STADT OVERATH

Bebauungsplan Nr. 38, 3. Änderung „Overath – Vilkerath, Krombach II“

Begründung zur öffentlichen Auslegung

Stand: März 2016

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner
Dillenburger Straße 75
51105 Köln
Bearbeitung: Dieter Beele, Stadtplaner AKNW
Christoph Johnecke, M.Sc. Raumplanung

31. März 2016

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass und bisheriges Verfahren 2

2. Abgrenzung des Plangebietes 2

3. Bestandssituation 2

3.1 Bauliche Nutzung 2
3.2 Verkehrliche Erschließung 2
3.3 Freiraum und Landschaft 3
3.4 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur 3
3.5 Denkmalschutz 3

4. Bestehendes Planungsrecht 3

4.1 Regionalplan 3
4.2 Flächennutzungsplan 3
4.3 Bebauungsplan Nr. 38 3

5. Planungskonzept 3

6. Begründung der Festsetzungsänderungen 4

6.1 Vorbemerkung 4
6.2 Art der baulichen Nutzung 4
6.3 Maß der baulichen Nutzung 4
6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 4
6.5 Fläche für Stellplätze, Carports und Garagen 5
6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 5
6.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche 5
6.8 Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Gehölzen 5
6.9 Artenschutzmaßnahme 5
6.10 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz 5
6.11 Abwägung sonstiger Umweltbelange 7

7. Umsetzung der Änderung 7

1. Planungsanlass und bisheriges Verfahren

Mit Schreiben vom 30.10.2014 beantragte der Eigentümer des Grundstücks Krombacher Straße 31a die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, Overath-Vilkerath, Krombach II. Der Bebauungsplan weist im rückwärtigen Bereich des Grundstückes eine relativ große Freifläche aus, die einer Bebauung zugeführt werden soll. Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Overath hat daraufhin die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 in seiner Sitzung am 14.04.2015 beschlossen.

Das Änderungsverfahren wird nach § 13a BauGB als Planverfahren der Innenentwicklung durchgeführt. Somit wird keine förmliche Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich. Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor. Insbesondere werden weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzgebiete insbesondere nach europäischem Recht, gemäß FFH- Richtlinie). Es werden ferner keine Vorhaben zugelassen, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Von der frühzeitigen Beteiligung zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung wird abgesehen.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Vilkerath, innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 38 „Overath – Vilkerath, Krombach II".

Der Änderungsbereich umfasst in der Gemarkung Vilkerath, Flur 6 die Flurstücke Nr. 646, 648 und 652 sowie Nr. 651 und 653 teilweise. Er wird umgrenzt:

- im Norden, Osten und Süden durch bestehende Wohnbebauung
- im Westen durch die freie Landschaft.

Die genaue Lage und Abgrenzung der 3. Änderung ist dem Bebauungsplan im Maßstab 1:500 zu entnehmen. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt insgesamt ca. 0,28 ha.

3. Bestandssituation

3.1 Bauliche Nutzung

Im Änderungsbereich befinden sich zwei Wohngebäude, an der Grenze zum nördlich angrenzenden Grundstück (Flurstück 671) ein denkmalgeschütztes Einfamilienhaus sowie zentral auf dem Grundstück ein Doppelhaus. Neben den Wohngebäuden befinden sich zwei Garagen auf dem Grundstück. Der rückwärtige Bereich des Grundstückes wird ausschließlich gärtnerisch genutzt. Die umliegenden Grundstücke sind weitestgehend mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut und grenzen jeweils mit ihren rückwärtig liegenden Gärten an den Änderungsbereich. Die Gebäude sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein- bis zweigeschossig bei einer Dachneigung von mindestens 25° errichtet worden.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich wird über die Krombacher Straße erschlossen. Das bestehende Doppelhaus bzw. die dazugehörigen Stellplätze sind über eine etwa 25 m lange Zufahrt an die öffentliche Erschließungsstraße angebunden. Das geplante Gebäude im rückwärtigen Teil des Grundstücks liegt etwa 40 m von der Krombacher Straße entfernt, so dass eine ausreichend dimensionierte Erschließung über den vorderen Grundstücksteil erforderlich wird.

