STADT OVERATH

BEGRÜNDUNG

Stand November 2009

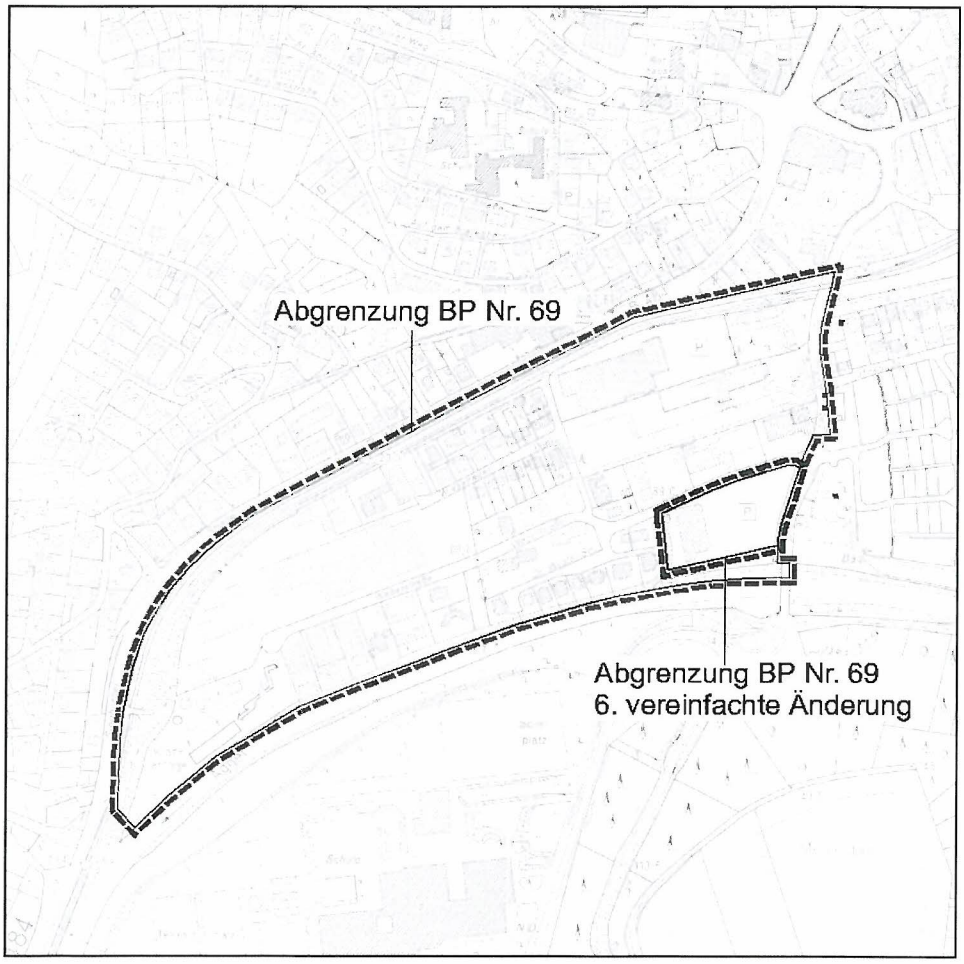
BEBAUUNGSPLAN NR. 69
Overath, Wiesenauel
6. vereinfachte Änderung

