BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 „OV-Marialinden Nord“

Stadt Overath – Ortslage Marialinden

Impressum

Juni 2018

Auftraggeber:

Stadtentwicklungsgesellschaft mbH Overath
Balkener Straße 1a
51491 Overath

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz
www.vdh-erkelenz.de
Geschäftsführer:
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:
M.Sc. Jan von der Linde

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657
Steuernummer: 208/5722/0655
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

Inhalt

1 AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL 3

2 STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION 4

2.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 4

2.2 Planungsrechtliche Vorgaben 5

2.3 Bisheriger Planinhalt 5

3 PLANÄNDERUNG 6

4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 7

4.1 Umweltauswirkungen 7

4.2 Städtebauliche Auswirkungen 8

5 VERFAHREN 9

1 AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL

Im Jahr 1997 hat die Stadt Overath den Bebauungsplan Nr. 83 OV-Marialinden Nord mit dem Ziel aufgestellt, kurzfristig benötigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Ferner wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel verfolgt, den bestehenden Mischgebietscharakter entlang der Ortsdurchfahrt (Pilgerstraße L 360) planungsrechtlich abzusichern und die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Deckung des täglichen Bedarfs auch für die erweiterten Wohnbauflächen zu fördern. Folglich wurden im nördlichen Bereich überwiegend Allgemeine Wohngebiete und im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Mischgebiete entlang der Ortsdurchfahrt festgesetzt.

In den vergangenen 20 Jahren seit der Fassung des Satzungsbeschlusses ist das Gebiet gemäß der ursprünglichen Planintention nahezu vollständig bebaut worden. Speziell die entlang der Ortsdurchfahrt ausgewiesenen Mischgebietsflächen sind, mit Ausnahme von einer Baulücke im östlichen Plangebiet, vollständig bebaut worden. Hier haben sich gemäß § 6 BauNVO planmäßig Geschäfts- und Bürogebäude, Wohnnutzungen sowie kleinere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt.

Unter den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben befindet sich u.a. der Edeka Felbecker, welcher an der Pilgerstraße/Ecke Lombachstraße mit einer Verkaufsfläche von ca. 520 qm der Nahversorgung der Ortslage Marialinden dient. Da eine derartige Marktgröße nicht mehr den Ansprüchen des Einzelhandels gerecht wird, soll die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Edekamarktes auf ca. 720 m² planungsrechtlich ermöglicht werden, um den Standort des Einzelhandelsbetriebes langfristig sichern zu können. Dies ist gemäß dem bestehenden Planungsrecht nicht möglich. Denn die im Bebauungsplan festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen werden bereits durch den bestehenden Markt vollständig ausgeschöpft.

In diesem Zusammenhang ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 „OV-Marialinden Nord“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel der 1. Änderungsplanung ist es, durch die Erweiterung eines Baufensters die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung eines bestehenden Edekamarktes zu schaffen. Weiterhin soll durch die 1. Änderung die Bestandsbebauung, die teilweise im Rahmen einer Befreiung nach § 31 BauGB außerhalb der im Bebauungsplan Nr. 83 festgesetzten Baugrenzen genehmigt wurde, in die erweiterten Baugrenzen einbezogen und somit planungsrechtliche abgesichert werden.

Aus Sicht der Stadt Overath bietet sich dieses Vorhaben aus mehreren Gründen an, da sich das Vorhaben zum einen auf bereits versiegelte Stellplatzflächen beschränkt, und der maximal zulässige Versiegelungsgrad durch die Nachverdichtung nicht erhöht wird. Somit ist davon auszugehen, dass die Planung keine neuen städtebaulichen Missstände, z.B. die Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades, auslösen wird. Zum anderen kann die Inanspruchnahme von bisher unvorbelasteten Standorten verhindert werden und die Nahversorgung der Ortschaft langfristig gesichert werden. Die vorliegende Planung folgt somit dem Grundsatz 6.1-6 Vorrang der Innenentwicklung[1] des LEP NRW und trägt dazu bei, dass unvorbelastete Standorte außerhalb der Ortslage verschont werden können. Weiterhin kann durch die Standortsicherung des Einzelhandelsbetriebes die Versorgung der örtlichen Bevölkerung langfristig gewährleistet werden.

