Stadt Overath

BEBAUUNGSPLAN NR. 38
- OVERATH-VILKERATH,
KROMBACH II -

BEGRÜNDUNG

INHALT

1. Vorgaben

1.1	Bisheriges Verfahren	1
1.2	Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich	1
1.3	Gebietsentwicklungsplan	1
1.4	Flächennutzungsplan	1
1.5	Landschaftsplan	2
1.6	Vorhandene Situation, Vegetationsbestand	2
1.7	Topographie	2

2. Ziel und Zweck der Planung 2

3. Begründung der Planinhalte 2

3.1	Art der baulichen Nutzung	2
3.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
3.4	Verkehr	5
3.5	Ökologie und Begrünung	7
3.6	Kinderspielplatz	9
3.7	Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Gartenland'	9
3.8	Immissionen	9
3.9	Ver- und Entsorgung	10
3.10	Altlasten	11
3.11	Kampfmittel	11
3.12	Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung	11

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 11

5. Flächenbilanz 13

1. VORGABEN

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 25.05.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 –Overath - Vilkerath, Krombach II- gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurden in einer Bürgerversammlung am 26.06.2001 in der Gemeinschaftsgrundschule Vilkerath dargelegt. Darüber hinaus bestand für die Bürger die Möglichkeit, die Planunterlagen im Rathaus der Stadt Overath einzusehen.

Die Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 15.06.2001 bis zum 01.08.2001 durchgeführt.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im Ortsteil Vilkerath, nordwestlich der Kölner Straße.

Das Plangebiet wird im Nordosten von der Krombacher Straße und im Westen von der Straße Aggerfeld sowie im Südosten von den Grundstücken der vorhandenen Bebauung an der Kölner Straße und der Straße Wiesengrund begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,5 ha.

1.3 Gebietsentwicklungsplan

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Gebietsentwicklungsplan (GEP) Teilabschnitt Region Köln, Stand 2001. Der Ortsteil Vilkerath und damit auch das Bebauungsplangebiet sind in der zeichnerischen Darstellung des Gebietsentwicklungsplanes als Wohnsiedlungsbereich (WSB) dargestellt.

1.4 Flächennutzungsplan

Der seit dem 07.02.1980 gültige Flächennutzungsplan der Stadt Overath stellt den überwiegenden Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 38 als 'Wohnbaufläche' dar. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist ein Streifen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' dargestellt.

Da die Ziele des Bebauungsplanes nicht mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 38 wurde offensichtlich, dass eine Flächennutzungsplanänderung notwendig ist, da zwischen der vorhandenen gewerblichen Nutzung und der geplanten Wohnbebauung ein 'Pufferstreifen' freigehalten werden muss. Im Rahmen der 35. Änderung des Flächennutzungs-planes soll dieser Bereich von bisher W - Wohnbaufläche in G – Gewerbliche Bauflächen geändert werden. Die Planänderung resultiert aus dem sich abzeichnenden Konflikt durch die an den bestehenden Gewerbebetrieb heranrückende schutzbedürftige Wohnbebauung. Da gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Bauleitplanung zu beachten sind und weiterhin gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz Flächennutzungen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebäude so weit wie möglich vermieden werden, wird der Bebauungsplan so gegliedert, dass eine mögliche Konfliktsituation zwischen der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung ausgeschlossen werden kann.

4

Im Rahmen des Verfahrens gemäß § 20 LPlG NRW bestätigte die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 09.01.2002 unter dem Aktenzeichen 62.6-1.17.06, dass die Änderung den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

1.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

1.6 Vorhandene Situation, Vegetationsbestand

Das Plangebiet ist bis auf die Einzelbebauung und Hofanlage im Nordwesten unbebaut. Im Umfeld der vorhandenen Bebauung bestehen Ziergärten sowie eine Intensivweide. Die übrigen Flächen werden bis auf den Wiesenstreifen entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze landwirtschaftlich genutzt.

Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich zwei bestehende Betriebe (Schreinerei, Fabrik für Rundmesser und Plattenventile). Die Schreinerei liegt nordöstlich des Plangebietes und ist von der nächstgelegenen geplanten Bebauung ca. 50 m entfernt. Die Fabrik für Rundmesser und Plattenventile grenzt im Süden unmittelbar an das Plangebiet an.

1.7 Topographie

Innerhalb des Plangebietes liegt der höchste Punkt im Nordwesten mit 124 m ü NN. Das Gelände fällt in südöstlicher Richtung um ca. 22 m auf 102,0 m ü NN ab.

