STADT OVERATH

BEGRÜNDUNG gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplanes Nr. 39

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

-Marialinden-Süd II-

3. Änderung

Stand: 17.10.2018

mit Änderungen bzw. Ergänzungen nach der Offenlage (in rot gekennzeichnet)

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

seelbacher weg 86
57072 siegen

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hhsiegen-städtebauer.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	1
3.	Flächennutzungsplan	3
4.	Planungsziele	4
5.	Planung	4
5.1	Festsetzungen des Ursprungsplanes	4
5.2	Geplante Festsetzungen	5
5.3	Umweltbelange, Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung	8
5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	9
5.5	Erschließung	9
5.5.1	Verkehrsflächen	9
5.5.2	Schmutzwasser	9
5.5.3	Niederschlagswasser	9
5.5.4	Trinkwasser	10
5.5.5	Löschwasser	10
6.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes	10
7.	Kosten	11
8.	Abwägungsmaterial	11
9.	Vermerk zur Begründung	11

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Overath hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 -Marialinden-Süd II-, 3. Änderung" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit diesem Bebauungsplan soll dem Bedarf an einer Kindertagesstätte im Ortsteil Marialinden Rechnung getragen werden. Es ist eine umwelt- und klimafreundliche Planung angestrebt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die neuen Bauflächen als „Grünfläche" / „Gemeinbedarfsfläche" und „Wohnbaufläche" dargestellt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen (wie im vorliegenden Fall, Errichtung einer Kindertagesstätte) der Innenentwicklung 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, wie im vorliegenden Fall, festgesetzt wird.

Durch diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung 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. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

Das Planungsbüro **HKS - Stadt ▪ Umwelt ▪ 57072 Siegen** wurde im Juli 2018 mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragt. Darüber hinaus wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung" erarbeitet.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

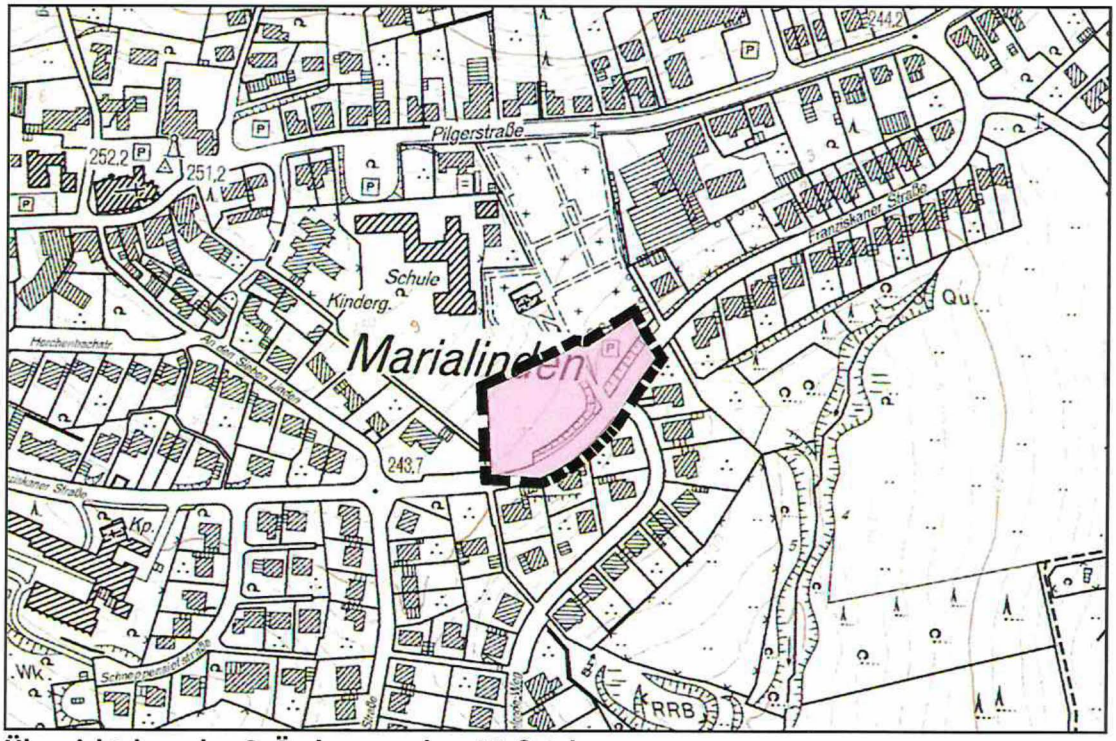
Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Overath im Süden direkt angrenzend an der „Franziskanerstraße" und im Norden an das Schulgelände bzw. den Friedhof. Der westliche Teil des ca. 4.990 m² großen Planbereichs wird zur Zeit als Wiesenfläche genutzt. Der Östliche Teil, entlang der fußläufigen Erschließung zum Friedhof ist als Parkplatz genutzt und in Schotterbauweise angelegt.