Die übergeordnete Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Kölner Straße.

Das Plangebiet ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr über die Buslinie 310 des VRS erschlossen. Die Bushaltestelle befindet sich auf der Kölner Straße und ist fußläufig ein einer Entfernung von 600 m erreichbar.

Der nächste Haltepunkt der Regionalbahn „Köln – Gummersbach" befindet sich in der Ortsmitte von Overath und ist mit dem Bus in 8 Min. zu erreichen.

3.3 Freiraum und Landschaft
Der Änderungsbereich liegt östlich der freien Landschaft, die durch Weiden und Ackerland geprägt ist. Die Krombacher Straße fungiert als Grenze zwischen der Freifläche und dem Baugebiet. Die übrige Umgebung ist durch ein Baugebiet geprägt.

3.4 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur
Die technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

Das Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Eine Versickerung auf dem Grundstück oder die Einleitung in ortsnahe Gewässer ist nicht möglich.

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über den vorhandenen Ortskanal der Kläranlage zugeführt.

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung von etwa 15 Min. zu wesentlichen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs.

3.5 Denkmalschutz
Im Änderungsbereich befindet sich an der nordwestlichen Grenze (Krombacher Straße 29) ein Baudenkmal, welches im Aufstellungsverfahren zum Ursprungsbebauungsplan umfassend thematisiert wurde. Zusätzlich befindet sich an der südwestlichen Grundstücksgrenze auf dem Nachbargrundstück (Flurstück Nr. 643) mit einem historischen Wegekreuz ein weiteres Denkmal in unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich. Da sich beide Denkmäler entlang der Krombacher Straße befinden, entstehen durch eine Bebauung im rückwärtigen Bereich keine Beeinträchtigungen der Baudenkmäler.

4. Bestehendes Planungsrecht

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln liegt das Plangebiet im Randbereich des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB), der für die Ortslage Vilkerath ausgewiesen ist.

4.2 Flächennutzungsplan
Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Overath ist das Änderungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 stimmt demnach mit den Darstellungen des FNP überein. Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

4.3 Bebauungsplan Nr. 38
Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 38 „Overath – Vilkerath, Krombach II" setzt für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Es wird ergänzend textlich festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Die Festsetzung schließt auch den Ausschluss von Mobilfunksendeanlagen mit ein.

Auf dem Grundstück legt der Bebauungsplan eine überbaubare Grundstücksfläche mit den Maßen 15 m (Ost-West-Ausrichtung) x 20 m (Nord-Süd-Ausrichtung) fest, welche sich am Bestandsgebäude orientiert. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl von 0,4 und eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 11 m bei maximal zwei Geschossen bestimmt. Zudem sind die offene Bauweise und eine Dachneigung von mindestens 25° festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass auf dem Flurstück 648 insgesamt 14 bestehende Bäume zu erhalten sind. Aktuell sind drei dieser Bäume noch vorhanden. Weiterhin sieht der Bebauungsplan im rückwärtigen Grundstücksteil eine Fläche für die Erhaltung einer Gehölzfläche vor. Diese ist im Bestand jedoch nicht mehr erhalten.

5. Planungskonzept
Der Eigentürmer beabsichtigt die Errichtung eines freistehenden Wohnhauses im rückwärtigen Teil seines Grundstückes. Hierzu soll das Grundstück geteilt werden. Die Größe des neuen Grundstückes beträgt nach Teilung etwa 800 m². Die geplante Grundstücksgrenze ist 8 m vom bestehenden Doppelhaus entfernt. Die neue Bebauung soll sich hinsichtlich Bauweise und Maß der baulichen Nutzung in die aufgelockerte Struktur der Umgebung einfügen. Da der rechtskräftige Bebauungsplan hier keine überbaubare Grundstücksfläche vorsieht,

muss diese neu festgesetzt werden.