Dieser sehr ausgeprägte Höhenunterschied zwischen der nordwestlichen und der südöstlichen Plangebietsgrenze stellt eine wesentliche Vorgabe für die Planung dar.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll primär der nach wie vor hohen Nachfrage nach Bauland zur Deckung des Wohnraumbedarfs in Overath in geeigneter Weise Rechnung getragen werden.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Flächen zur Bebauung mit Wohnhäusern und in geringem Umfang zur Ansiedlung von Gewerbetreibenden. Damit soll neben der Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs auch den Belangen der ortsansässigen gewerblichen Betriebe in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Mit der Realisierung der Bebauung wird städtebaulich auf dieser Fläche eine Lücke im Siedlungsbild des Ortsteiles Vilkerath geschlossen. Mit der Ausweisung des Plangebietes kann die vorhandene Erschließung und die Infrastruktur im Ortsteil Vilkerath wirtschaftlich effizienter genutzt werden.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Vorbemerkungen

An das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich ein bestehender Gewerbebetrieb an, der Maschinenmesser und Kompressorenventile herstellt. Da zu erwarten war, dass sich der hiervon ausgehende Betriebslärm auch auf das daran nördlich angrenzende geplante Wohngebiet auswirkt, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung für den Standort durchgeführt. Als Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass der Richtwert der TA Lärm für WA – Allgemeine Wohngebiete ab einem Ab-

5

stand von 50 – 70 m bis zum vorgenannten Betrieb ohne lärmmindernde Maßnahmen eingehalten wird. Da im Bebauungsplanvorentwurf bis unmittelbar angrenzend an den Emittenten Wohnbebauung vorgesehen war, wurde die Planung entsprechend der Erkenntnisse aus der schalltechnischen Untersuchung überarbeitet. Der Bereich der im Gutachten ermittelten notwendigen Abstandsfläche wird von Wohnbebauung freigehalten und als gegliedertes Gewerbegebiet festgesetzt.

3.1.2 GE - Gewerbegebiet

Entsprechend den vorgenannten Ausführungen hinsichtlich der Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungen setzt der Bebauungsplan im Süden des Plangebietes ein nach Abstandserlass NRW gegliedertes Gewerbegebiet fest.

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind Flächennutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. § 1 Abs. 4 - 9 der Baunutzungsverordnung bietet die Möglichkeit, im Bebauungsplan innerhalb der einzelnen Gebietstypen Nutzungsdifferenzierungen bzw. Nutzungsgliederungen zur Feinsteuerung des Baugebietes zu treffen. Die Planung entspricht diesen gesetzlichen Anforderungen dadurch, dass das Gewerbegebiet nach Abstandserlass NRW 1998 gegliedert wurde. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum geplanten Wohngebiet (< 100 m) wird die gewerbliche Nutzung soweit eingeschränkt, dass an dem Standort lediglich Gewerbebetriebe zugelassen werden können, die auch innerhalb eines Mischgebietes zulässig wären.

Gewerbegebiete sollen in erster Linie für das produzierende und verarbeitende Gewerbe vorgehalten und vor gebietsfremder Nutzung geschützt werden. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung für ausreichende Rahmenbedingungen der Wirtschaftsentwicklung. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten würde diese Zielsetzung stören. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist in den vorgenannten Rahmenbedingungen begründet, zumal durch die hohe Mietzahlungsbereitschaft bzw. die überhöhten Kaufpreise die Verfügbarkeit der Grundstücke für diejenigen Gewerbebetriebe, deren Ansiedlung gewünscht ist nicht mehr gegeben wäre. Es wird darauf hingewiesen, daß der Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebietes nicht generell vorgenommen wurde, sondern die Möglichkeit der Ansiedlung in anderen Gebieten besteht.

Der Ausschluss von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ist ebenso in der vorgenannten Zielsetzung begründet. Die beabsichtigte Ansiedlung von kleinstrukturierten Gewerbebetrieben wäre durch die Flächeninanspruchnahme für Tankstellen oder Sportanlagen gefährdet. Zumal würden derartige Nutzungen zusätzliche Kraftfahrzeuge in das Plangebiet hineinziehen, was wiederum nicht mit der Nachbarschaft zur geplanten Wohnbebauung verträglich ist.

Innerhalb des Gewerbegebietes lässt der Bebauungsplan in Teilflächen die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen zu. Um diesen Betriebswohnungen, bezogen auf den Lärm des vorhandenen Gewerbebetriebes, mindestens den Schutzanspruch eines Mischgebietes gewährleisten zu können, ist nach Aussage der Gutachter zwischen den künftigen Betriebswohnungen und der Grenze zum angrenzenden Gewerbebetrieb ein Mindestabstand von 28 m einzuhalten. Zur Absicherung dieser Zielsetzung gliedert der Bebauungsplan das Gewerbegebiet dahin gehend, dass nur im nördlichen Abschnitt Betriebswohnungen zugelassen werden.