Zwischen Parkplatz und „Franziskanerstraße" befindet sich eine mit Bäumen bewachsene Böschung.

Entlang der „Franziskanerstraße" sind Parkplätze vorhanden.

Insgesamt ist der Geltungsbereich vom Friedhof in südlicher Richtung mäßig hängig. Im Mittel ist ein Höhenunterschied von ca. 4 m zu verzeichnen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Heiliger, Flur 31, Teil des Flurstücks 241 und Teil der Straßenparzellen Flurstücksnummern 253 und 297.



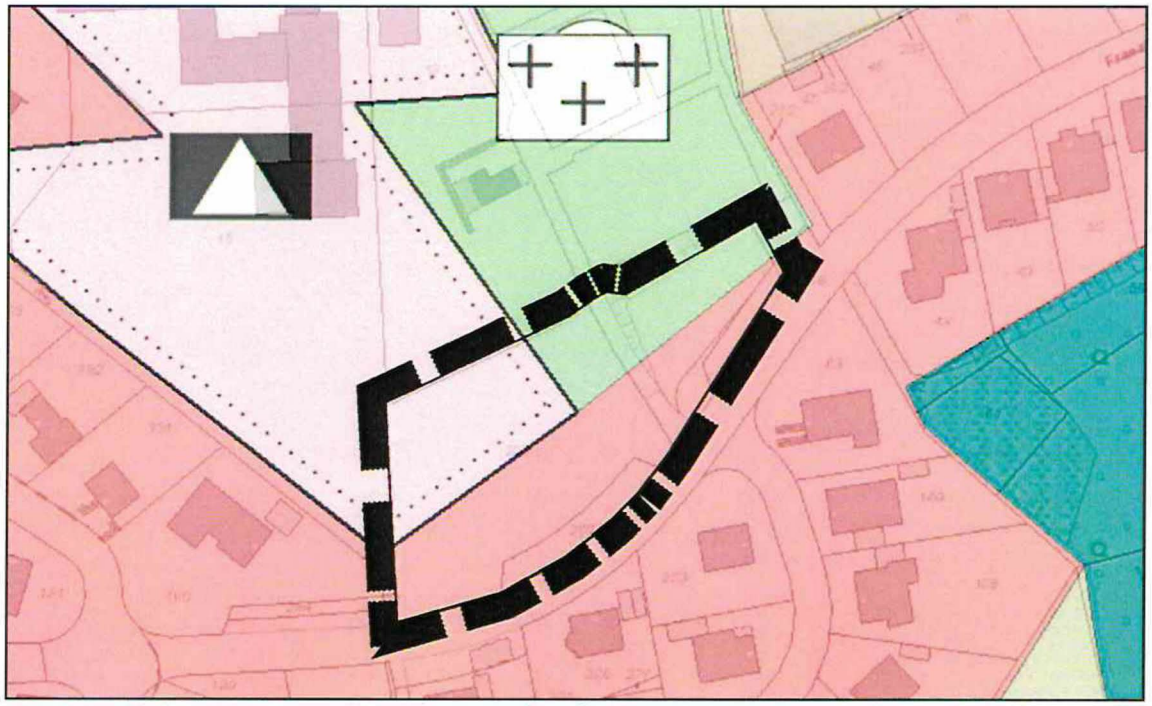
Übersichtslageplan 3. Änderung, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: www.rio.obk.de



