BEGRÜNDUNG

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1. Bisheriges Planungsrecht

Eine verbindliche Bauleitplanung besteht für die Flächen des Bebauungsplans Nr. 83 derzeit nicht. Bauvorhaben werden im westlichen Teil des Geltungsbereichs entlang der Hauptstraße und der bestehenden übrigen Straßenzüge gemäß § 34 BauGB beurteilt. Der weitaus überwiegende Teil des Plangebietes in nördlicher und östlicher Richtung stellt Außenbereich gemäß § 35 BauGB dar.

1.2 Ziel der Planung

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans Nr. 83 ist es, im Ortsteil Marialinden nördlich der Hauptstraße dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Hierfür schafft der Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung. Bei der Durchführung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan werden die Möglichkeiten des BauGB-Maßnahmengesetzes sowie des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes in Anspruch genommen. Durch den allgemeinen Druck auf den Wohnungsmarkt der Gemeinde Overath wird es erforderlich, auch kurzfristig in den Randortslagen Wohnraum zu schaffen; die Verfahrenserleichterungen der vorgenannten Fachgesetze versprechen hierbei eine wesentliche Verkürzung des Planungsprozesses.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist es, den bestehenden Mischgebietscharakter entlang der Hauptstraße auf den verbleibenden unbebauten Grundstücksflächen fortzusetzen. Innerhalb der derzeit unbebauten Grundstücksflächen entlang der Hauptstraße wird vor allem an die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gedacht, die dazu beitragen, den täglichen Bedarf auch für die neu hinzukommenden Bewohner von Marialinden abzudecken. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen für die Mischgebietsflächen soll sowohl der Bestand gesichert, als auch die Möglichkeit der Bestandserweiterung für bestehende Betriebe gegeben werden.

Da die hinzukommenden Wohngebietsflächen im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes unmittelbar an den Außenbereich angrenzen, wurden die Belange von Natur und Landschaft frühzeitig in die Planung eingestellt. Vor der Erarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes wurde der Landschaftsbestand kartiert und bewertet. Für den darauffolgenden Bebauungsplanentwurf wurde eine Flächenbilanzierung erarbeitet, anhand derer der Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 8 a Bundesnaturschutzgesetz im Bebauungsplan festgesetzt wurde.

2. Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Marialinden und erstreckt sich von der Ortsmitte (Kirche) bis zum nordöstlichen Rand der Ortslage nördlich der Hauptstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich, ausgehend von der Hauptstraße, in nördlicher Richtung in einer Tiefe i.M. von 150 m.

Die Baustruktur ist relativ homogen; entlang der Hauptstraße befinden sich fast ausschließlich zweigeschossige, traufständige Gebäude mit Satteldach. Die Baugebietsart entlang der Hauptstraße entspricht der eines Mischgebietes gemäß Baunutzungsverordnung. Es finden sich hier Geschäfte sowohl für den täglichen als auch für den langfristigen Bedarf; großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nicht vorhanden. Die Grundstücke nördlich der Hauptstraße werden überwiegend auch in der Grundstückstiefe gewerblich genutzt. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie Kirche, Friedhof und Schule sind in der näheren Umgebung vorhanden. Im Bereich der Straße Mariakirchplatz bestehen einige denkmalgeschützte Gebäude (u.a. die Kirche), die nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen sind.

Im Bereich der Straße "Am Linderhof" sowie am östlichen Ortsausgang ist ausschließlich Wohnnutzung vorhanden. Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich bzw. auf untergeordneten Teilflächen gärtnerisch genutzt. Nördlich an das Plangebiet grenzt eine Tannenbaumschonung an, die nicht als Wald im Sinne des Forstgesetzes bezeichnet werden kann, sondern im Sinne des Landschaftsgesetzes NW als Schmuckreisigkultur zu bezeichnen ist.

Das Gelände fällt nach Nord/Nordwesten stark ab.

3. Vorgaben der Planung/Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Overath aus den 80-er Jahren beinhaltete Darstellungen, die teilweise im Widerspruch zu den beabsichtigten Inhalten des B-Planes standen.Die erforderlichen Änderungen des Flächennutzungsplans im Bereich des Geltungsbereichs BP 83 wurden als 14. FNP-Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 durchgeführt. Es kann daher davon ausgegangen werden, daß der auf die Inhalte der 14. FNP-Änderung abgestimmte Bebauungsplan Nr. 83 aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt ist. Die 14. FNP-Änderung wurde von der Bezirksregierung genehmigt und ist seit dem 13.7.1995 rechtswirksam.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