3.1.3 WA – Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sowie gemäß den Zielen der Planung wird für den Bereich der geplanten Wohnbebauung als Art der Nutzung **WA- Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, daß in den **Allgemeinen Wohngebieten** die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Im Hinblick auf die z.T. sehr bewegte Topografie sowie die geplante relativ kleinteilige Bau- und Nutzungsstruktur entsprechend der vorgesehenen Parzellierung werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 GE – Gewerbegebiet

Bei der Bebauung in Gewerbegebieten handelt es sich meist um großvolumige Hallengebäude mit dazugehörigen Verwaltungstrakten. Das Maß der baulichen Nutzung läßt sich in diesen Gebieten mit den üblichen Festsetzungen der Grund- und Geschoßflächenzahl nur annäherungsweise bestimmen.

Daher wurden als Maßbestimmungsfaktoren für die GE - Gewerbegebiete neben der Grundflächenzahl die maximal zulässigen Gebäudehöhen über im Bebauungsplan bestimmte Bezugspunkte (BZP) festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass eine Bebauung nur bis zu den im Bebauungsplan festgesetzten Höhen errichtet werden kann. Gleichzeitig wird somit eine Maßstäblichkeit der gewerblich genutzten Gebäude zu der unmittelbar nördlich angrenzenden geplanten Wohnbebauung erzielt. Aufgrund des bewegten Geländes wurde im Vorfeld der Planung ein Erschließungskonzept mit Höhenschnitten und –punkten erstellt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkte resultieren aus dieser Planung und regeln für die jeweils festgesetzten Teilbereiche die maximal zulässige Gebäudehöhe.

Unter Abwägung der betrieblichen Notwendigkeiten und aus landschaftsästhetischen Gesichtspunkten wird innerhalb der GE – Gewerbegebiete die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 10,0 m über Bezugspunkt begrenzt. Die festgesetzte Höhe von 10,0 m resultiert aus der Überlegung, gewerbliche Anlagen in maximal zweigeschossiger Bebauung als Flachdach oder mit geringer Dachneigung zuzulassen.

3.2.2 WA - Allgemeines Wohngebiet

In Anlehnung an die bestehende Struktur der vorhandenen Wohnbebauung im Westen und Osten des Plangebietes sind innerhalb der mit WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen maximal zweigeschossige Gebäude mit geneigten Dächern zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosszahl (II) und der maximalen Firsthöhen (FH) über den jeweiligen Bezugspunkten bestimmt.

Auf Grund der bewegten Topografie wurden im Vorfeld der Planung detaillierte Höhenaufnahmen durchgeführt und in der Plangrundlage kartiert. Für das Plangebiet liegt darüber hinaus eine Straßenplanung mit Höhenangaben der Gradienten vor. Auf der Grundlage dieser Unterlagen resultiert die vorliegende Planung einschließlich der festgesetzten maximalen Firsthöhen.

Das bewegte Gelände hat zudem zu einer detaillierten Betrachtung der Stellung der Hauptgebäude geführt. Der Bebauungsplan setzt entlang der äußeren Erschließungsstraßen Krombacher Straße und Aggerfeld traufständige Bebauung fest, um eine einheitliche Gebäudestellung am Rand des Plangebiets zu erreichen. Darüber hinaus wurde die Firstrichtung möglichst parallel zu den Höhenlinien festgesetzt. Mit dieser Vorgabe soll vermieden werden, dass durch den Wechsel von parallel- und schräggestellter Bebauung ein insgesamt unruhiges Erscheinungsbild entsteht. Gleichzeitig würde eine Gebäudestellung, bei der Baukörper tief in das hängige Gelände hineinreichen, größere Anschüttungen und Abgrabungen erforderlich machen.

7

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.3.1 GE - Gewerbegebiete

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der Gewerbegebiete die offene Bauweise (o) fest. Die offene Bauweise ermöglicht die Ansiedlung kleinteiliger Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebiets und entspricht somit der Zielsetzung der Planung. Die in der offenen Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m wird als ausreichend groß bewertet, um die Ziele der Planung an diesem Standort verwirklichen zu können. Bei der Festsetzung der geschlossenen Bauweise bestünde die Gefahr der städtebaulichen Unverträglichkeit, da unmittelbar an das Gewerbegebiet vorhandene und geplante Wohngebäude angrenzen.

In den Gewerbegebieten werden entsprechend den zukünftig zu erwartenden Nutzungen großzügige überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise (o) und den großzügig abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen soll den künftigen Gewerbebetrieben ein hohes Maß an Flexibilität hinsichtlich der Gebäudestandortbestimmung angeboten werden.

3.3.2 WA – Allgemeine Wohngebiete

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird in Anlehnung an die im Umfeld des Plangebietes bestehende Bebauung die offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern in maximal zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Die innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind insgesamt großzügig durch Baugrenzen abgegrenzt und so umfahren, daß hinsichtlich der Lage des Gebäudes ausreichende Planungsfreiheit verbleibt. Die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) wurden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgrößen mit 0,3, 0,35 und 0,4 festgesetzt. Das Maß der Bebauung entspricht damit dem Ortscharakter und ermöglicht mit den geplanten Begrünungsmaßnahmen eine gute Integration des Plangebietes in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild.