1. Planungsrechtliche Situation

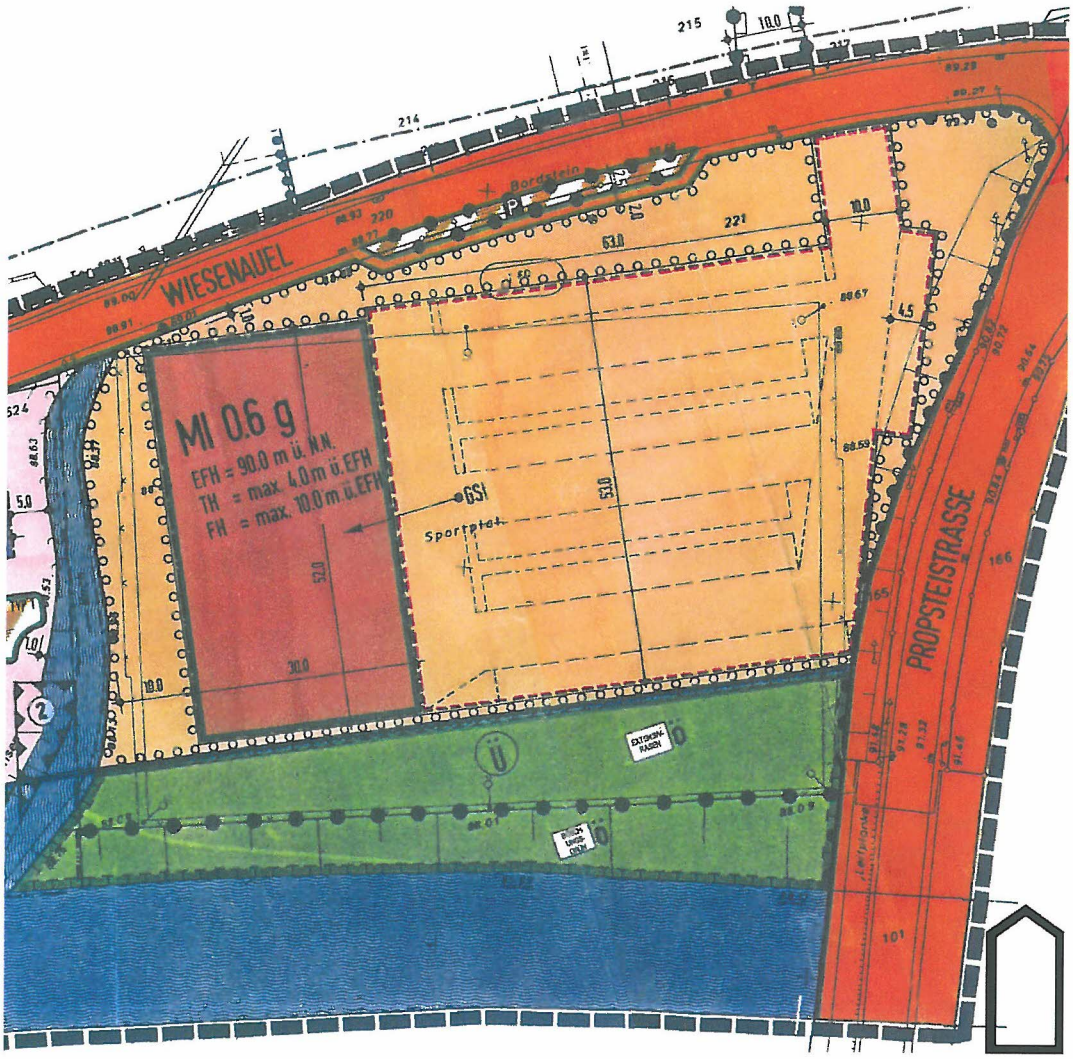
1.1 Ursprungsplan Nr. 69:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 69 erstreckt sich großflächig zwischen der Siegburger Straße im Norden und Nordwesten, der Probstei - Straße im Osten sowie der Agger im Süden. Der Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes liegt im südöstlichen Teil des Bebauungsplanes, erschlossen durch die Straße „Wiesenauel". Für den Geltungsbereich der 6. Änderung setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet – MI", fest. Innerhalb dieses Mischgebietes wurde zwischenzeitlich ein Einzelhandelsbetrieb (Lebensmitteldiscountmarkt) errichtet. Insgesamt erfuhr der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 69 zwischenzeitlich 5 Änderungen.

Rechtskräftiger B-Plan Nr. 69 (ohne Maßstab)



Rechtskräftiger B-Plan Nr. 69, Ausschnitt (ohne Maßstab)



1.2 6. vereinfachte Änderung des B-Plan Nr. 69 - Planungsanlass:

Für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 69 setzt der rechtskräftige Bebauungsplan innerhalb des Mischgebietes eine überbaubare Grundstücksfläche fest, innerhalb derer der Lebensmitteldiscountbetrieb errichtet und 2006 erweitert wurde. Anlass für die Aufstellung der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist der Antrag des Marktbetreibers, auf Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes um die Flächen eines Pfandraumes im Eingangsbereich. Hierfür war die Erweiterung der Bauflächen durch die Änderung der Baugrenzen erforderlich.