[1] Landesregierung Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Textliche Darstellung, Erläuterung zu Kapitel 6.1-6, Düsseldorf 2016, S. 34f.

2 STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Overath liegt im Südosten des Rheinisch-Bergischen Kreises im Regierungsbezirk Köln. Das Gemeindegebiet umfasst rund 69 km² wo derzeit über 27.000[2] Menschen wohnhaft sind. Der Hauptort liegt ca. 25 km östlich von Köln und besteht ferner aus den Stadtteilen Brombach, Heiligenhaus, Immekeppel, Marialinden, Steinenbrück, Untereschbach und Vilkerath. Die verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich im Ortsteil Marialinden, ca. 4 km östlich des Hauptortes Overath. Diese umfassen einen kleinen Ausschnitt des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 „OV-Marialinden Nord“ und beschränken sich auf die Flächen Gemarkung Heiliger, Flur 4, Flurstücke 545, 566 tlw., 642 und 643. Die Plangebietsgröße beträgt somit ca. 4.273 m².

Die Erschließung des Plangebietes über die Pilgerstraße (L360) sowie die Lombachstraße bleibt von der Änderung unberührt. Die Flächen des Plangebietes werden durch die o.g. Verkehrsflächen im Osten und Süden sowie durch weitere Mischbauflächen im Westen und Wohnbebauung im Norden begrenzt. Eine genaue Festlegung des Plangebietes ist der Planurkunde zu entnehmen. Die aktuelle Nutzung des Plangebietes wird entsprechend des festgesetzten Gebietscharakters durch eine Mischung von Einzelhandel und Wohnen sowie den dazugehörigen öffentlichen Stellplätzen charakterisiert.



Abbildung 1: *Luftbild des Plangebietes; Quelle: TIM Online NRW, November 2017.*

[2] IT.NRW, Stand 31.12.2015

2.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Seit dem 13. Juli 2013 ist der „Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ in Kraft, der den zum 31.12.2011 ausgelaufenen § 24a LEPro ersetzt. In diesem werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezüglich der Steuerung des großflächigen Einzelhandels auf Landesebene geregelt. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen“. Gemäß Erläuterungen zum Ziel 6.5-2 des LEP NRW[3] ist die Schwelle des großflächigen Einzelhandels ab einer Verkaufsfläche von 800 m² erreicht. Folglich widerspricht das Vorhaben nicht dem Landesentwicklungsplan NRW und ist somit weiterhin in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zulässig ist.

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Köln, weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. In den ASB sollen u.a. die Flächen für den Wohnungsbau und gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe und Einzelhandelsbetriebe dargestellt werden[4]. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan für die Stadt Overath werden als Art der baulichen Nutzung die Darstellungen „Mischbaufläche“ getroffen. Die vorliegende Planänderung ist folglich an die zeichnerischen Vorgaben der übergeordneten Planinstrumente angepasst bzw. hieraus entwickelt. Insofern bestehen keine Konflikte mit der geplanten Bebauungsplanänderung.

Das Plangebiet ist zwar im Landschaftsplan Südkreis – Stadt Overath dargestellt, aber nicht von Festsetzungen erfasst. Ein Widerspruch zu landschaftsplanerischen Vorgaben wird somit nicht begründet.