Sofern sich durch die Lage der Grundstücke keine Ausrichtung des Gartens nach Süden oder Westen ergibt, wurde die überbaubare Grundstücksfläche so festgesetzt, dass im vorderen Grundstücksbereich ein Freisitz mit Süd- oder Westausrichtung vorgesehen werden kann.

3.4 Verkehr

3.4.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die überörtliche Anbindung des Plangebietes ist aufgrund der nahen Lage der Kölner Straße und der Autobahnanschlussstelle Overath der A 4 'Köln – Olpe' für den Individualverkehr als sehr gut zu bezeichnen.

Der Verkehr aus dem Plangebiet soll vorrangig über die Krombacher Straße im Norden des Plangebietes zur Kölner Straße abgeleitet werden. Der Einmündungsbereich der Krombacher Straße in die Kölner Straße ist verkehrstechnisch großzügig ausgebaut, so dass sich diese Anbindung als Hauptzufahrt für das künftige Plangebiet eignet. Neben dieser Hauptanbindung ist eine Verknüpfung der Planstraße A mit der Straße Aggerfeld geplant, so dass auch im südlichen Bereich des Plangebietes der Verkehr abfließen kann.

3.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Nahbereich des Plangebietes befindet sich an der Kölner Straße eine Bushaltestelle. Die Haltestelle liegt nördlich der Krombacher Straße und ist daher für Fußgänger aus dem Plangebiet in wenigen Minuten erreichbar.

Der nächste Haltepunkt der Regionalbahn ‚Köln – Gummersbach' befindet sich in der Ortsmitte von Overath.

3.4.3 Innere Erschließung

Die Hauptanbindung der inneren Erschließung erfolgt an zentraler Stelle von der Krombacher Straße aus. Die Haupterschließung (Planstraße A) ist s-förmig angelegt und sieht im Südwesten eine Anbindung an die Straße Aggerfeld vor.

Zur Erschließung der jeweils westlich und südöstlich der Haupterschließung geplanten Bauflächen setzt der Bebauungsplan eine Stichstraße mit Wendeplatz (Planstraße C) fest, die an zentraler Stelle in die Planstraße A einmündet. Die Planstraße B erschließt den südöstlichen Teil des Plangebietes und endet ebenfalls in einem Wendeplatz. Zur Erschließung der südlich des Wendeplatzes angrenzenden Grundstücke setzt der Bebauungsplan im Anschluß an den Wendeplatz einen befahrbaren Wohnweg fest, der wiederum im Kurvenbereich der Haupterschließung einmündet. Die durchgängige Erschließungsform in diesem Bereich ist begründet in der bewegten Topografie und soll insbesondere in den Wintermonaten eine gefahrlose Andienung ermöglichen.

Die jeweils am Ende der Planstraßen B und C vorgesehenen Wendeplätze sollen gleichzeitig die Funktion von Quartiersplätzen wahrnehmen.

Im Norden des Plangebietes setzt der Bebauungsplan zur Erschließung von zwei Baugrundstücken in der 2. Bauzeile eine kurze Stichstraße (Planstraße E) fest.

In der Abwägung der unterschiedlichen Belange wurde bei der Planstraße E auf die Anlage eines großflächigen Wendeplatzes zugunsten der städtebaulichen Qualität und dem damit verbundenen geringeren Versiegelungsgrad verzichtet. Über die geplante Stichstraße sind 2 Hauseinheiten erschlossen. Auf Grund der daraus resultierenden geringen Verkehrsmenge wird hier ein Wendebereich gem. Bild 31 (Wendeanlagentyp 2) der EAE 85/95 festgesetzt. Diese Wendeanlage ist für den Anliegerverkehr und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Da der Wendehammer nicht für Müllfahrzeuge dimensioniert ist, wird es im Hinblick auf die Reduzierung der Verkehrsflächen für die zwei betroffenen Hauseinheiten als zumutbar angesehen, die Mülltonnen an die Krombacher Straße zu bringen.

Die Wendeplätze der Planstraßen B und C wurden entsprechend den Anforderungen der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen mit einem Durchmesser von 18,0 m festgesetzt. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die unmittelbar an die Wendeplätze angrenzen, fest, dass Einfriedungen in diesen Bereichen um 1,0 m von der äußeren Grenze der Verkehrsfläche abgerückt werden müssen.

