplätze gesichert oder auch geschaffen, vordringlich geht es in dem Bebauungsplan aber um die neue Steuerung der Nutzungsmischung zur Reduzierung von Missständen wie Leerständen.

8. Realisierung der Planung

8.1 Maßnahmen zur Umsetzung

Zur Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 – Teil 1 – sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

8.2 Kosten

Auf der Grundlage des Bebauungsplans ergeben sich keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen; es sind keine Entschädigungen, Übernahmeverlangen o.ä. durch Festsetzungen zu erwarten.

8.3 Ausfertigung

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Overath am 13.12.2017 als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 28 – Teil 1 – Overath, Ortskern West, die gem.§ 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wurde.

Overath, den 19.09.2024

Nicodemus

Bürgermeister