1.2.1 Aufstellungsverfahren – 1. Offenlage des B-Planentwurfes:

Gegenstand der 1. Offenlage des Bebauungsplanentwurfes war ausschließlich die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Verschiebung der Baugrenzen entsprechend dem Flächenerfordernis für die Errichtung des Pfandraumes. Das Änderungsverfahren wurde bis zum Satzungsbeschluss durchgeführt.

1.2.2 Aufstellungsverfahren -2. Offenlage des B-Planentwurfes:

Zwischenzeitlich führt der Marktbetreiber in nahezu allen Filialen Backautomaten ein. Der Backvorgang erfolgt in einem von der Verkaufsfläche abgetrennten Raum; ein Ausgabeautomat gibt die Ware an den Kunden ab. Daher wurde für den bestehenden Markt auch der Antrag zum Ausbau einer Backvorrichtung an das bestehende Gebäude gestellt. Der ca. 67 qm große Gebäudeteil soll unmittelbar an den bestehenden Pfandraum anschließen. Wie bei der Errichtung des Pfandraumes (1. Offenlage), so ist auch für die Errichtung der Backvorrichtung die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Änderung der Baugrenzen erforderlich. Gegenstand der 2. Offenlage ist daher die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Da die Befreiungsvoraussetzungen gemäß BauGB auch hierfür nicht bestehen wurde die erneute Änderung des Bebauungsplanentwurfes planungsrechtlich erforderlich.

2. Ziel und Zweck der 6. vereinfachten Änderung

Ziel und Zweck der 6. Änderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Backvorrichtung zu schaffen. Die Erweiterung des Gebäudes sowohl durch den Pfandraum (zwischenzeitlich erfolgt), als auch durch die Flächen für die Backvorrichtung sind nicht mit einer Veränderung der Verkaufsfläche verbunden. Hinzu kommt, dass die Angebotsstruktur nicht wesentlich verändert wird, da bereits heute Brot- und Backwaren angeboten werden.

Zu dieser Einschätzung kommt auch die Bezirksregierung Köln, mit der das Vorhaben zwischenzeitlich erörtert wurde. Unter den vorgenannten Bedingungen sieht die Bezirksregierung keine Bedenken die geringfügige Erweiterung der Baugrenzen und der Erweiterung des Marktes um die Lagerflächen.

Weitere Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind nicht vorgesehen; die Zufahrsituation verändert sich durch die Erweiterung nicht.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69 bleiben von der Änderung unberührt.

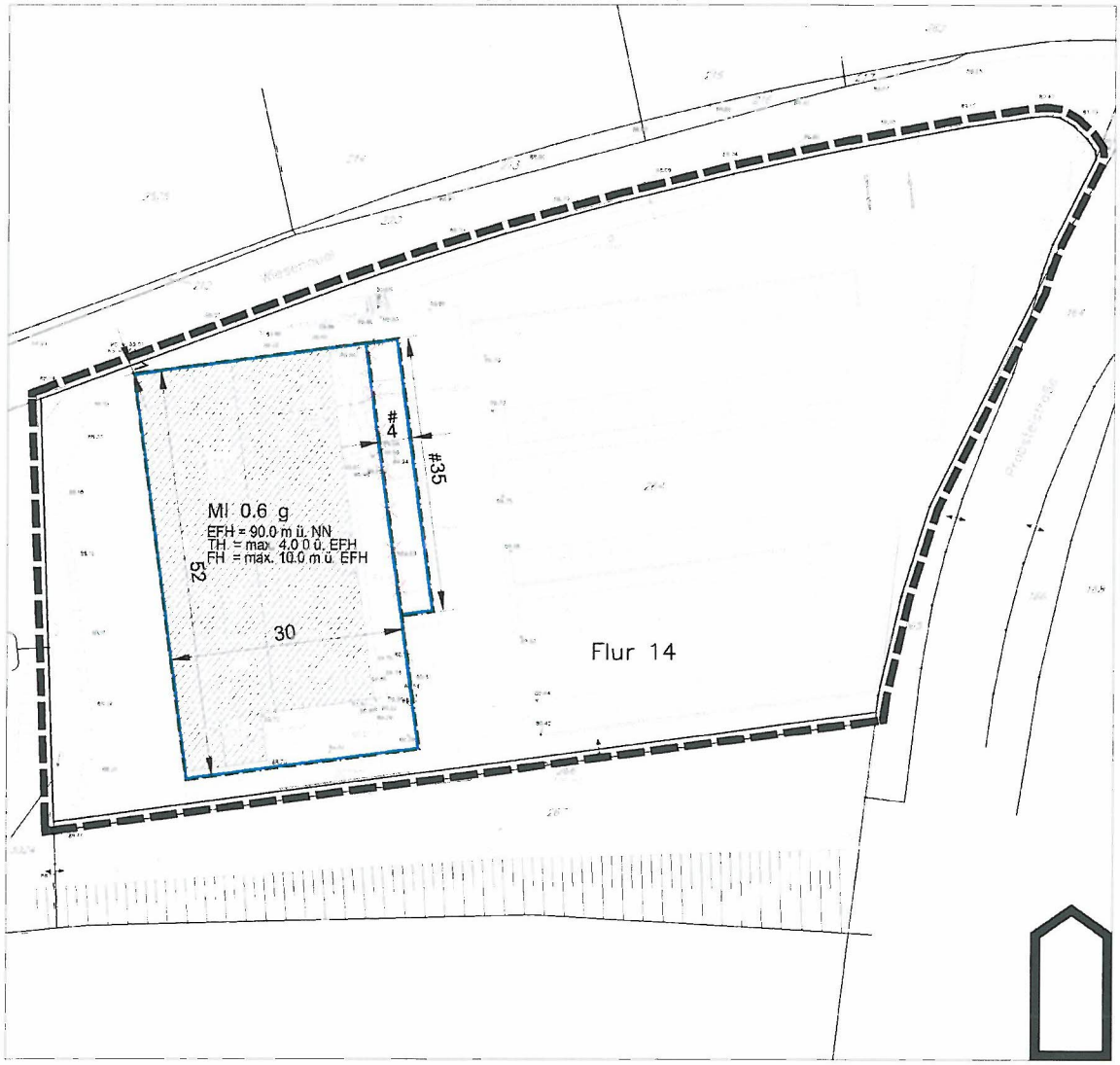
3. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Inhalt der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 ist ausschließlich die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in südöstlicher Richtung. Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt werden, wird von der Verfahrenserleichterung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) Gebrauch gemacht. Dies bedeutet, dass gemäß
§ 13 (2):

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) abgesehen werden kann
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 (2) durchgeführt werden kann.

Den von der Änderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird durch eine 2. öffentliche Auslegung des B-Planentwurfes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

B- Plan Nr. 69, 6. vereinfachte Änderung (ohne Maßstab)



4. Landschaftsplanung - Umweltbericht

Da das Maß der baulichen Nutzung, das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 69 festgesetzt wurde auch für den Bereich der 6. Änderung gilt, wird davon ausgegangen, dass die maximal zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die 6. Änderung nicht erhöht werden. Zusätzliche Bodenversiegelungen erfolgen nicht. Da durch die 6. Änderung kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird, ist kein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich.

Umweltprüfung - Umweltbericht

Im § 13 (3) BauGB (vereinfachtes Verfahren) ist festgelegt, dass *„von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, abgesehen“* werden kann. Gemäß § 13 (3) BauGB letzter Satz wird hiermit darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Ein Umweltbericht wird ebenfalls nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 BauGB als Anlage zum Bebauungsplan Nr. 69, 6. vereinfachte Änderung.

Overath, 17.12.2009

Der Bürgermeister

A. Heider

Heider

Siegel der Stadt Overath