2.3 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 83 erstreckt sich über ein Plangebiet von ca. 9,5 ha (vgl. Abbildung 2). Vorliegend setzt der Bebauungsplan für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung zeichnerisch Folgendes fest:

- Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung,
- ein Maß der baulichen Nutzung, welches durch eine Grundflächenzahl von 0,6 und die Zahl der Vollgeschosse definiert wird,
- überbaubare Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen definiert werden,
- einen „Einfahrtsbereich“ und einen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- gestalterische Festsetzungen Nr. 5 zu Einfriedungen im Parkplatzbereich des Mischgebietes,
- Straßenverkehrsfläche,
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche,
- 3 Anzupflanzende Bäume innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen und bleiben von der 1. Änderung unberührt. Lediglich der als Ausgleichsmaßnahme festgesetzte Pflanzbereich A3 und die Flächen für Anpflanzungen von Bäumen werden im

[3] Landesregierung Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Textliche Darstellung, Erläuterung zu Kapitel 6.5-2, Düsseldorf 2016, S. 49.
[4] Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Textliche Darstellung, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Köln 2013, Seite 14.

Zuge der Änderungsplanung nunmehr als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. Erhaltung von Bäumen festgesetzt, da die Anpflanzungen bereits umgesetzt wurden und planungsrechtlich abgesichert werden sollen.