Sowohl für die bestehende Wohnbebauung im östlichen Teil des Plangebiets als auch für die neu hinzukommenden Wohnbauflächen in unmittelbarer Nachbarschaft der Mischgebietsflächen entlang der Hauptstraße wird die Baugebietsart Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzt. Obwohl auf diesen Wohnbauflächen fast ausschließlich Wohnnutzung entstehen wird, wurde die Baugebietsart Allgemeines Wohngebiet gewählt, da der für ein Reines Wohngebiet erforderliche niedrigere Stör-

grad in unmittelbarer Nachbarschaft der bestehenden und geplanten Mischgebietsnutzungen sowie der Verkehrsbelastung durch die Hauptstraße nicht gegeben ist. Darüber hinaus ermöglicht die Baugebietsart Allgemeines Wohngebiet entsprechend dem Nutzungskatalog des § 4 (2) BauNVO eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden für die Wohnbauflächen ausgeschlossen, da für solche gewerbliche Nutzungen innerhalb des kleinparzellierten Wohngebietes bzw. aufgrund des sehr hängigen Geländes keine Flächen zur Verfügung stehen. Zum anderen gehören diese Arten von Nutzungen in die gewerblich genutzten Bereiche von Marialinden bzw. Gesamt-Overath.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wurden nicht ausgeschlossen, um den zukünftigen Nutzern des Wohngebietes, verbunden mit ihrem Wohnhaus, entsprechende Nutzungen zu ermöglichen. Beispielsweise wäre die Errichtung eines kleineren Pensionsbetriebes in Marialinden in diesem attraktiven Wohngebiet denkbar. Im Sinne einer flexiblen Angebotsplanung sollen entsprechende wohngebietsverträgliche Nutzungen nicht im vorhinein ausgeschlossen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die einzelnen Grundstücke wurden im östlichen Teil des Bebauungsplans, in dem die Grundstücke fast ausschließlich bereits bebaut sind, großzügig um die bestehenden Gebäude festgesetzt, so daß geringfügige Erweiterungen der bestehenden Gebäude ermöglicht werden. So wird z.B. der Anbau eines Erkers oder eines Wintergartens ermöglicht.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für die neu hinzukommenden Wohnbauflächen wurde der Vorentwurfsplan bzw. das hierzu gefertigte Anschauungsmodell im Maßstab 1 : 500 zugrunde gelegt. Die Größe der Baufenster ermöglicht eine Bebauung der später definierten Einzelgrundstücke mit Einzel- oder Doppelhäusern. Die Größe der Abstände zwischen den Baufenstern wurde gewählt, um die Durchlässigkeit zwischen den späteren Gebäuden für den Luftaustausch oder auch für Blickbeziehungen zu ermöglichen. Innerhalb der Baufenster können die Einzelgebäude so plaziert werden, daß eine West- bis Südwestorientierung der Gärten oder wichtigsten Aufenthaltsräume erreicht werden kann. Die Festsetzung der Einzelbaufenster trägt der städtebaulich sensiblen Situation an diesem steilen Nordhang in Overath-Marialinden Rechnung. Lange zusammenhängende Gebäude, die vor allen Dingen zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen würden, werden durch die enge Begrenzung der Baufenster verhindert.

An der östlichen Grenze des Plangebietes wurden nördlich der Hauptstraße Baufenster festgesetzt, die bewußt die vorgegebene Bauflucht der auf den Nachbargrundstücken befindlichen Gebäude nicht aufnimmt. Die Erschließung dieser Bauflächen erfolgt nicht von der Hauptstraße, sondern durch die geplante innere Erschließung. Durch die Lage der Baufenster wird sowohl der Belang des Straßenbaulastträgers der L 360 berücksichtigt, als auch die günstige Lage der zukünftigen Gärten bezüglich einer optimalen Besonnung. Diese geplanten Wohnbauflächen bilden mit den südlich der Hauptstraße bestehenden Wohngebäuden den zukünftigen Beginn der Ortslage Marialinden.

4.2 Mischgebiet - MI

Für die überwiegenden Flächen nördlich der Hauptstraße und östlich der Straße "Am