Luftbild, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: www.rio.obk.de

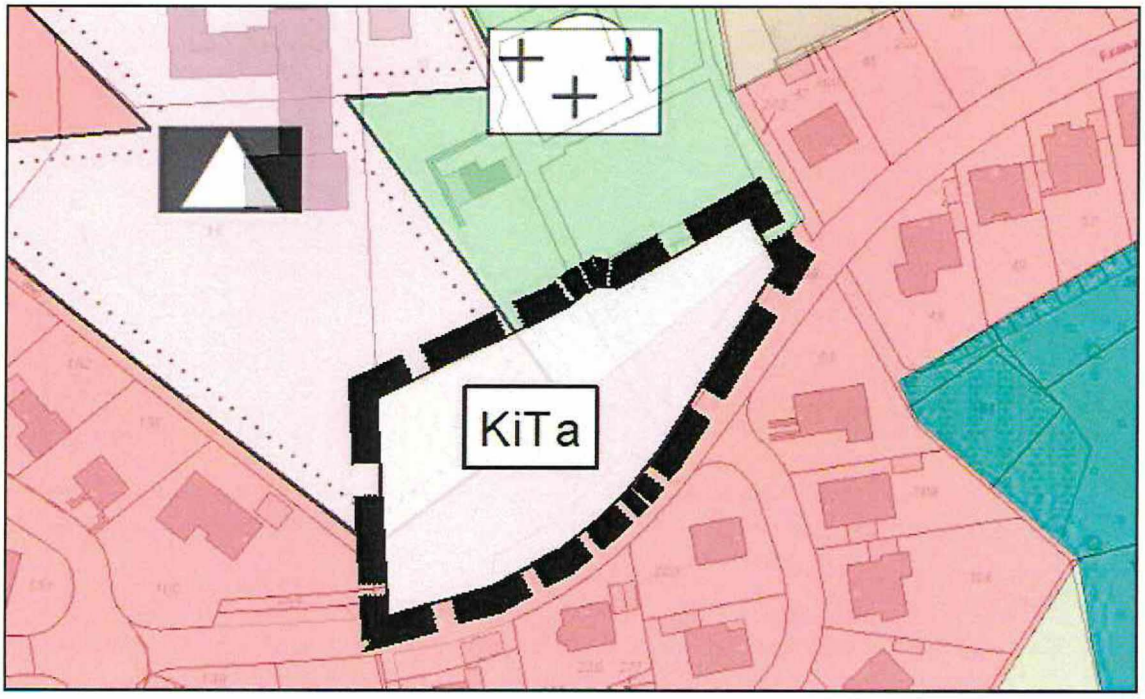
3. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die neuen Bauflächen als „Grünfläche" / „Gemeinbedarfsfläche" und „Wohnbaufläche" dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: Stadt Overath

Gemäß § 13 a (2) Satz 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Es wird für die Gesamtfläche „Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte" dargestellt.



Anpassung Flächennutzungsplan, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: Stadt Overath

4. Planungsziele

Auf der Fläche soll das Planungsrecht, die überbaubaren Flächen für die Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen werden. Die angrenzenden Parkplätze wurden mit in den Geltungsbereich einbezogen.

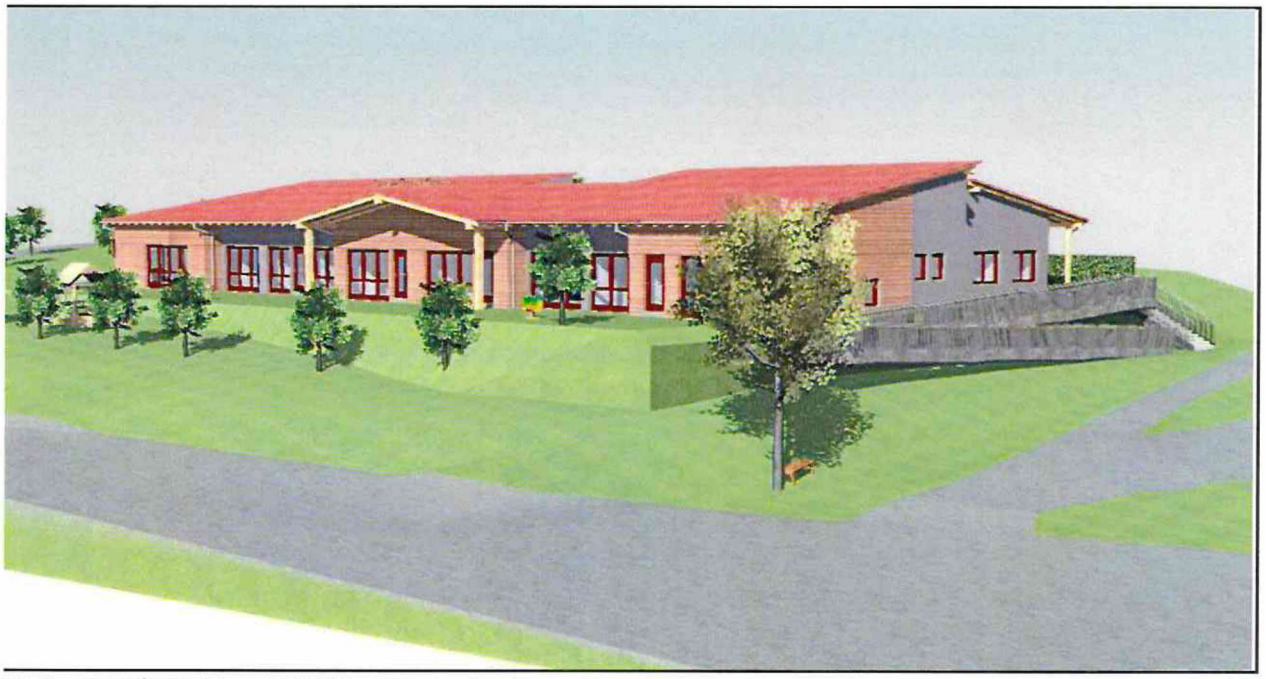
Durch die neuen Festsetzungen wird die neue städtebauliche Ordnung hergestellt.