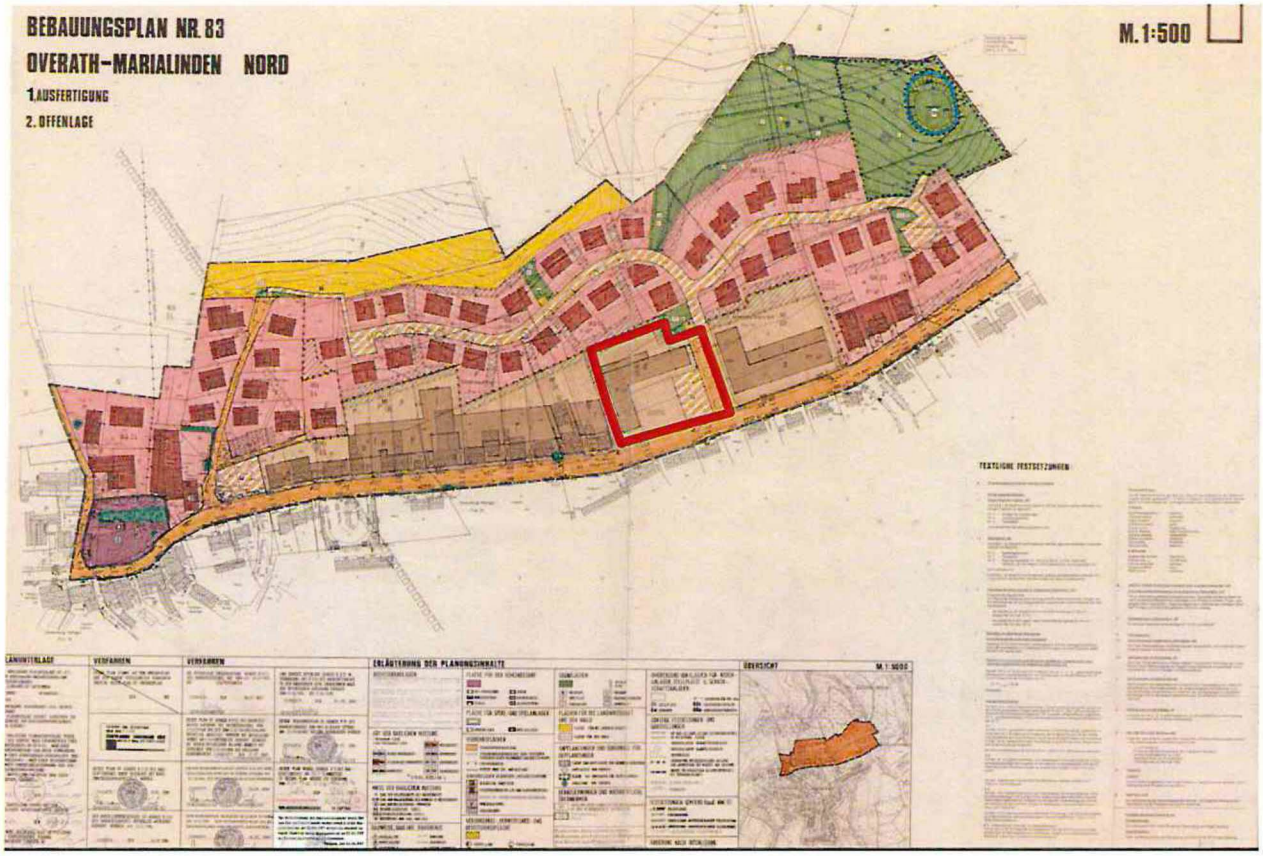


Abbildung 2: *Räumlicher Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung (rot umrandet) innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 83 OV-Marialinden Nord (Stadt Overath).*

3 PLANÄNDERUNG

Im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planung soll die Erweiterung des bestehenden Edekamarktes durch eine Vergrößerung der Baugrenzen planungsrechtlich ermöglicht werden. Vor diesem Hintergrund wird die zeichnerische Festsetzung der Baugrenze auf den Flurstücken 642 und 643 in der Planurkunde im Bereich der bereits vorhandenen Stellplätze auf einer Fläche von ca. 24,5 m x 10,0 m erweitert. Weiterhin wird die Baugrenze an der Nordseite des Gebäudes um ca. 3 m nach Norden erweitert, um den nachträglich errichteten Leergutkäfig planungsrechtlich abzusichern. In Richtung Osten wird die bereits heute überschrittene Baugrenze auf die Flurstücksgrenze gelegt, um den genehmigten Bestand zu erfassen. Darüber hinaus beabsichtigt der örtliche Bäckereibetrieb eine geringfügige Erweiterung in diesem Bereich, welcher im Zuge der Änderungsplanung Rechnung getragen werden kann. Da angrenzend öffentliche Stellplätze vorhanden sind, können gemäß § 6 Landesbauordnung NRW die Abstandsflächen bis zur Hälfte der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Um den Stellplatznachweis für die Vergrößerung der Verkaufsfläche nachweisen zu können, wird im Rahmen der Änderung der bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Stellplatzbereich auf Teilen des Flurstücks 566 entlang der Lombachstraße auch als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche festgesetzt. Faktisch wird dieser Bereich bereits heute von den Kunden des Einzelhändlers genutzt, sodass durch diese Darstellung der realen Nutzung entsprochen werden kann. Entlang der Straßenverkehrsfläche sind im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 83 drei

anzupflanzende Bäume zur Auflockerung der Stellplatzsituation festgesetzt worden. Im Zuge der Änderungsplanung werden diese drei Bäume nunmehr zur Erhaltung festgesetzt, da die Anpflanzung bereits vorgenommen wurde. Entgegen der ursprünglichen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 83 ist die Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung Trafostation ebenfalls im öffentlichen Verkehrsraum umgesetzt worden. Ursprünglich ist diese auf dem angrenzenden Grundstück 546 festgesetzt, wurde jedoch auf dem Flurstück 566 umgesetzt. Folglich wird zur Klarstellung die Versorgungsfläche gemäß des Bestandes im Rahmen der Änderungsplanung in die Planurkunde aufgenommen.

Des Weiteren wird die Pflanzflächen mit der Kennzeichnung A3 im Rahmen der Änderungsplanung i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Ebenfalls wird die gestalterische Festsetzung hinsichtlich der Dachneigungswinkel von 30° - 40° für den Geltungsbereich erweitert, da diese teilweise im Widerspruch zu dem Gebäudebestand steht. Zwischen den Gebäuden Hausnummer 69 und 71 ist der bestehende Supermarkt mit einem Flachdach realisiert worden. Die aktuelle Festsetzung steht folglich im Widerspruch zum tatsächlichen Bestand und wird daher im Zuge der 1. Änderung um die Zulässigkeit von Flachdächern erweitert. Bei einer Bebauung mit Flachdächern sollen jedoch Geschosse über dem obersten Vollgeschoss unzulässig sein, um ortsuntypische Höhen und Dachformen zu verhindern. Somit kann auf der einen Seite der vorhandene Bestand abgesichert werden und zum anderen die ursprüngliche gestalterische Planungsintention aufrechterhalten werden.

