STADT OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 80
-GOLFANLAGE OVERATH -
STEINENBRÜCK / LÜDERICH-
1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG FÜR DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

INHALT:

TEIL A STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1. PLANUNGSANLASS UND -GRUNDLAGEN

2. GELTUNGSBEREICH

3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Flächennutzungsplan

3.2 Landschaftsplan / Schutzgebiete

3.3 Bebauungsplan

4. DENKMALSCHUTZ

5. ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

6. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

6.1 SO – Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Golf'

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.3 Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an den tatsächlichen Bestand

6.4 Erschließung

6.5 Planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Stellplatzflächen

6.6 Schmutz- und Regenwasser
6.6.1 Vorbemerkungen
6.6.2 Schmutzwasser
6.6.3 Niederschlagswasser

6.7 Private Grünflächen – Golf

6.8 Immissionsschutz

6.9 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

7. FLÄCHENBILANZ

8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

TEIL B UMWELTBERICHT

1. PLANUNGSANLASS UND -GRUNDLAGEN

Der seit dem 06.04.2000 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 80 – Golfanlage Overath-Steinenbrück, Lüderich - setzt im Bereich der ehemaligen Zechengebäude und des Förderturms als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet, Zweckbestimmung „Clubhaus Golf", fest. Die seinerzeit festgesetzten Baugrenzen umfahren eng den vorhandenen alten Gebäudebestand im Bereich des Förderturms.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sind im Nahbereich des Clubhauses eine Indoor-Halle sowie die Panoramabar mit WC-Containern errichtet worden. Die Standorte liegen jedoch weitestgehend außerhalb des Sondergebietes und der darin festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und sind somit nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 abgesichert.

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bestehende Indoor-Halle, die Panoramabar mit den WC-Anlagen geschaffen werden.

Zwischenzeitlich war überlegt worden, die Panoramabar auf die andere Straßenseite, südwestlich des bisherigen Standortes zu verlagern. Nach Überprüfung des geänderten Standortes zeigte sich jedoch, dass die Verlagerung der Panoramabar an den neuen Standort einen erheblichen Eingriff in den Boden und die Landschaft darstellen und zudem hinsichtlich des Schallschutzes keine relevante Verbesserung bieten würde.

Ziel des Änderungsverfahrens ist, die bestehenden baulichen Anlagen unter Beibehaltung des bisherigen Standortes durch ein formelles Bebauungsplanverfahren rechtlich abzusichern.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 liegt im Südosten des Ursprungsplanes zwischen den Abschlagshütten der Driving-Range und der Straße Am Hauptschacht.

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich der Förderturm des ehemaligen Erzbergwerkes Lüderich, bauliche Anlagen, Spielflächen und KFZ-Stellplatzbereiche für den Golfclub ‚Am Lüderich'.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 1,1 ha.

3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Flächennutzungsplan

Die seit dem 13.12.1999 rechtswirksame 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Overath stellt bisher nur einen kleinen Teil im Umfeld des Clubhauses als Sondergebiet dar. Der Standort der Indoor-Halle liegt in der bisherigen Darstellung außerhalb des Sondergebietes. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren im Rahmen der 44. Änderung an die Ziele der Planung angepasst werden.
Das Sondergebiet wird in nördlicher Richtung, bis zur Böschungskante hin und entlang der Nordseite der Indoor-Halle verlaufend, ausgedehnt.

Die bisherige Zweckbestimmung ‚Clubhaus Golf' wird allgemeiner gefasst und als ‚Anlagen und Einrichtungen, die dem Golfsport dienen' abgeändert.

3.2 Landschaftsplan / Schutzgebiete

Der Änderungsbereich unterliegt keinen Festsetzungen des Landschaftsplanes ‚Südkreis'.