Weil das neu zu schaffende Grundstück etwa 40 m von einer öffentlichen Erschließungsstraße entfernt liegt, muss die Erschließung über das vordere Grundstück gesichert werden. Hierfür erfolgt eine Verlängerung der bestehenden Zufahrt nördlich des Doppelhauses, um den Neuversiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

Die verlängerte Zufahrt und das neue Baugrundstück grenzen an insgesamt sechs andere Grundstücke. Um die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks möglichst nachbarverträglich zu verwirklichen, werden die Grenzen der neuen überbaubaren Grundstücksfläche in einem ausreichenden Abstand zu den Nachbargrundstücken verortet ohne jedoch die Qualität der neuen Bebauung einzuschränken. Eine großzügige Begrünung entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze und der neuen Zufahrt sowie die Steuerung der Anordnung der notwendigen neuen Stellplätze sollen ebenfalls zu einer nachbarverträglichen Erschließung des Hinterlandes beitragen.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes ist eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Baugebietes. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Art der Grundstücksentwicklung einer Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorzuziehen.

6. Begründung der Festsetzungsänderungen

6.1 Vorbemerkung

Nachfolgend werden für die 3. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 38 die Änderungen der bisherigen Festsetzungen begründet. Soweit bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 unverändert fortgelten, wird auf die Begründung des rechtswirksamen Bebauungsplanes verwiesen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird nicht verändert. Der Zusatz, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, was den Ausschluss von Mobilfunksendeanlagen mit einschließt, bleibt bestehen.

Aufgrund differenzierter Festsetzungen wird das Plangebiet in zwei Teilgebiete geteilt. Der vordere Bereich bekommt die Bezeichnung WA_1 und der neu zu bebauende rückwärtige Teil die Bezeichnung WA_2. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gelten für das gesamte Plangebiet.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Abweichend vom bestehenden Bebauungsplan wird für den Änderungsbereich festgesetzt, dass die GRZ von 0,4 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 25 % überschritten werden darf. Damit soll einer zu starken Versiegelung entgegengewirkt, gleichzeitig aber eine wirtschaftliche Bebaubarkeit gewährleistet werden.

Ebenfalls abweichend vom derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan wird die maximale Firsthöhe im Änderungsbereich auf 8 m über den in der Planzeichnung jeweils zugeordneten Höhenbezugspunkten beschränkt. Dadurch soll die Maßstäblichkeit des neuen Wohnhauses in Bezug auf die Umgebungsgebäude, die teilweise unterhalb der maximalen Firsthöhe errichtet wurden, gewahrt bleiben.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Änderungsbereich wird die im Bebauungsplan Nr. 38 festgesetzte offene Bauweise übernommen. Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes wird eine neue überbaubare Grundstücksfläche mit einer Abmessung von 12,5 m x 12 m festgesetzt. Die gewählte Abmessung richtet sich nach den Maßen vergleichbarer überbaubarer Grundstücksflächen in der Umgebung.

Da die Bebauung des Flurstückes 573 relativ nahe an das zu bebauende Grundstück herangerückt ist, wird die überbaubare Grundstücksfläche mit einem Grenzabstand von 8 m zu diesem nördlichen Grundstück festgesetzt. Trotz des großen nördlichen Grenzabstands verfügt das Grundstück über eine angemessene Freifläche in Südausrichtung.

Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche des vorhandenen Doppelhauses aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird aufgrund der notwendigen Verlängerung der bestehenden Zufahrt (siehe 6.7) vermindert. Die genauen Maße können der Planzeichnung der 3. Änderung entnommen werden. Die Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche hat keine Auswirkungen auf das vorhandene Gebäude.

6.5 Fläche für Stellplätze, Carports und Garagen

Um die Anordnung der Stellplätze auf dem neuen Grundstück möglichst nachbarschonend zu gestalten, wird im WA_2 eine Fläche für Stellplätze, Carports und Garagen festgesetzt, die die Unterbringung von Stellplätzen außerhalb dieser Umgrenzung unzulässig macht. Sie erstreckt sich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche, geplanter Grundstückgrenze und festgesetzter Anpflanzfläche (siehe 6.8).

6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 wird abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt. Im WA_1 wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf zwei beschränkt. Dies entspricht dem derzeitigen Stand. Im WA_2 ist maximal eine Wohneinheit je Wohnung zulässig.