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen am Straßenrand sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Sie sind von den Anliegern auf privatem Gelände zu dulden und in die Gestaltung der Gärten einzubeziehen. Dadurch soll die anliegerbeitragspflichtige öffentliche Verkehrsfläche so wirtschaftlich wie möglich bemessen werden. Die jeweiligen Flächen fließen in die Bemessung der zulässigen Grundflächenzahl ein. Lage und Breite der Böschungen entsprechen der geplanten Straßenführung, eine genaue Vermassung der Böschungen kann jedoch erst im Zuge der Straßenausbauplanung erfolgen.

Der Bebauungsplan regelt nicht die Aufteilung innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche, sondern setzt lediglich die äußere Begrenzung der Verkehrsfläche fest. Die detaillierte Ausgestaltung der Verkehrsflächen wird zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

3.4.4 Flächen für den ruhenden Verkehr

- **WA - Allgemeine Wohngebiete**

Es ist Ziel der Planung, die vorzusehenden Flächen für den ruhenden Verkehr auf den jeweiligen Baugrundstücken ebenerdig anzulegen. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen richtet sich nach der Landesbauordnung und ist mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

- **GE - Gewerbegebiete**

Mit der Zulässigkeit von Stellplätzen in der gesamten Gewerbefläche soll den künftigen Gewerbetreibenden bei der Konzeption der baulichen Anlagen sowie der Stellplätze und Freianlagen ein möglichst großer Gestaltungsspielraum angeboten werden.

3.4.5 Fuß- und Radwege

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und im Sinne der Schaffung von kurzen Wegebeziehungen sollen innerhalb des Plangebietes von den Fahrgassen unabhängige Fußwegeverbindungen geschaffen werden. Zur Absicherung dieser Zielsetzung setzt der Bebauungsplan eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Fußweg' fest. Das Fußwegkonzept ist so angelegt, dass eine durchgängige Wegeverbindung von der Straße Aggerfeld im Südwesten bis zur Krombacher Straße im Nordosten des Plangebietes geschaffen wird. Hier wurde insbesondere berücksichtigt, dass Kinder, die die nördlich des Plangebietes gelegene Grundschule besuchen, einen weitgehend vom Straßenverkehr unabhängigen Schulweg haben.

Die Krombacher Straße und die Straße Aggerfeld sind zur Zeit lediglich mit einem asphaltierten Belag ausgebaut, der zwar für den motorisierten Verkehr ausreichend ist, jedoch keine separaten Flächen für den Fußgänger anbietet. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit setzt der Bebauungsplan die Verkehrsflächenbreite so großzügig fest, dass jeweils zum neuen Baugebiet hin ein Fußweg angelegt werden kann. Die detaillierte Ausgestaltung der Verkehrsflächen erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Erschließungsplanung.

3.5 Ökologie und Begrünung

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens, einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Zur genauen Bestimmung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde für das Plangebiet ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Dieser Fachbeitrag untersucht und bewertet den vorhandenen Naturraum und zeigt die durch die beabsichtigten Maßnahmen hervorgerufenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Der Fachbeitrag enthält des weiteren Empfehlungen zum Ausgleich, die textlich und in einem Maßnahmenplan definiert sind.

- **Landschaftspflegerische Konzeption**

Auf der Grundlage der Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde eine Vielfalt von Pflanzvorschriften auf privaten und öffentlichen Flächen in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Diese Pflanzvorschriften dienen zum einen dazu, einen Teil des notwendigen Ausgleichs innerhalb des Plangebietes zu leisten

10

und tragen zum anderen zur visuellen und ökologischen Aufwertung des neu entstehenden Siedlungsraumes bei.

Als Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Schutz und Erhalt vorhandener Gehölze
Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhaltend festgesetzten Bäume sollen zur Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Situation beitragen. Die vorhandenen Bäume tragen gegenüber den Neuanpflanzungen aufgrund der inzwischen entwickelten Baumkronen erheblich zur Verbesserung der Stadtökologie bei.

Verminderung der Versiegelung auf dem Fuß- und Radweg
Der innerhalb des Plangebietes vorgesehene Fuß- und Radwege darf zur Verbesserung des Wasserhaushaltes ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien oder großfugigem Pflaster ausgeführt werden.

Baumpflanzungen und naturnahe Gehölzpflanzungen im Bereich der privaten Baugrundstücke
Zur ökologischen und ästhetischen Aufwertung der Hausgärten wird für jedes Baugrundstück die Anpflanzung eines kleinkronigen Laubbaumes oder eines hochstämmigen Obstbaumes festgesetzt.

Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen
Zur Verbesserung insbesondere des visuellen Eindrucks des Straßenraums sind im Bereich der Planstraßen insgesamt 14 großkronige Laubbäume zu pflanzen.