3.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 80 ‚Golfplatz Lüderich' ist seit dem 06.04.2000 rechtsverbindlich. Für den Änderungsbereich setzt der Bebauungsplan private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen ‚Golfplatz – Intensivrasen' und ‚Golfplatz - Rauhes / Extensivwiesen' sowie ein ca. 0,7 ha großes SO – Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Clubhaus – Golf' fest.

4. DENKMALSCHUTZ

Der im Bereich des Clubhauses vorhandene bergbauliche Fördertum unterliegt dem Denkmalschutz und wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich als Denkmal übernommen.
Darüber hinaus befinden sich im Bereich der 1. Änderung ein ortsfestes Bodendenkmal. Die Lage und flächenmäßige Ausdehnung ist im Bebauungsplan durch eine entsprechende Randsignatur bestimmt.

5. ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die vorhandenen baulichen Anlagen und die bestehenden Stellplatzflächen planungsrechtlich abgesichert werden. Zur Schaffung dieser Voraussetzungen sind die Erweiterung des Sondergebietes und der überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine Anpassung der Abgrenzung der Flächen für den ruhenden Verkehr erforderlich.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

6.1 SO – Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Golf'

Entsprechend den Zielen der Planung, die bestehenden baulichen Anlagen einschließlich der Stellplatzbereiche planungsrechtlich abzusichern, werden die Flächen des Sondergebietes gegenüber der Ursprungsplanung in nördlicher Richtung ausgedehnt und für den Bereich der Indoor-Halle, der Panoramabar und den WC-Anlagen zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Die zulässige Art der Nutzung war in der Ursprungsplanung auf ‚Clubhaus-Golf' beschränkt.

Auf Grund der inzwischen realisierten baulichen Anlagen und der damit verbundenen größeren Stellplatzanlagen werden die zulässigen Arten der Nutzung um folgende Nutzungen erweitert: Indoor-Halle-Golf, Gastronomie-Golf, Shop-Golf (Annex-Handel), Lager/WC/ Umkleiden-Golf, Nebenanlagen und Stellplätze-Golf.

Innerhalb des Golf-Shops werden ausschließlich Artikel verkauft und angeboten, die dem Golfsport dienen. Die Größe des Verkaufsraumes ist mit maximal 30m² ausreichend bemessen. Zur Vermeidung weiterer Einzelhandelsaktivitäten wird daher die Verkaufsfläche auf die notwendige Größe beschränkt.

Eine Ausdehnung der Gastronomie ist an dem Standort nicht vorgesehen. Das Clubhaus und die Panoramabar wird wie bisher von einem Betreiber bewirtschaftet.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden zudem der südlich des Clubhauses bestehende Wasserbehälter und das als Maschinenhalle genutzte Gebäude als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt und damit planungsrechtlich abgesichert.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für den Änderungsbereich durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die Grundflächenzahl (GRZ) und bis auf den Bereich des Clubhauses / Förderturm durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

Das zulässige Maß der Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Sondergebiet auf 0,6 beschränkt.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten hinzuzurechnen. Die im Bebauungsplan für den Änderungsbereich festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 ist begründet in der großflächigen Abgrenzung der bestehenden Stellplatzflächen. Für die baulichen Anlagen selbst würde eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichen. Unter Berücksichtigung der Abgrenzung für die Stellplätze wird jedoch eine GRZ von 0,6 erforderlich. Zusätzlich wird in den textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung festgelegt, dass eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 + 2 BauNVO von bis zu 50 vom Hundert jedoch bis maximal 0,8 zulässig ist.

In der Ursprungsplanung waren lediglich für den Bereich des Clubhauses / Förderturm überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Hauptziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Absicherung der inzwischen realisierten baulichen Anlagen nördlich des Clubhauses und der bestehenden Maschinenhalle und des Wassertanks.
Da die innerhalb des Änderungsbereichs befindlichen baulichen Anlagen lediglich in ihrem Bestand gesichert werden sollen, wurden diese mit Baugrenzen eng umfahren und als Maßbestimmungsfaktor neben der GRZ maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.
Von den Höhenfestsetzungen ist der Bereich des Clubhauses / Förderturm ausgenommen worden. Neben dem Clubhaus und dem Förderturm befinden sich innerhalb dieses Teilbereichs weitere bauliche Anlagen, die insgesamt eine heterogene Höhenstruktur aufweisen. Der Förderturm ist zudem als Denkmal eingetragen, sodass bereits auf Grund der denkmalrechtlichen Bestimmungen die Höhenentwicklung stark reglementiert ist.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

In der rechtsverbindlichen Planfassung sind nur das Clubhaus mit Nebenhaus und der Förderturm mit Baugrenzen abgegrenzt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen darüber hinaus für die bestehende Indoor-Halle, die Panoramabar, die Lager-, WC- und Umkleideräume, sowie südlich des Clubhauses der bestehende Wassertank und ein als Maschinenhalle genutztes Gebäude überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen, die jeweils die bestehenden baulichen Anlagen eng umfahren. Hierdurch sollen zum einen die bestehenden baulichen Anlagen planungsrechtlich abgesichert und zum anderen der Freiraum innerhalb des festgesetzten Sondergebietes von weiteren baulichen Anlagen freigehalten werden.
Entsprechend dieser Zielsetzung ist in die textlichen Festsetzungen die Vorschrift aufgenommen worden, dass Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO über 30 m³ umbautem Raum außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind.

6.4 Erschließung

Da sich die Flächen innerhalb des gesamten Plangebietes im Besitz eines Eigentümers befinden, wurden in der Ursprungsplanung die Zufahrten zum Clubhaus und zur Deponie über Geh- und Fahrrechte gesichert. Die Erschließung des Änderungsbereichs ist vorhanden und wird von der 1. Änderung nicht tangiert.

Lediglich die Flächen für den ruhenden Verkehr werden gegenüber der Ursprungsplanung, entsprechend der derzeitigen Nutzung, großzügiger abgegrenzt (s. nachfolgende Ausführungen).

6.5 Planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Stellplatzflächen

Die Flächen zwischen dem Kreisverkehrsplatz und der Indoorhalle sind derzeit als Schotterfläche angelegt und werden als PKW-Stellplätze für Golfer und Besucher genutzt.

Mit der wie unter Ziffer 6.1 dargelegten Erweiterung des Sondergebietes in nördlicher Richtung bis einschließlich der Indoor-Halle besteht die Möglichkeit die bisherigen Stellplatzflächen planungsrechtlich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des SO – Sondergebietes abzusichern.
Mit der Überhöhung der GRZ um bis zu 50 vom Hundert werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 Baunutzungsverordnung geschaffen (s. Ausführungen unter 6.2).

6.6 Schmutz- und Regenwasser

6.6.1 Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan Nr. 80 „Golfanlage Overath – Steinenbrück" (1. Änderung) umfasst den zentralen Bereich des Golfplatzes mit dem Clubhaus und der Gastronomie, der Indoorhalle, den Umkleideräumen / WC sowie Lagerräumen / Garagen und privaten Verkehrsflächen (z.B. Zufahrt, befestigte / unbefestigte Parkflächen).
Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Lehmbach. Für das Kanalnetz der KA Lehmbach stellten die Stadtwerke Overath im Juli des Jahres 2003 die 3. Änderungsanzeige nach § 58.1 LWG auf, in der das Plangebiet enthalten ist (Teilfläche Clubhaus Golfanlage des Gebietselementes Nr. 29). Mit Schreiben vom 02.04.2004 (Az.: 54-2-3.1-(7.6)-15-(zu 2189)-lü) stimmte die Bezirksregierung Köln der Netzanzeige zu. Mit der Netzanzeige ist auch eine Überrechnung der Regenwasserbehandlung vorgenommen worden.