6.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Das neue rückwärtige Grundstück verfügt über keinen direkten Anschluss an eine öffentliche Erschließung. Daher soll die bestehende Zufahrt bis zum rückwärtigen Grundstück verlängert werden. Dies soll innerhalb einer mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche, die von der Krombacher Straße über den nördlichen Teil des Flurstückes 648 bis zum neuen Grundstück führt, umgesetzt und gesichert werden. Bei der Dimensionierung der Zufahrt, v.a. im Kurvenbereich, ist die Befahrbarkeit durch ein dreiachsiges Fahrzeug der Feuerwehr sichergestellt. Daher ergibt sich im Bereich des bestehenden Doppelhauses die Situation, dass die Zufahrt entlang der Grundstücksgrenze des Flurstücks 668 vorbeiführt. Da der betroffene Teil des Flurstücks aktuell nicht bebaut ist und eine Bebauung planungsrechtlich dort unzulässig ist, ergibt sich keine erhebliche Störung für das Grundstück. Außerdem muss der bestehende Treppenaufgang zum Doppelhaus baulich der neuen Zufahrt angepasst und die bestehenden zwei Garagen, die sich im Kurvenbereich befinden, müssen beseitigt werden. Der Eigentümer des Grundstücks sichert vertraglich zu, dass er die baulichen Anlagen, die in die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche hineinragen, beseitigen wird.

6.8 Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Gehölzen

Als Pufferzone zwischen neuer Zufahrt und Flurstück Nr. 667 sowie künftiger Bebauung und Flurstück Nr. 573 wird eine ca. 190 m² große Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Die Bepflanzung dient der optischen Abschirmung zwischen der Zufahrt bzw. neuen Bebauung und den angrenzenden Grundstücken und macht die Erschließung des rückwärtigen Grundstückes nachbarverträglich. Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze wird eine weitere schmale Pflanzfläche festgesetzt, um einen Ausgleich für die dort entfernten Bäume zu schaffen. Im vorderen Bereich dient sie zudem der Einfriedung des Wegekreuzes, welches sich in unmittelbarer Nähe zur Grundstücksgrenze befindet. Im Hinblick auf einen höheren ökologischen Wert ist die nordöstlich gelegene Pflanzfläche als Strauchhecke zu gestalten. Auf der schmaleren Pflanzfläche entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze ist eine Schnitthecke vorgesehen.

Diese Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens zur Fertigstellung des neuen Hauses zu realisieren.

Da von den im Bebauungsplan Nr. 38 festgesetzten dauerhaft zu erhaltenden Bäumen nur noch drei auf dem Grundstück vorhanden sind, wird in der Änderung des Bebauungsplans die Anpflanzung von vier neuen Bäumen festgesetzt. Die noch vorhandenen Bäume sollen erhalten bleiben. Die Pflanzmaßnahme ist bis spätestens in der der Fertigstellung des Gebäudes folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

Bezüglich der Pflanzarten und –qualitäten wird auf Teile der Pflanzlisten des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 38 verwiesen. Die neu zu verwirklichenden Anpflanzungen werden in der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

6.9 Artenschutzmaßnahme

Jegliche Gehölzrodung und Baumfällung im Zusammenhang mit der Planung ist in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen, um die Tötung von immobilen Jungvögeln und die Zerstörung von aktuell genutzten Nestern zu vermeiden.

6.10 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 und v.a. durch den Verlust der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Bäume bzw. Baumgruppen ergibt sich eine veränderte ökologische Wertigkeit des Geltungsbereiches gegenüber der Ursprungsplanung, die ökologisch ausgeglichen werden muss. Durch verschiedene festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen im Änderungsbereich (siehe 6.8) ergibt sich insgesamt eine Bilanz von +267 Biotopwertpunkten. Somit ist kein externer Ausgleich notwendig. Die Veränderung der ökologischen Flächenwertigkeit wurde anhand der "Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen" (LUDWIG, 1991) bilanziert und kann in den nachfolgenden Tabellen eingesehen werden.

