Bebauungsplan Nr. 28, Teil III - Overath, Ortskern West -

Begründung

Erfordernis der Planaufstellung

Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Overath hat der Rat der Gemeinde am 30.4.1969 die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 28 - Overath, Ortksern West - und Nr. 28 a - Overath, Ortskern Ost - beschlossen.

Für diese Planbereiche wurde ein Gesamtkonzept entwickelt. Um diese Planungsabsicht zu verwirklichen, ist es erforderlich lich, überwiegend bedingt durch die hohen Investitionskosten die Plangebiete in Teilbereiche aufzugliedern und der Verwirklichung zuzuführen.

Rechtskräftig wurde inzwischen am 19.12.1974 der Teilbereich I. Der Teilbereich II befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Die Gemeinde Overath verfolgt mit der Aufstellung des Teilbereiches III im wesentlichen das Ziel, die Aussiedlung des Warenlagers und der Getreidesilos der Raiffeisenbank Overath aus dem allgemeinen Wohngebiet zu betreiben, da von diesem Betrieb erhebliche Immissionen ausgehen. Gleichzeitig sollen durch eine neue Anbindung der Straße "Im Komp" an die B 55 die Verkehrsverhältnisse verbessert werden.

Durch die beabsichtigten Maßnahmen soll ein schwerwiegender städtebaulicher Mißstand behoben und eine städtebaulich gewünschte Nutzung herbeigeführt werden.

Einfügung in die gemeindliche und überörtliche Planung

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Übereinstimmung der Bebauungsplanung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde von der Bezirksplanungsbehörde mit Verfügung vom 5.8.1977, Az. 61.4-1.17.06 bestätigt.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist nach dem Entwurf des Erläuterungsberichtes zum neuen FNP dem Siedlungsschwerpunkt Overath zugeordnet.

Der Bebauungsplan Nr. 28, Teil III tangiert im Osten den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30 - Overath, Ferrenberg -.

Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. o,9 ha. Ansässig sind hier neben dem bereits vorzitierten Warenlager der Raiffeisenbank Overath, welches ausgesiedelt werden soll, das ehemalige Kassengebäude der Raiffeisenbank, in dem heute mehrere Ämter der Gemeindeverwaltung Overath untergebracht sind, sowie eine Bäckerei mit Lebensmittelverkauf und ein Blumengeschäft. Weiterhin haben sich im Plangebiet ein praktischer Arzt und ein Zahnarzt niedergelassen. Die übrigen acht Gebäude werden privat genutzt.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist von der B 55 aus über die Straße "Im Komp" und von der neuen Ferrenbergstraße über den Kirchberg an das Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Wasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die jeweiligen Versorgungsträger. Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die öffentliche Kanalisation gewährleistet, desgleichen die Beseitigung der festen Abfallstoffe durch die öffentliche Müllabfuhr der Gemeinde Overath.

Bauliche und sonstige Nutzung

Wie bereits vorzitiert, ist wesentliches Planungsziel die Aussiedlung des Warenlagers und die Neugestaltung des Einmündungsbereiches der Straße "Im Komp" in die B 55. Die durch den Abbruch entstehende Freifläche soll als öffentliche Grünfläche der Allgemeinheit zum Nutzen zugeführt werden.

Für die übrigen vorhandenen bebauten Grundstücke sind die Baugrenzen so gewählt, daß eine Erweiterungsmöglichkeit im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gewährleistet ist.

Dieser Planungsinhalt, der sich auf das Plangebiet und die vorhandene Nachbarbebauung positiv auswirkt, war im wesentlichen auch Voraussetzung dafür, daß die Gemeinde Overath von der Möglichkeit des Verzichts auf die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a, Abs. 4, Ziff. 2 BBauG Gebrauch machte. Eine Bestätigung dieser Auffassung erfolgte durch die öffentliche Auslegung, in der Bedenken und Anregungen nicht vorgetragen wurden.

Kosten

Die Kosten, die der Gemeinde Overath durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme entstehen, werden mit ca. 6oo.ooo,-- DM veranschlagt.

-3-

Diese Begründung wurde gemäß §§ 2 und 9 BBauG durch Beschlußfassung des Rates der Gemeinde Overath aufgestellt.

Overath, den 21.9.1977 und 15.2.1978

Bürgermeister ..... Ratsmitglied .....

Gesehen!
Köln, den 30. 8. 78
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: