STADT OVERATH

BEGRÜNDUNG

Stand November 2009

BEBAUUNGSPLAN NR. 72
Overath-Steinenbrück ,
Ehemaliges Haldengelände
1. vereinfachte Änderung

STADT OVERATH - STEINENBRÜCK
BEBAUUNGSPLAN NR. 72: „EHEMALIGES HALDENGELÄNDE“
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

BEGRÜNDUNG

1. Planungsrechtliche Situation
1.1 Ursprungsplan Nr. 72
1.2 1. vereinfachte Änderung B-Plan Nr. 72 – Planungsanlass

2. Ziel und Zweck der 1. vereinfachten Änderung

3. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

4. Landschaftsplanung - Umweltprüfung – Umweltbericht

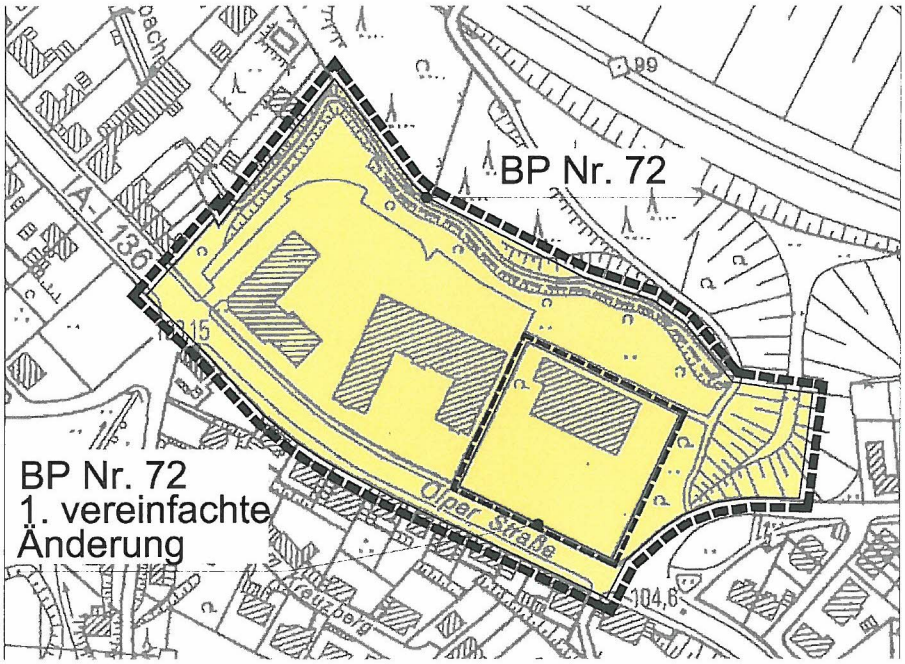
Stand: 21.08.2009

1. Planungsrechtliche Situation

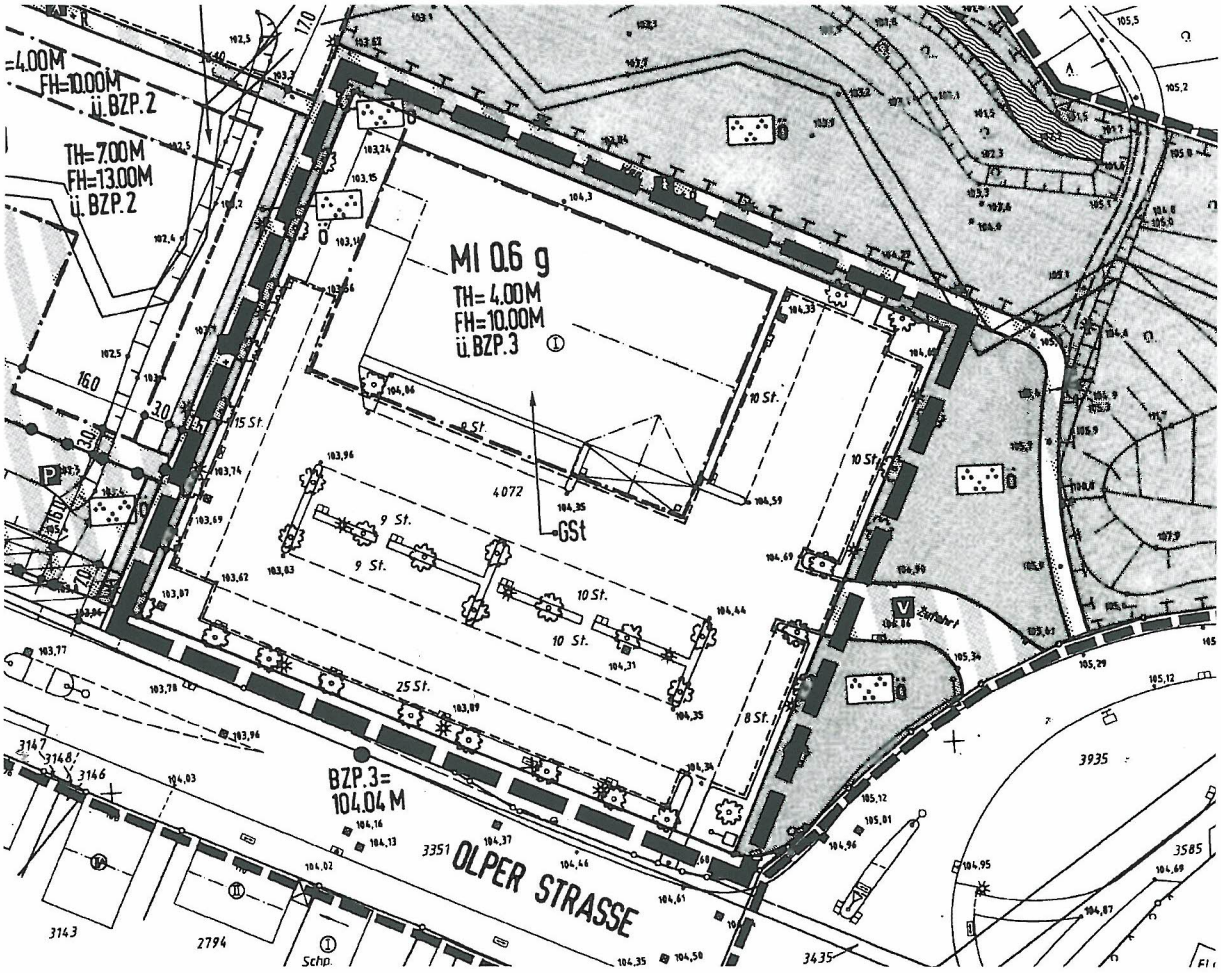
1.1 Ursprungsplan Nr. 72:

Für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 72 „Ehemaliges Haldengelände". Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet – MI" fest. Die Mischung zwischen Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe wurde zwischenzeitlich umgesetzt.
Für den Bereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 setzt der rechtskräftige Bebauungsplan für das Mischgebiet eine überbaubare Grundstücksfläche fest, innerhalb derer ein nicht großflächiger Lebensmitteldiscountbetrieb errichtet wurde.
Im Zusammenhang mit den benachbarten bestehenden Einzelhandelsnutzungen ist an diesem Standort ein Quartierszentrum für den Ortsteil Steinenbrück entstanden.

Rechtskräftiger B-Plan Nr. 72 (ohne Maßstab)



Rechtskräftiger B-Plan Nr. 72, Ausschnitt (ohne Maßstab)



1.2 1. Vereinfachte Änderung B-Plan Nr. 72 -Planungsanlass

Der Marktbetreiber beabsichtigt den Markt in Overath- Steinenbrück, Olper Straße von derzeit ca. 700 qm auf ca. 956 qm zu erweitern. Insgesamt soll somit eine Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 256 qm zum Tragen kommen. Die Bruttogeschossfläche des Marktes würde von derzeit ca. 1.100 qm auf zukünftig ca. 1.582 qm steigen.

Die geplante Erweiterung der Markfiliale soll aus Sicht des Unternehmens dazu dienen, die Warenpräsentation innerhalb der Filiale großzügiger zu gestalten. Zudem wird eine Verbesserung von logistischen Abläufen angestrebt. Durch ein zu geringes Platzangebot ist es derzeit nicht möglich alle Waren auf EURO- Palletten zu präsentieren, so dass ein aufwändiges Umpacken erforderlich ist. Darüber hinaus lassen sich nicht in ausreichendem Umfang Kühlmöbel im Markt aufstellen. Dadurch bedingt, müssen die Kühlmöbel teilweise mehrmals am Tag bestückt werden. Der Mehraufwand für das Umpacken und das erneute Bestücken der Kühlmöbel könnte durch ein verbessertes Platzangebot

entfallen. Mit der Erweiterung des Marktes sollen ebenfalls zusätzliche Flächen für die Pfandrücknahme sowie die Backvorbereitung geschaffen werden. Hier handelt es sich um Lagerflächen, die keine Veränderung der Verkaufsfläche nach sich ziehen.

Die Marktfiliale liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes – Overath, Steinenbrück, ehemaliges Haldengelände. Für die Erweiterung ist eine Änderung der Baugrenzen im Bereich des Marktes erforderlich. Dies bedeutet, dass auch die Stellplatzflächen angepasst werden müssen.

Auswirkungen der Markterweiterung:

Um die Frage etwaiger Auswirkungen der Markterweiterung genauer zu analysieren, wurde ein Gutachter vom Marktbetreiber beauftragt, die geplante Filialerweiterung im Bezug auf deren städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit zu analysieren. Darin werden die Auswirkungen auf zentralörtliche Funktionen sowohl im Hinblick auf die Zulässigkeit nach § 24a LEPro, als auch im Zusammenhang mit § 11(3) BauNVO dargestellt. Ebenfalls in die Beurteilung eingeflossen sind die Ergebnisse des Entwicklungskonzeptes Overath. Die Marktfiliale befindet sich im ausgewiesenen Nebenzentrum Steinenbrück.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

- Die geplante Erweiterung wird keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Overath hervorrufen. Sie stellt vielmehr eine städtebaulich sinnvolle Maßnahme zur Funktionssicherung und –stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Steinenbrück dar.
- Für den benachbarten Versorgungsbereich Untereschbach ist kein Funktionsverlust zu erwarten.
- Da die Wirkung des Planvorhabens darin bestehen werden, dass kein zentraler Versorgungsbereich in Overath geschädigt, stattdessen jedoch der zentrale Versorgungsbereich Steinenbrück funktional gestärkt wird, ist das Planvorhaben als atypisch im Sinne des § 11(3) BauNVO einzustufen. Das bedeutet, dass die Regelvermutung, dass ab 1.200 qm Geschossfläche negative Auswirkungen zu erwarten sind, hier nicht gilt.
- Insgesamt sind keine unerwünschten städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen zu befürchten. Zur Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs empfiehlt der Gutachter der Erweiterung des Marktes zuzustimmen.

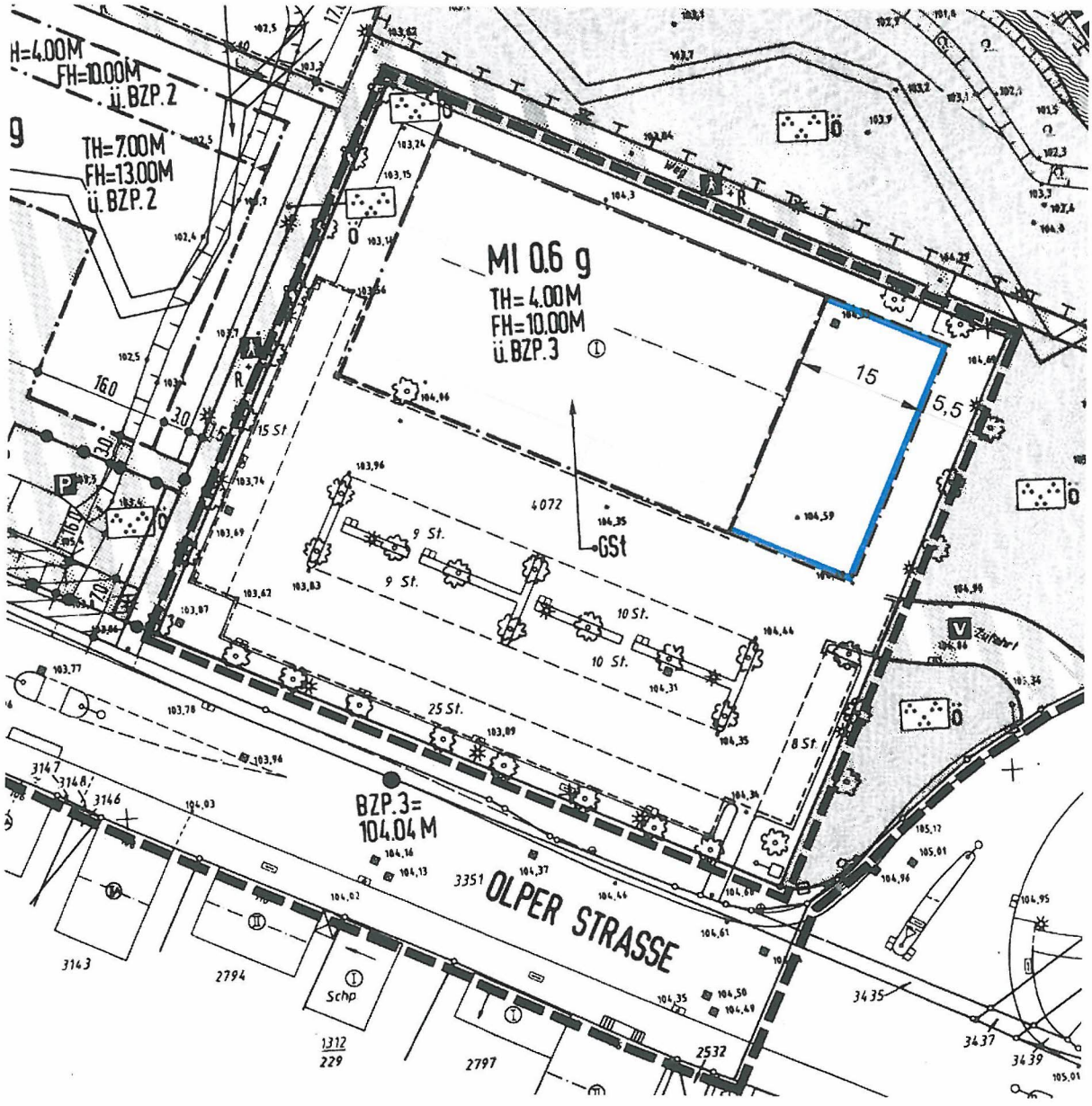
Bereits 2005 wurde das Aufstellungsverfahren zur 1. vereinfachten Änderung begonnen und bis einschließlich der Offenlage des B-Planentwurfes durchgeführt. Auf der Grundlage der überarbeiteten Erweiterungsplanung wird das Aufstellungsverfahren mit einer erneuten Offenlage weitergeführt.

2. Ziel und Zweck der 1. vereinfachten Änderung

Ziel und Zweck der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Markterweiterung zu schaffen. Die bauliche Erweiterung des Marktes erfolgt an der östlichen Gebäudeseite. In diesem Bereich entfallen zukünftig Stellplätze. Auf den Grundstücksflächen des Marktes sind auch nach der erfolgten Erweiterung Stellplätze in ausreichender Anzahl vorhanden.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 72 bleiben von der Änderung unberührt.

B- Plan Nr. 72, 1. vereinfachte Änderung (ohne Maßstab)



3. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Inhalt der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 ist ausschließlich die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in östlicher 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 die Durchführung einer 2. öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Landschaftsplanung

Da das Maß der baulichen Nutzung, das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 72 festgesetzt wurde auch für den Bereich der 1. Änderung gilt, wird davon ausgegangen, dass die maximal zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die 1. vereinfachten Änderung nicht erhöht werden. Die derzeitigen Stellplatzflächen werden durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscountbetriebes überbaut. Zusätzliche Bodenversiegelungen erfolgen nicht. Da durch die 1. vereinfachte Änderung kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird wurde 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. 72,
1. vereinfachte Änderung.

Overath, 17.12.2009

Der Bürgermeister

Siegel der Stadt Overath

Heider