Das Gebiet ist über die vorhandene „Franziskanerstraße" bereits erschlossen.

Die Zuwegung zur Schule, zum Friedhof und den Parkplätzen bleibt im Bestand erhalten

5. Planung

Im Plangebiet soll eine ca. 45 m x 26 m große eingeschossige Kindertagesstätte mit flachgeneigtem versetzten Pultdächern errichtet werden. Über die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnbauland hinaus soll im Plangebiet eine Kindertagesstätte als 5-gruppige Einrichtung mit 15 Personen Personal und 100 zu betreuenden Kindern errichtet werden.

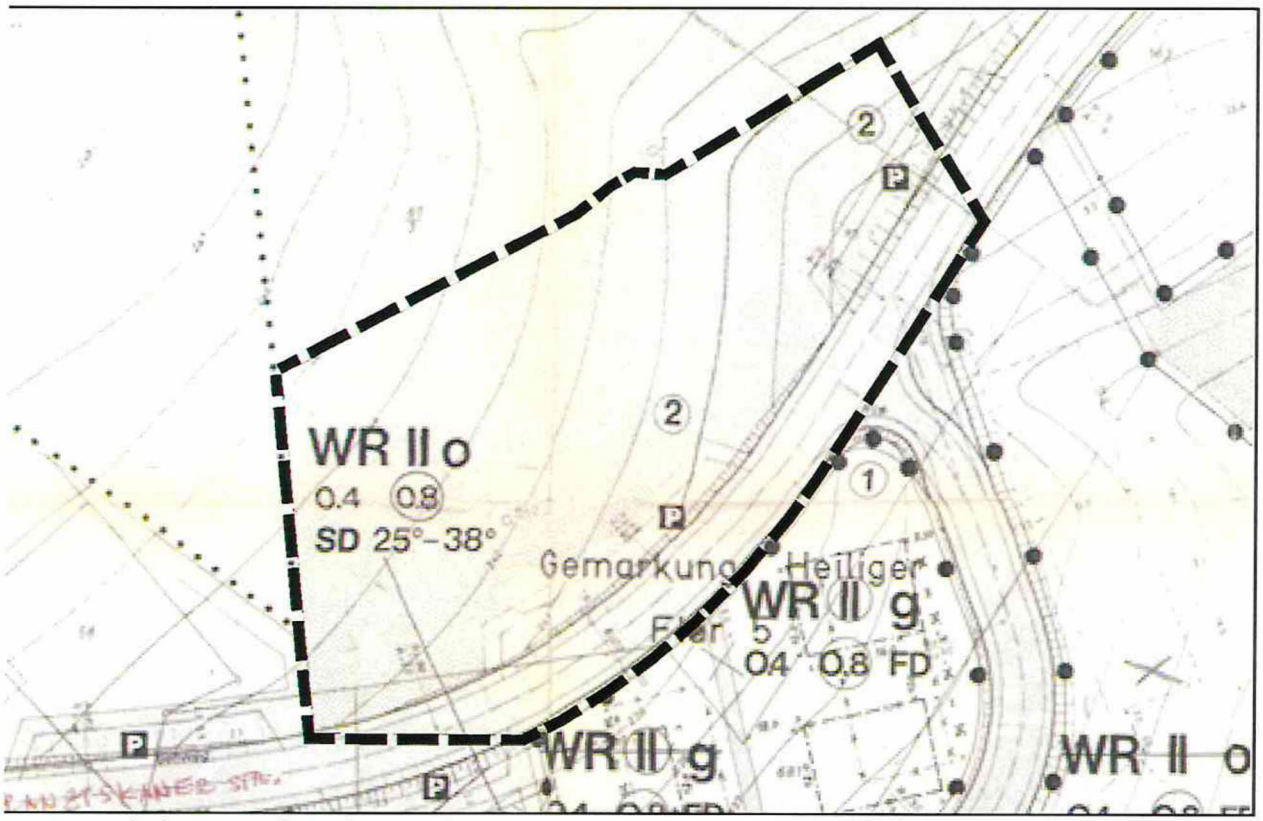


Vorentwurfsstudie Architekturplanung
© Fa. Korthaus