Begrünung des Spielplatzes und der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage'
Die für den Kinderspielplatz vorgesehene Fläche im Nordosten des Plangebietes ist naturnah zu gestalten. Bei der Auswahl der Planzen für die Pflanzbereiche des Kinderspielplatzes ist die Verwendung nicht giftiger Pflanzenarten anzustreben. Die verbleibenden Flächen sind als Rasen- und Sandspielflächen anzulegen. Innerhalb der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind naturnahe Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Freiwachsende Hecke entlang des öffentlichen Fußweges
Beiderseits des im Bebauungsplan festgesetzten durchgängigen Fußweges ist jeweils im Anschluss an die Verkehrsfläche auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche eine 2 m breite freiwachsende Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mit dieser Pflanzvorschrift wird eine intensive Begrünung im Innenbereich des Plangebietes angestrebt. Zugleich dienen diese Maßnahmen zur ökologischen und ästhetischen Aufwertung der privaten Gärten.

Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes
Die Festsetzungen zur Begrünung des geplanten Gewerbegebietes dienen der ökologischen und ästhetischen Aufwertung dieses Bereichs. Die Bepflanzungsvorschriften sollen zudem den Anteil der begrünten Flächen innerhalb des Plangebietes erhöhen sowie zur städtebaulichen Integration des Gewerbegebietes in den Gesamtraum beitragen.

Ökologische Bilanzierung/Durchführung von Ersatzmaßnahmen

Vorrangiges Ziel der Planung ist, den Eingriff so weit wie möglich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zu bewältigen. Der auf Grund der oben genannten Bepflanzungsmaßnahmen erzielte ökologische Wert wurde mit dem Ausgangswert des Bestandes bilanziert. Als Ergebnis dieser Bilanzierung wurde festgestellt, dass der Eingriff im Plangebiet zu ca. 76 % ausgeglichen werden kann. Das verbleibende Defizit soll durch zwei externe Ersatzmaßnahmen, die im nahen Umfeld des Plangebietes realisiert werden sollen, kompensiert werden. Westlich des Plangebietes in ca. 400 m Entfernung ist die Anlage einer freiwachsenden Hecke mit einer Breite von 5,0 m auf einer Länge von 240 m im Anschluss an eine vorhandene Hecke nördlich der unmittelbar angrenzenden Krombacher Straße vor-

gesehen (Gemarkung Vilkerath, Flur 7, Flurstücke 1, 203, 228/5, 229/218 jeweils teilweise). Als zweite Maßnahme ist im Nordwesten zum Plangebiet in etwa 200 m Entfernung die Extensivierung von vorhandenen intensiv genutzten Wiesen mit Anpflanzung von einzelnen Baumgruppen vorgesehen (Gemarkung Vilkerath, Flur 7, Flurstücke 338/53, 287/49, 288/48, 47).

Die Ersatzmaßnahmen werden zwischen der Stadt Overath und dem Grundstückseigentümer in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt (s. Ausführungen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag).

Mit der Realisierung der beschriebenen Ersatzmaßnahmen ist der entstehende Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen. Die hohe Gewichtung der Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung hängt damit zusammen, dass die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf zwei externen Flächen nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 38 neben der ökologischen Funktion auch dazu dienen soll, eine optische Aufwertung des Wohnumfelds zu erreichen.

3.6 Kinderspielplatz

Der Bebauungsplan setzt im Nordosten des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Kinderspielplatz' fest.

Die im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche für den Kinderspielplatz hat eine Flächengröße von ca. 640 m². Nach Abzug der Randbegrünung verbleibt eine ausreichend große Spielfläche für Kinder und Schüler bis zu 12 Jahren.

Von der bestehenden Bebauung 'Wiesengrund' und von den geplanten umliegenden Wohngebäuden aus ist der gewählte Standort gut einsehbar, so dass ein Sichtkontakt Eltern / Kinder gegeben ist.

Die spätere Ausgestaltung des Spielplatzes erfolgt in Abstimmung mit dem Jugendamt der Stadt Overath.

3.7 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Gartenland'

Im Vorfeld der Planung hatten verschiedene Eigentümer der Grundstücke an der Straße Wiesengrund und der Kölner Straße den Antrag gestellt, im Anschluss an ihre rückwärtigen Grundstücksgrenzen noch Flächen zur Vergrößerung des jeweiligen Grundstückes erwerben zu können. Die Planung hatte diesem Anliegen entsprechend reagiert und bereits in der Vorentwurfsplanung zwischen den neu geplanten Grundstücksgrenzen und den rückwärtigen Grenzen der vorhandenen Bebauung nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von ca. 8,0 m eingeplant.

Im Rahmen des gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden die angrenzenden Grundstückseigentümer nochmals nach ihrem Interesse, die Flächen zu erwerben, befragt. Auf Grund des nach wie vor überwiegenden Kaufinteresses setzt der Bebauungsplan zur Absicherung dieser Zielsetzung entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze von der Krombacher Straße bis zum geplanten Gewerbegebiet eine 8,0 m breite 'Private Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Gartenland' fest.