Ferner bleiben alle weiteren textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 „OV-Marialinden Nord“ von der 1. Änderung unberührt. Durch die geplante Änderung kann das Planungsziel, also die Erweiterung des Bestandsmarktes bei gleichzeitiger Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, erfüllt werden.

4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Umweltauswirkungen

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst, da sich die bauliche Erweiterung auf Flächen beschränkt, die bereits durch Stellplätze weitestgehend versiegelt sind. Nach derzeitigem Planungsstand werden ca. 10 Anwohnerstellplätze und ein junger/mittelalter Strauch- bzw. Einzelbaumbestand zugunsten der Markterweiterung entfernt. Es handelt sich dabei um einen Bewuchs von geringerer ökologischer Wertigkeit, da dieser ca. 1 m breite Pflanzstreifen durch gepflasterte Stellplätze von allen Seiten begrenzt wird. Ein entsprechender Eingriff ist bereits heute zulässig und ist durch die Überschreitung der Baugrenzen i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO bereits erfolgt.

Da das Maß der baulichen Nutzung durch die Planung nicht verändert wird, ergeben sich keine Auswirkungen auf Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, die nicht bereits heute zulässig sind und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und abgegolten worden sind. Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind nach wie vor nicht durch die Planung betroffen.

Zusätzlich wurde im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe I belegt, dass Verbotstatbestände i.S.d. § 44 Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG) durch die Maßnahmen

- ***M 1: Baufeldfreimachung***

  Ein Vorkommen von diversen Gebäudebrüten sowie der Klappergrasmücke) kann nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Tötungen von Jungtieren oder einer Zerstörung von Gelegen gemäß BNatSchG §44 (1) Nr. 1 und 3 müssen etwaige Gehölzarbeiten außerhalb der Brutzeit zwischen Ende Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Das Maß der erforderlichen Rodung lässt sich auf Basis der aktuellen Planungstiefe*

noch nicht parzellenscharf abbilden. Soweit möglich sind die Gehölze in jedem Falle zu erhalten. Adäquate Habitate im Umfeld können den Verlust der Gehölze kompensieren. Sollte die Baufeldfreimachung erst nach Ende Februar erfolgen sind die Rodungsar-beiten unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Sollte im Rahmen dessen, ein Besatz festgestellt werden, ist mit der Fach-, Genehmigungsbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen.

Nach Beginn der Gehölzarbeiten sind diese zügig und kontinuierlich fortzuführen, um einen erneuten Besatz zu verhindern. Es ist ferner darauf zu achten, dass der Gehölzschnitt möglichst unmittelbar abgefahren und nicht über das Datum „Ende Februar“ hinaus auf der Baustelle gelagert wird.

Ferner ist vor einer Verbauung der heutigen Dachkonstruktion nochmals eine Kontrolle auf mögliche Brutvorkommen erforderlich

- ***M 2 Künstliche Nisthilfen***

  Als eine Ursache zum Bestandsrückgang der Gebäudebrüter in Deutschland sind zahlreiche energetische Fassaden- oder Gebäudesanierungen zu nennen. Da auch im Zuge dieser Maßnahme nicht mit letzter Sicherheit (trotz fehlenden aktuellen Nachweis) der Verlust einer Fortpflanzungsstätte nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen ist, erfolgt im Zuge des Vorsorgeprinzips die Festsetzung geeigneter künstlicher Fortpflanzungsstätten. Vor Beginn der Arbeiten sind im Bereich des Gebäudeensembles Pilgerstraße 67, 69 und oder 71 insgesamt 3 Stück – 3fach Mauersegler Kästen anzubringen. In der Praxis hat sich gezeigt, dass diese Kästen auch sehr gut durch andere gebäudebrütende Arten angenommen werden. Die Positionierung und Mon-tage der Kästen ist durch eine entsprechend qualifizierte Person vorzunehmen und der Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

  Die Maßnahme kompensiert selbst im worst case den Verlust möglicher Fortpflanzungsstätten – auf die Besonderheit der aktuell geplanten Baumaßnahme – siehe Kap. 7 oben, wird nochmals verwiesen. Der Erhaltungszustand der lokalen Population ist nicht gefährdet,[5]

im Vorfeld ausgeschlossen werden können. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planurkunde zur 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen.