Auf einer Gemeinbedarfsfläche ist die Errichtung einer Kindertagesstätte zulässig. Dies ist ebenfalls im Umfeld der Bebauung des bestehenden „Reinen Wohngebietes" zulässig. Mit einer unzumutbaren Beeinträchtigung in Bezug auf die umgebende Bebauung, das Schutzgut Mensch ist nicht zurechnen.

5.1 Festsetzungen des Ursprungsplanes

Im Ursprungsplan (Bebauungsplan) sind für die neuen Bauflächen „Grünfläche, Zweckbestimmun Friedhof" und entlang der Franziskanerstraße zwei Parkbuchten festgesetzt. Die „Franziskanerstraße" ist als Verkehrsfläche festgesetzt.



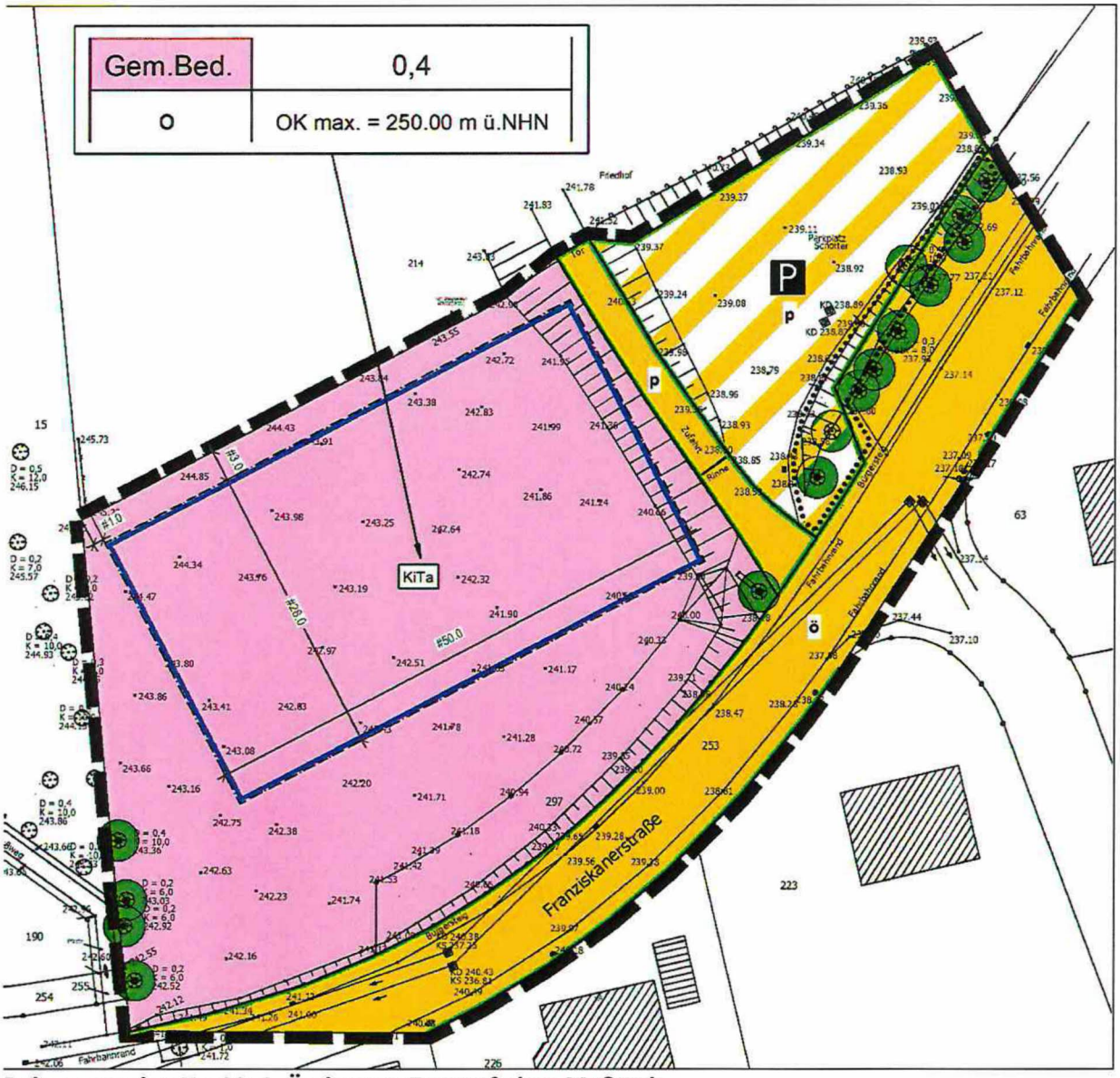
Ursprungsbebauungsplan, ohne Maßstab
© Stadt Overath