Gemäß der Änderungsanzeige aus dem Jahr 2003 soll aus dem Plangebiet nur Schmutzwasser in die Kanalisation der Kläranlage Lehmbach übernommen werden. Das Niederschlagswasser soll durch Direkteinleitung in die Sülz im Sinne des § 51a LWG ortsnah beseitigt werden.

6.6.2 Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser wird über einen in der Straße „Am Hauptschacht" vorhandenen Schmutzwasserkanal der Stadtwerke Overath abgeleitet. Dieser bindet an die in der Bergwerksstraße / Bücheler Straße verlegte Mischwasserkanalisation an. Von dort aus fließt das Schmutzwasser über die Regenüberlaufbecken RÜB 16 und RÜB 27 / 27.1 zur Kläranlage Lehmbach ab.
Der Menge des aus dem Plangebiet anfallenden häuslichen Schmutzwassers lag im vergangenen Jahr (2009) bei 551 m^3. Sie entspricht damit der Abwassermenge von ca. 10 Einwohnern (spez. Wasserverbrauch w_s 150l/E x d) und liegt in der Größenordnung der in der 3. Änderungsanzeige getroffenen Annahmen.

6.6.3 Niederschlagswasser

Vorflut außerhalb des Plangebietes
Nördlich und östlich des Plangebietes liegen mit dem Reitbuscher Siefen und einem namenlosen Siefen zwei kleinere Gewässer, die in die Sülz bzw. in den Holzbach münden. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Quellbereich / den Oberlauf dieser Gewässer scheidet aus wasserwirtschaftlichen Gründen aus.
Entlang der westlichen Grenze des Golfplatzes verläuft die Sülz, die hinreichend leistungsfähig ist, um aus dem Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser aufzunehmen. Die Entfernung zwischen dem Plangebiet und der Sülz beträgt ca. 515,0 m (Luftlinie).

Beurteilung der Beschaffenheit des Niederschlagswassers
Das Niederschlagswasser ist nach Runderlass „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" des MUNLV vom 26.05.2004 („Trennerlass") - ausgehend von den Herkunftsbereichen - in die Kategorien unbelastet / schwach belastet / stark belastet einzustufen. Für die abflusswirksamen Flächen des Bebauungsplans Nr. 80 „Golfanlage Overath – Steinenbrück" (1. Änderung) werden die nachfolgend aufgeführten Kategorisierungen vorgenommen.

- Kategorie I - unbelastetes Niederschlagswasser:
  Grünflächen, Dachflächen, Hofflächen ohne Kfz-Verkehr
- Kategorie IIa - schwach belastetes Niederschlagswasser, nicht behandlungsbedürftig: Verkehrsflächen mit geringem Kfz-Verkehr, Stellplätze für PKW / Golfkarts

Innerhalb des Plangebietes liegen ausschließlich Flächen der Kategorien I und II a, von denen Niederschlagswasser gesammelt und zur Sülz abgeleitet wird. Eine Behandlung des Niederschlagswassers ist nach dem „Trennerlass" nicht erforderlich.

Regenwasserkanalisation / -ableitung
Innerhalb des Plangebietes ist eine private Regenwasserkanalisation verlegt, in der das Niederschlagswasser der Dachflächen des Clubhauses / der Gastronomie, der Indoorhalle, der Umkleideräume / WC sowie der Lagerräume / Garagen und eines Teils der Verkehrsflächen gesammelt und abgeleitet wird. Die Regenwasserkanalisation verläuft in westlicher Richtung und unterquert die entlang der westlichen Grenze verlaufende Straße.

Von dort aus fließt das Niederschlagswasser über offene Mulden / Gräben, die innerhalb der Spielbahnen und der sie umgebenden Grünflächen angelegt sind zur Einleitungsstelle an der Sülz ab. Die offene Ableitung wird an zwei Stellen unterbrochen, an denen aus gestalterischen Gesichtspunkten offene Teiche angeordnet sind. Die Teiche sind ständig gefüllt und abgedichtet. Außerdem werden an mehreren Stellen Wege gekreuzt, unter denen die Niederschlagswasserableitung in kurzen Verrohrungen gewährleistet wird.