Tabelle 1: Biotoptypen gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 38, Overath-Vilkerath, Krombach II

Beschreibung	Code	Biotoptyp gemäß "Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen" (Ludwig, 1991)	Fläche [m²]	Wertigkeit	Einzelflächenwert
Versiegelte und teilversiegelte Flächen					
Häuser mit Nebenanlagen, Zuwegung*	HY1	Versiegelte Fläche	1.547	0	0
Straßenverkehrsfläche	HY1	Versiegelte Fläche	267	0	0
Grünflächen					
Privatgarten	HJ5	Garten ohne oder mit geringem Gehölzbestand	571	7	3.997
Einzelbäume, 14 Stück festgesetzt	BF43	Einzelbaum, mit überwiegend standortfremden Gehölzen, mit starkem Baumholz	140	15	2.100
Baumgruppe	BF42	Baumgruppe mit überwiegend standortfremden Gehölzen, mit mittlerem Baumholz	320	14	4.480
		Summe (gesamt)	**2.845**		**10.577**

Tabelle 2: Biotoptypen gemäß Bebauungsplan Nr. 38, 3. Änderung „Overath – Vilkerath, Krombach II"

Beschreibung	Code	Biotoptyp gemäß "Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen" (Ludwig, 1991)	Fläche [m²]	Wertigkeit	Einzelflächenwert
Versiegelte und teilversiegelte Flächen					
Häuser mit Nebenanlagen, Zuwegung**	HY1	Versiegelte Fläche	1.289	0	0
Straßenverkehrsfläche	HY1	Versiegelte Fläche	267	0	0
Grünflächen					
Privatgarten	HJ5	Gärten ohne oder mit geringem Gehölzbestand	819	6	4.914
Einzelbäume, 3 Stück erhalten	BF43	Einzelbaum, mit überwiegend standortfremden Gehölzen, mit starkem Baumholz	30	15	450
Einzelbäume, 4 Stück zusätzlich festgesetzt, nicht verortet	BF31	Einzelbaum, mit überwiegend standorttypischen Gehölzen, mit höchstens geringem Baumholz	40	12	480
Strauchhecke (nordöstliche Bebauungsgrenze)	BB1	Gebüsche, mit überwiegend standorttypischen Gehölzen, Strauchhecke	200	14	2.800
Schnitthecke (südwestliche Bebauungsgrenze)	BD3	Gebüsche, mit überwiegend standorttypischen Gehölzen, intensiv beschnittene Hecken	200	11	2.200
		Summe (gesamt)	**2.845**		**10.844**
		Bewertung Biotoptypen gem. gültigem B-Plan			**10.577**
		Bilanz			**267**

* Insgesamt mit einer GRZ von 0,6 inklusive Nebenanlagen als versiegelte Fläche berechnet

** Insgesamt mit einer GRZ von 0,5 inklusive Nebenanlagen als versiegelte Fläche berechnet

6.11 Abwägung sonstiger Umweltbelange

Lärm
Der Flughafen Köln-Bonn weist darauf hin, dass sich das Plangebiet zwar außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV befindet, Fluglärmbelastungen jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen sind. Aus Gründen der Vorsorge wird im Anschluss an die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ein Hinweis auf mögliche Fluglärmbelastungen aufgenommen.

Das Thema Straßenverkehr wurde in der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 ausgiebig behandelt. Der 3. Änderungsbereich liegt in ausreichender Entfernung zur Kölner Straße sowie zur Bundesautobahn 4, so dass keine erheblich nachteilige Lärmbelästigung für das neu zu entwickelnde Grundstück zu erwarten ist.

Luft
Es ist für den Änderungsbereich von keiner gesundheitsgefährdenden Belastung durch Luftschadstoffe auszugehen.

Altlasten
Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Boden
Der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38 festgesetzte maximal zulässige Versiegelungsgrad des Flurstückes Nr. 648 wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 nicht überschritten. Daher sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu erwarten.

Wasser
Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer oder Wasserquellen, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten. Weil der maximal zulässige Versiegelungsgrad durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 nicht überschritten wird, entsteht kein höherer Oberflächenabfluss im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

7. Umsetzung der Änderung

Der Änderungsbereich ist voll erschlossenes Bauland. Weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die externe Maßnahme wird vertraglich gebunden.

Die Umsetzung der Bauvorhaben erfolgt durch private Bauherren.

Overath, den 5.8.2016

....
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Anlagen

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1 (ASP I)
- Plan 1: Biotoptypen gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan
- Plan 2: Biotoptypen gemäß Planung