5.2 Geplante Festsetzungen

Für die Bauflächen wurden folgenden Festsetzungen neu getroffen:

- „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte“
- Grundflächenzahl GRZ von 0,4,
- Festsetzung der maximalen Höhen baulicher Anlagen mit 250,00 m über Normal-Höhen-Null,
- offene Bauweise,
- eine einzelne Baufensterfläche (Baugrenzen).

Sonstige Festsetzungen:
- Öffentliche und private Verkehrsflächen,
- Private Parkflächen,
- Erhaltungsfestsetzung für die vorhandene Böschung und von 15 Einzelbäumen im Bereich Parkplatz und entlang der westliche Plangebietsgrenze.



Bebauungsplan Nr. 39, 3. Änderung, Entwurf ohne Maßstab

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der „Franziskanerstraße" einschließlich dem Bereich der bestehenden Parkplätze bleiben erhalten. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche (Parkbucht) im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Flurstück 297) entfällt. Der Bau der Parkbucht wurde nie umgesetzt. Diese Fläche wird der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet.

Da es für die ursprüngliche Grünfläche keine textlichen Festsetzungen gab, wurden diesbezüglich die im Folgenden aufgeführten neuen Festsetzungen getroffen:

<u>Überschreitung der Baugrenzen (Ausnahme)</u>
In der "Gemeinbedarfsfläche" ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern, Eingangsüberdachungen) bis zu 1,00 m zulässig.

<u>Höhe baulicher Anlagen</u>
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante (OK max.) in Meter (m) über Normal-Höhen-Null (ü.NHN). Ausgenommen von der v.g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u.ä..

Da es sich hier um ein neues öffentliche bauliche Anlage handelt, wurden keine gestalterischen Festsetzungen getroffen. Der Gebietscharakter bleibt im Umfeld unverändert.

Die Planung erfolgt auf Grundlage der unter Ziffer 4 formulierten Planungsziele. Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB dient der Ausweisung einer Gemeinbedarfseinrichtung zur Errichtung einer Kindertagesstätte in direkter Nähe zum vorhandenen „Reinen Wohngebiet". Hierdurch soll dem dringenden Bedarf an dieser Infrastruktureinrichtung innerhalb der Ortslage Rechnung getragen werden.

Für die neue Kindertagesstätte wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 und die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der Umgebungsbebauung für eine eingeschossige Bauweise.

Damit für die Hochbauplanung ein architektonischer Spielraum für die Ausführungsplanung vorgehalten werden kann wurde das Baufenster (Baugrenzen) mit einem Maß von 50,00 m x 28,00 m (geplanter Baukörper ca. 45 m x 26 m) festgesetzt.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wurde mit 250,00 m über Normal-Höhen-Null festgesetzt. Bei einer mittleren Geländehöhe des Grundstückes von 242,00 m ü.NHN wird das Gebäude somit maximal 8,00 m hoch. Dies entspricht der Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung, für die sogar eine maximale Zweigeschossigkeit zulässig ist.

Zur Beibehaltung der vorhandenen Grünstrukturen wurden die begrünte Böschung des Parkplatzes und die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Hierdurch wird auch der Versiegelungsgrad im Plangebiet minimiert.