3.8 Immissionen

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB sind bei der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Voraussetzung hierfür ist ein ausreichender und vorbeugender Schallschutz. Die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" enthält vereinfachte Verfahren zur Schallimmissionsberechnung bzw. Ermittlung aus Diagrammen für die städtebauliche Planung. Die im Beiblatt der DIN 18005 aufgeführten Orientierungswerte dienen der planerischen Abschätzung der Immissionen und sind aus Sicht des Städtebaus

12

erwünschte Zielwerte, die im Rahmen der städtebaulichen Planung als wichtiger Planungsgrundsatz in den Abwägungsprozess einfließen. Laut der vom Landesbetrieb Straßenbau durchgeführten Zählung beträgt die Verkehrsbelastung auf der Kölner Straße (B 55) 5.968 Kfz tags (Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr) und 496 Kfz nachts (Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr). Legt man einen Mindestabstand von 64 m zur B 55 zu Grunde (geringster Abstand zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Bundesstraße), wird ein Beurteilungspegel entsprechend der DIN 18005 von 57,5 dB(A) tags erreicht. Der Beurteilungspegel nachts liegt unterhalb von 34 dB(A) und befindet sich somit deutlich unterhalb des Orientierungswerts der DIN 18005 von 40 dB(A). Die Überschreitung des Orientierungswerts der DIN 18005 beträgt am Tag 2,5 dB(A). Geht man von der Lautstärke normaler Sprache von 50-55 dB(A) aus, ist auch auf Balkon bzw. Terrasse noch eine Kommunikation (mit leicht angehobenem Sprachpegel) möglich, wodurch eine zumutbare Nutzung der Außenwohnbereiche bei der nachgewiesenen Verkehrsbelastung möglich ist. In der Regel wird selbst bei leicht gekippten Fenstern eine Abschirmwirkung von 10-15 dB(A) erreicht, so dass bei dem vorhandenen Außenpegel, der einem Innenpegel von etwa 43 dB(A) und somit einer normalen bis leisen Unterhaltung entspricht, die Anforderungen an gesunde Wohnbedürfnisse (Wohn- und Schlafruhe) erfüllt sind und dem Charakter eines allgemeinen Wohngebiets nicht entgegenstehen. Berücksichtigt man, dass der weitaus überwiegende Teil der Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets sich in einer deutlich weiteren Entfernung zur B 55 befindet, wird die akustische Wahrnehmung der B 55 um so geringer. Bei einer Entfernung von 100 m zur Straße wird tags ein Schallpegel von 53 dB(A) erreicht. Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird damit um 2 dB(A) unterschritten. Auf Grund der vorhandenen Höhe der Immissionen sind weitergehende Festsetzungen, die Regelungen für einen passiven Schallschutz an den Gebäuden treffen, nicht erforderlich.

3.9 Ver- und Entsorgung

3.9.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muss lediglich für die Neubebauung ergänzt werden.

3.9.2 Schmutzwasser

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

3.9.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Nach § 51a Abs. 4 LWG ist von der Verpflichtung nach Abs. 1 das Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird, des weiteren Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung, gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde festgestellt, dass nach den Ergebnissen der Geländeuntersuchungen unter Einhaltung der Vorschriften des Arbeitsblattes 138 der abwassertechnischen Vereinigung (ATV) eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser nicht verwirklicht werden kann. Zudem ist eine Beeinträchtigung von erdberührenden Bauwerksteilen der geplanten Bebauung durch eine ortsnahe Niederschlagswas-

serversickerung nicht auszuschließen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ortsnahe Gewässer wurde ebenso überprüft. Hier stellen die Gutachter jedoch fest, dass sowohl der Krombach als auch der nahegelegene Siefen (Am Aggerberg) bei stärkeren Regenfällen überstauen, da sie das anfallende Niederschlagswasser nicht aufnehmen können. Es ist daher Ziel der Stadt Overath, das Niederschlagswasser über den Mischwasserkanal abzuführen.

3.10 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.11 Kampfmittel

Es wurde eine Flächensondierung zu Kriegsaltlasten durchgeführt. Darin wurde ermittelt, dass keine besonderen Vorkommnisse bei den überprüften Flächen aufgetreten sind. Der untersuchte Bereich ist damit als frei von Kampfmitteln anzusehen.

3.12 Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Am 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 in Kraft getreten. Artikel 12 des Gesetzes passt das Städtebaurecht des Bundes den Vorgaben der UVP-Änderungsrichtlinie an.