6.7 Private Grünflächen – Golf

Die Festsetzung von privater Grünfläche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen diente in der Ursprungsplanung zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Golfplatzanlage. Die ökologisch unterschiedlich ausgeprägten Bereiche sind entsprechend der beabsichtigten Golfplatzplanung differenziert festgesetzt worden.
Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich im Umfeld der Indoor-Halle eine Golfübungsanlage (Putting-Green) die im Rahmen der Planänderung abgesichert werden soll.
Die Zuordnung dieser Flächen orientiert sich an der Ursprungsplanung, wonach Spielbahnen, Grüns, Abschläge, Übungswiesen und Sandbunker als private Grünflächen A mit der Zweckbestimmung ‚Golfplatz – Intensivrasen' festgesetzt worden sind. Die in der Ursprungsplanung für die intensiv genutzten Rasenflächen festgesetzten Vorschriften werden für den Änderungsbereich übernommen.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ‚Intensivrasen' setzt der Bebauungsplan nördlich der Indoor-Halle entlang der Böschungskante 5 hochwachsende, standortgerechte Laubbäume fest. Mit dieser Maßnahme wird eine visuelle Abschirmung der verglasten Indoor-Halle zum Tal hin angestrebt.

6.8 Immissionsschutz

In der Baugenehmigung für die bestehende Gastronomie / Golf (Panoramabar) sind zur Vermeidung einer Belästigung der benachbarten Wohnbebauung eine Limitierung der Musikanlage und zeitliche Beschränkungen für Musikdarbietungen zur Auflage gemacht.

Mit den vorgenannten Beschränkungen werden die gesetzlichen Vorgaben an den Immissionsschutz erfüllt. Somit sind auch keine weiteren baulichen oder sonstige schallschutztechnische Maßnahmen an dem Standort erforderlich.

6.9 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes ist der Bergbau umgegangen. Der Golfplatz befindet sich zudem auf der Altlast(verdachts)fläche Overath Nr. 18. Der Änderungsbereich wird daher entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche, unter der der Bergbau umgegangen ist und gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich das denkmalgeschützte Fördergerüst sowie Teilflächen des Bodendenkmals Nr. 050 "Industriewüstung / Bergbaugebiet; Grube Lüderich". Die Denkmäler sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Des Weiteren sind im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen Hinweise auf die Vorgehensweise beim Auffinden von archäologischen Bodenfunden und –befunden und bei Kampfmitteln aufgenommen worden.

7. FLÄCHENBILANZ

Art der Nutzung	ha
Private Grünfläche (Putting-green)	0,15
Sonderbauflächen gesamt darin enthalten - überbaubare Grundstücksflächen - Stellplatzflächen-Golf	0,95 0,25 0,45
Gesamtfläche:	1,1

8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Im Norden des Änderungsbereichs besteht eine ca. 10,0 m hohe Glas-Halle, die als Indoor-Golfübungsanlage genutzt wird. Die verglaste Anlage steht an exponierter Stelle auf einer Höhe von ca. 196 m üNN. Mit der verglasten Fassade ist ein gestalterisches Element gewählt worden, dass geeignet ist eine transparente ‚Gebäudehülle' zu erstellen, die sich trotz der Flächengröße und der Gebäudehöhe in die Umgebung einfügt. Es verbleiben Durchblicke von innen nach draußen und umgekehrt.
Die Zulässigkeit von untergeordneten, nicht transparenten Materialien ist darin begründet, baulich notwendige Konstruktionen, sowie Abdichtungen im Dach- und Sockelbereich o.ä. zu ermöglichen.

Overath, den

Bürgermeister

Siegel der Stadt Overath 4

Ratsmitglied