Darüber hinaus wurden noch folgende Hinweise mit in die Planung einbezogen:

Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/1473860, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen.

Bodenschutz

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

Denkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Fluglärm
Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet mit Flugaufkommen, so dass Fluglärmbelastungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.

Darüber hinaus wurden noch folgende Empfehlungen mit in die Planung einbezogen:

Erneuerbare Energien
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck ist der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen.

Bauzeitenbeschränkungen
Nach § 44 BNatSchG ist es u.a. verboten, Tiere der besonders geschützten Arten (z. B. alle heimischen Vogelarten) ... zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören Um diese Verbotstatbestände zu vermeiden, sollten Baumfällungen und die Entfernung von Vegetation nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, im vorliegenden Fall also in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar (einschl.).

5.3 Umweltbelange, Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung

Umweltbelange:

Es handelt sich bei dieser Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung um die Überplanung von Grünflächen und eines Parkplatzes eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Durch die Wahl des Verfahrens besteht kein Ausgleichserfordernis.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen für die bestehenden Bauflächen nicht. Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen.

Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung:

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

5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Zum Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren ein „Artenschutzrechtliche Prüfung" (ASP) mit vertiefender Untersuchung (ASP II) in Bezug auf die Vogelfauna gemäß § 44 BNatSchG erarbeitet, in der geprüft wurde, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten", die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens potenziell auftreten, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird. Die Artenschutzrechtliche Prüfungen des Planungsbüros **HKR** wird als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt und dieser Begründung beigefügt.

5.5 Erschließung

5.5.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Erschließung „Franziskanerstraße" (öffentliche Straßenverkehrsfläche). Der Friedhof ist weiterhin über die vorhandene Zufahrt (Festsetzung als private Straßenverkehrsfläche) erschlossen. Zusätzliche Straßenverkehrsflächen sind nicht geplant.

Die notwendigen Stellplätze der Kindertagesstätte werden im Bereich des vorhandenen Parkplatzes des Friedhofes (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung privater Parkplatz) vorgehalten, Hierzu wird zwischen der Stadt und der Kirchengemeinde ein städtebaulicher Vertrag über die Nutzung abgeschlossen.

5.5.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen in der „Franziskanerstraße".

5.5.3 Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen in der „Franziskanerstraße". Es besteht Anschlusszwang.

Die folgenden Hinweise wurden nach der Offenlage in die Begründung aufgenommen:

Nach § 44 Absatz 1 Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1 996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach S 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Eine Beseitigung des Niederschlagswassers ist durch den Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal sichergestellt. Für das Einleiten des Niederschlagswassers dieser Ortslage bzw. dieses Kanalnetzes besitzt die Stadt Overath eine wasserrechtliche Erlaubnis.

Um eine umwelt- und klimafreundliche Planung, wie in der Begründung zum B-Plan erläutert, anzustreben, sind die abflusswirksamen Flächen durch geeignete Maßnahmen möglichst gering zu halten. Die Versiegelung sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden. Soweit möglich ist der Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen gegenüber einer Vollversiegelung von Flächen der Vorzug zu geben. Besonders umwelt- und klimafreundlich ist die Dachbegrünung.

5.5.4 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets gesichert.

5.5.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend dimensioniert.

Der folgende Hinweis wurde nach der Offenlage in die Begründung aufgenommen:

5.5.6 Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- Stadt Overath, Gemarkung Heiliger: 0/R

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".

Innerhalb der Erdbebenzone O müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebeneinwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z. B. für Versammlungshallen, Schulen etc. und damit auch für die geplante Kindertagesstätte.

6. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes

Gemeinbedarfsfläche	ca.	2.961 m²
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	ca.	1.119 m²
Straßenverkehrsflächen, privat	ca.	144 m²
Parkflächen, privat	ca.	763 m²
Gesamt	**ca.**	**4.987 m²**

7. Kosten

Für den B-Plan ist voraussichtlich mit folgenden Kostenarten zu rechnen:

- Sonstige Planungskosten,
- Wasserversorgung einschl. Brandschutz,
- Sonstige Maßnahmen.

8. Abwägungsmaterial

Die Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) wird als Abwägungsmaterialien der Planung zu Grunde gelegt.

9. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 12.12.18 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr39, 3. Änderung beizufügen.

Overath, den 04/07/19

.....
-Bürgermeister-