Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 28/5
-Overath Ortskern, Süd-,
1. Änderung

Begründung

1) Allgemeines

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des seit dem 15.06.1989 rechtskräftigen Bebauungsplans 28/5 -Overath, Ortskern Süd-. Der Bebauungsplan ist entsprechend seiner Festsetzungen weitestgehend umgesetzt worden. Die im Änderungsbereich dargestellte Flächennutzung -Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten"- ist nach Aufgabe und Verlagerung des Kindergartens in den Bereich des Bebauungsplans 28/4 nicht mehr nutzungsrelevant. Da im Zuge des Neubaus des katholischen Pfarrzentrums sowie des vor erwähnten Kindergartens in dem Bereich des BP 28/4 ein Grundstücksaustausch zwischen der Stadt und der katholischen Kirchengemeinde einherging, ist die Stadt Overath nunmehr Grundstückseigentümer des Änderungsbereiches. Nach Abschluss eines Investorenwettbewerbes soll im Bereich zwischen der Hauptstraße und der Straße "An den Gärten" ein Wohn- und Geschäftshaus an der Hauptstraße sowie zwei 2-geschossige Wohngebäude auf der Fläche, die im Bebauungplan als Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten" festgesetzt ist, errichtet werden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/5 sollen für dieses konkrete Bauvorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

2) Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Der zu ändernde Bereich umfasst die Fläche zwischen der Hauptstraße und der Straße "An den Gärten" Gemarkung Heiliger, Flur 1 Flurstücksnrn. 2596 und 2893. Die genaue Lage des Änderungsbereiches ergibt sich aus dem beiliegenden Übersichtsplan.

3) Darstellung im Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Overath stellt den südlichen Bereich der 1. Änderung als "Fläche für bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" dar. Der nördliche an die Hauptstraße angrenzende Teilbereich, ist als gemischte Baufläche dargestellt. Mit dem Beschluss zur Aufstellung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/5 wird die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ins Verfahren gebracht. Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Umwandlung der Flächendarstellung Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung "Kindergarten" in gemischte Baufläche vor. Im Rahmen des Verfahrens gemäß § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz hat die Bezirksregierung mit Schreiben vom 17.03.1998 (Az.: 62.6-1.17.06) der Stadt Overath bestätigt, dass die o. g. geänderte Darstellung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

4) Ziel und Zweck der Planänderung

Mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen wie bereits unter Punkt 1. ausgeführt für ein konkretes Bauvorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur 1. Änderung des BP Nr. 28/5 geschaffen werden.

5) Begründung der Planänderung

Art der baulichen Nutzung

Im Bereich der Straße "An den Gärten" soll durch die Änderung anstelle der bisherigen Nutzung als Kindergarten Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden. Der übrige Änderungsbereich ist im zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28/5 als Mischgebiet festgesetzt. Für das Plangebiet werden folgende zulässige sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Dieser Ausschluss begründet sich darin, primär den vorhandenen typischen Gebietscharakter des Ortskerns mit Geschäften und Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern. Flächenintensive Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe führen aufgrund der Kundenströme erfahrungsgemäß zu einem hohes Verkehrsaufkommen. Darüberhinaus würden diese Nutzungen in vorhandenen geschlossenen Baufluchtenbereichen zu städtebaulich nicht vertretbaren Zäsuren führen. Das von diesen Nutzungen ausgehende Störpotential würde das bestehende städtebaulich gewollte Nebeneinander von Wohnen und Ladengeschäften beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere auch für Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Sie werden ausgeschlossen, da der Bereich des Plangebietes nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt ist. Aus den vorgenannten Gründen werden auch die in § 6 Abs. 3 BauNVO bezeichneten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch das Höchsmaß der zulässigen Vollgeschosse in Kombination mit der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Im Änderungsbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt und damit die Obergrenze des § 17 BauNVO ausgeschöpft. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu einer Grundflächezahl von 0,8 mitzurechnen. Diese Festsetzung wird dem Optimierungsgebot des § 1a Abs. 1 BauGB, der den sparsamen Umgang mit Grund und Boden fordert und der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß gerecht. Mit dieser Begrenzung der GRZ soll ein Interessenausgleich zwischen der geplanten Wohn- und Geschäftsnutzung mit den hierfür erforderlichen Stellplätzen im Innenstadtbereich und der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion sowie der Verbesserung des Stadtklimas geschaffen werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Im nördlichen Planänderungsbereich wird die höchstzulässige Anzahl der Geschosse von derzeit II auf III heraufgesetzt. Dies dient einer besseren Grundstücksausnutzung in diesem verdichteten Innenstadtbereich. Städtebaulich wirkt sich die Heraufsetzung der höchstmöglichen Anzahl der Vollgeschosse nicht aus, da in diesem Straßenabschnitt ohnehin eine bestehende 3-geschossige Randbebauung vorherrscht. Im südlichen Bereich bleibt die Möglichkeit einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen bestehen.

Bauweise

Die bestehende Festsetzung "geschlossenen Bauweise" (g) entlang der Hauptstraße wird beibehalten; die Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Diese zusammenhängende innenstadtprägende Bauweise mit ihren geschlossenen Baufluchten ist ein typisches erhaltenswertes Gestaltungselement im Ortskern Overath. Darüber hinaus dient diese Fesetzung einer effizienten Grundstücksausnutzung. Im südlichen Teilbereich wird "offene Bauweise" (o) festgesetzt. In diesem Teilbereich sollen ausschließlich Wohngebäude errichtet werden. Die Gebäudekonzeption sieht vor, die Wohnungen so anzuordnen, dass sie von mindestens zwei Seiten zu belichten und belüften sind. Hierbei wird den allgemeinen Anforderungen, die an gesunde Wohnverhältnisse gestellt werden, Rechnung getragen.

7) Auswirkungen der Planänderung

Durch die Umwandlung der Fläche des ehemaligen Kindergartens in eine gemischte Baufläche sind für das Ortsgefüge Overath-Mitte keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da die gesamte Fläche um den Änderungsbereich bereits im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Overath als gemischte Baufläche dargestellt und entsprechend genutzt wird.

8) Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die notwendige Erschließung und Andienung der geplanten Bebauung in nördlichen Änderungsbereich erfolgt sowohl über die Hauptstraße als auch über die Straße "An den Gärten". Das geplante Wohngebäude wird von der Straße "An den Gärten" her erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist durch Anschluss an die vorhandenen Leitungen sichergestellt. Anfallendes Niederschlags- sowie Schmutzwasser kann der vorhandenen Mischwasserkanalisation unmittelbar zugeleitet werden.

Overath, den 04.11.1998

Bürgermeister

Siegel der Stadt Overath 5

Ratsmitglied