Gemäß § 3a ist von der zuständigen Behörde auf der Grundlage geeigneter Angaben festzustellen, ob für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Feststellung ist, sofern eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgenommen worden ist, der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Umweltinformationsgesetzes zugänglich zu machen. Soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben, ist dieses bekannt zu geben. Die Anlage 1 zum UVPG beinhaltet eine Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben. Für die Durchführung eines Städtebauprojektes im bisherigen Außenbereich ist gemäß Nr. 18.7.2 dieser Liste ab einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 38 'Overath – Vilkerath, Krombach II' beabsichtigte Bebauung erreicht insgesamt eine Grundfläche von ca. 13.000 m². Die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vor-prüfung zur Umweltverträglichkeit besteht daher nicht.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Da der Bebauungsplan zwar auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise einwirken kann, jedoch Festsetzungen zur äußeren Gestaltung aus dem Planungsrecht nicht abzuleiten sind, werden zur Durchsetzung der Gestaltungsziele Anforderungen an die Gestaltung gem. § 86 BauONRW erforderlich.

4.1 GE - Gewerbegebiete

- **Ausbildung von Fassaden**

Die Fassadenseiten sind in ihrer Architektur in einem Achsmaß von 10 bis 15 m deutlich vertikal zu gliedern. Die Gliederung ist durch Vor- und Rücksprünge der Außenwand von min. 30 cm Tiefe oder durch gleichwertige gestalterische Ausdrucksmittel vorzunehmen. Mit den Gestaltungsvorschriften zur Gliederung der Fassaden soll ein verträgliches Nebeneinander zwischen der kleinteiligen Wohnbebauung und den zu erwartenden Gebäudeformen innerhalb des Gewerbegebietes erreicht werden.

- **Materialwahl**

Fassaden

Die Wandflächen der Fassaden können in allen Materialien mit nicht reflektierender Fläche hergestellt werden. Unzulässig sind Fassadenplatten mit Schiefer-, Naturstein- oder Ziegelsteinimitationen, da sie auf die Gestaltung der Gebäude in besonderem Maße negativen Einfluß ausüben und als nicht ortstypisch anzusehen sind.

4.2 WA – Allgemeine Wohngebiete

- **Fassaden**

Für die Außengestaltung der baulichen Anlagen werden Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien ausgeschlossen, da sie auf die Gestaltung der Gebäude in besonderem Maße negativen Einfluß ausüben und als nicht ortstypisch anzusehen sind.

- **Materialwahl**

Dächer

Nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind als Materialien für die Dacheindeckung ausschließlich Tondachziegel, Betondachsteine, Naturschiefer, Metalleindeckungen in den Farben grau bis anthrazit, dunkelrot bis rotbraun und Solarelemente zulässig. Die zulässigen Materialien und Farbgebungen sind bereits heute als ortstypisch für die bestehende Bebauung im Nahbereich des Plangebietes anzusehen. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist einerseits so groß, individuellen Ansprüchen zu genügen, jedoch andererseits einen kontinuierlichen Übergang zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung sicherzustellen.

- **Dachneigung**

Als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach mit einer Neigung von $\geq 25°$ als ortstypisches Gestaltungsmerkmal zulässig, da hiermit den vorhandenen Dachstrukturen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes entsprochen wird.

- **Firstrichtung**

Der Bebauungsplan setzt entlang der Krombacher Straße und der Straße Aggerfeld traufständige Bebauung fest, um eine gegliederte Dachausrichtung als äußeren Abschluss des Plangebiets zu erzielen. Darüber hinaus wurde die Firstrichtung möglichst parallel zu den Höhenlinien festgesetzt, wodurch vermieden werden soll, dass durch den Wechsel von parallel- und schräggestellter Bebauung ein insgesamt gestalterisch unruhiges Erscheinungsbild entsteht.

- **Dachgauben und Dacheinschnitte**

Mit den einschränkenden Festsetzungen bezüglich der Einzel- und Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten soll erreicht werden, daß auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die festgesetzte Geschosszahl am Gebäude ablesbar und die Dachlandschaften erhalten bleiben. Mit der zusätzlich aufgenommenen Beschränkung der Breite und dem Abstand zur Giebelwand soll erreicht werden, daß sich die Gauben bzw. Einschnitte der Gesamtfläche unterordnen und als gliederndes Element wirken. Die vorgeschriebene Kleinteiligkeit der Dachaufbauten entspricht im übrigen den vorhandenen Dachstrukturen in Vilkerath, so daß hiermit ein bestehendes Gestaltungselement aufgenommen wurde.

15

5. Flächenbilanz

FLÄCHENBILANZ		m²	%
VERKEHRSFLÄCHE		9.450 m²	16,5
GRÜNFLÄCHEN Spielplatz öffentliche Grünfläche vorh. Tannengruppe Grünstreifen Anwohner	 640 m² 180 m² 355 m² 1.950 m²	3.125 m²	5,4
WOHNFLÄCHEN		33.535 m²	58,6
GEWERBEFLÄCHEN		6.610 m²	11,7
BESTAND (Hofanlagen)		4.480 m²	7,8
GESAMTGEBIET		**57.200**	**100**

Overath, den 25.09.2002

Siegel der Stadt Overath 5

..... Bürgermeister

..... Ratsmitglied