4.2 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die vorliegende Planänderung wird die Erweiterung des bestehenden Edekamarktes ermöglicht. Durch die bauliche Erweiterung wird die Verkaufsfläche von derzeit ca. 511 m² auf 720 m² ermöglicht. Folglich ist das Vorhaben weiterhin im Mischgebiet zulässig, da die Schwelle zum großflächigen Einzelhandel von 800 m² Verkaufsfläche[6] nicht erreicht wird.

Die Stadt Overath beabsichtigt entsprechende Ersatzstellflächen für die Gebäude der Pilgerstraße mit den Hausnummern 67, 69 und 71 auf dem ca. 50 m entfernten Flurstück 24, Flur 31, Gemarkung Heiliger zu errichten und den Wegfall der Stellplätze zu kompensieren.

Eine Steigerung der Lärmemissionen, die im Rahmen der Baugenehmigung im Jahre 1997 gutachterlich Untersucht wurde, ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten, da die LKW Anlieferung unverändert im rückwärtigen Grundstücksbereich stattfindet. Folglich bleibt die Entfernung zwischen der schutzwürdigen Wohnnutzung und der Warenanlieferung unverändert.

---

[5] D. Liebert, Büro für Freiraumplanung, Bebauungsplan Nr. 83 – 1te Änderung Overath – Marialinden Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I, Alsdorf Juni 2018.

[6] Landesregierung Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Textliche Darstellung, Erläuterung zu Kapitel 6.5-2, Düsseldorf 2016, S. 49.

5 VERFAHREN

Werden durch die Änderung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde gemäß § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren anwenden. Der Begriff „Grundzüge der Planung“ stellt darauf ab, dass der planerische Grundgedanke, das zugrunde liegende Leitbild, erhalten bleibt.

Allgemein anerkannt ist, dass eine Änderung – also die Änderung von Darstellungen bzw. Festsetzungen des Bauleitplans – oder die Ergänzung – also das Hinzutreten weiterer Darstellungen bzw. Festsetzungen ohne Veränderung des Bisherigen – das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht ändert, wenn der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von minderem Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht[7]. Die planerische Grundkonzeption wird nicht berührt, wenn sich Planänderungen oder Planergänzungen nur auf Einzelheiten der Planung beziehen. Vorliegend werden die Grundzüge der Planung durch die 1. Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die grundsätzliche Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet und das Maß der baulichen Nutzung bleiben von der Änderung unberührt. Sowohl die planerische Grundkonzeption und der Gebietscharakter sind von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Das Baugesetzbuch nennt in § 13 BauGB darüber hinaus weitere Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB regelt, dass die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nur anwenden kann, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird. Zudem ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nur anzuwenden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Alle in § 13 BauGB genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Somit kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden. Von den Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 BauGB kann somit Gebrauch gemacht werden.

Folglich wird ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 23.04. bis zum 24.05.2017 durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung, von einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Overath am 04.07.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 „OV-Marialinden Nord“ als Satzung beschlossen hat.

Overath, den 08.07.2019

Jörg Weigt
Bürgermeister

[7] OVG Lüneburg Urt. v. 17. 10. 2002 – 1 KN 3660/01; OVG Koblenz Urt. v. 24. 3. 2010 – 8 C 11 202/09; VG Augsburg Urt. v. 18. 1. 2012 – Au 4 K 10.1960, jeweils aaO vor Rn. 1