Linderhof" wird entsprechend der bereits bestehenden Nutzung die Baugebietsart Mischgebiet - MI festgesetzt. Die bestehenden Nutzungen werden somit in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Durch die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenzen auf den teils sehr tiefen Grundstücken wird für diese bestehende Bebauung noch eine entsprechende Erweiterungsmöglichkeit geschaffen. Im östlichen Teil des Plangebietes nördlich der Hauptstraße werden auf den derzeit unbebauten Grundstücken Mischgebietsflächen in einer Tiefe von ca. 60 m festgesetzt. Diese Mischgebietsflächen lägen zukünftig beidseits der geplanten Erschließung des Wohngebietes. Die Bebauung der beiden Mischgebietsflächen wird jeweils max. zweischossig erfolgen. Eine mischgebietstypische Ausnutzbarkeit sowie eine Abschirmfunktion (Verkehrslärm Hauptstraße) für die rückwärtig gelegenen Wohnbaugrundstücke wird hiermit erreicht. Die zur Verfügung stehende Grundfläche erlaubt eine mischgebietstypische Einzelhandelsnutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung. Die Anlage eines SB-Lebensmittelmarktes und anderer Einzelhandelsbetriebe könnte hier den täglichen Bedarf für Marialinden weiter abdecken. Im Bereich des westlichen Teils des Mischgebietes ist in Verbindung mit der Mischgebietsnutzung eine Fläche für einen öffentlichen Parkplatz festgesetzt worden. Somit ist gesichert, daß neben den Stellplatzflächen, die die späteren Betreiber auf ihren Grundstücksflächen nachweisen müssen, auch für öffentlichen Besucherverkehr Stellplätze vorhanden sind. Da durch den Umbau der L 360 vermutlich ein Stellplatzdefizit im Bereich der Ortslage Marialinden entstehen wird, wird es erforderlich, einen Teil dieser fortgefallenen Stellplätze durch den öffentlichen Parkplatz im Bereich des Mischgebietes zu ersetzen.
Da durch die hinzukommenden Mischgebietsnutzungen vor allem der kurzfristige Bedarf in Marialinden gedeckt werden soll, wurde festgesetzt, daß die gem. § 6(2)BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten hier nicht zulässig sind. Durch diesen Ausschluß der meist großflächigen, immissionsträchtigen Nutzungen wird eine gewisse Nutzungsstruktur vorgegeben.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

Die Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen im Allgemeinen Wohngebiet - WA durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. Die Festsetzung der Grundflächenzahl entspricht dem § 17 BauNVO, wobei gemäß § 19 (4) BauNVO festgesetzt wird, daß die zulässige Grundfläche (0,4) durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen nicht überschritten werden darf. Diese Festsetzung wurde getroffen, um in diesem städtebaulich sensiblen Nordhangbereich in unmittelbarer Nachbarschaft des Außenbereiches eine möglichst geringe Versiegelung der Einzelgrundstücke zu erreichen. Entsprechend den Darstellungen des Vorentwurfes sind bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ausreichend Flächen für Gebäude sowie Stellplätze und Zufahrten gegeben. Bei der Möglichkeit einer Überschreitung der zulässigen GRZ wäre ansonsten eine bis zu 60 %ige Versiegelung der Einzelgrundstücke möglich.

Die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet soll in Anlehnung an die bestehende umgebende Wohnbebauung eingeschossig erfolgen, wobei entsprechend den Bestimmungen der Landesbauordnung ausreichend Nutzfläche sowohl im Dachraum als auch in den in diesen Hangbereichen vorkommenden Souterraingeschossen ermöglicht wird (unterhalb der Vollgeschoßregelung). Verbunden mit der Festsetzung der

zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe (bezogen auf Verkehrsfläche) ist die zukünftige Höhenentwicklung der Gebäude regelbar. Zusätzliche Festsetzungen zu Drempel- oder Sockelhöhen werden hierdurch entbehrlich. Auf die absolute Festsetzung von First- und Traufhöhen wurde verzichtet, da im Bebauungsplan zu den vorgenannten Reglungen auch noch die Dachneigung von 15° bis 40° festgesetzt wurde.

Eine Bauweise gemäß BauNVO wurde in dem Allgemeinen Wohngebiet nicht festgesetzt, da hier durch die Größe der festgesetzten Baufenster eine bestimmte Bebauungsstruktur bereits vorgegeben ist.

4.3.2 Mischgebiet - MI

Das Maß der baulichen Nutzungen wird im Mischgebiet bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 orientiert sich an der Obergrenze des § 17 BauNVO. Sowohl im bestehenden Mischgebietsteil als auch für den geplanten Bereich wird somit eine Grundstücksnutzung ermöglicht, die der gegebenen Grundstücksstruktur angepaßt ist. Um vor allen Dingen den bestehenden Mischgebietsgrundstücken entlang der Hauptstraße genügend Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, ist eine maximal zulässige Versiegelung des Grundstückes bis zu 60 % (GRZ 0,6) hier sinnvoll. Auf den geplanten Mischgebietsflächen werden neben den eigentlichen Gebäudeflächen durch die Schaffung der erforderlichen Stellplatzflächen sowohl für die Bewohner als auch die gewerblichen Nutzungen schnell die Obergrenzen von 0,6 erreicht. Im Gegensatz zum Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ im Sinne der BauNVO für Stellplätze und Garagen möglich. Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf II festgesetzt.

Im westlichen Teil des geplanten Mischgebietes wurde die Baugrenze, mit der die überbaubaren Grundstücksflächen umfahren werden, entlang der westlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 432 in einer Tiefe von 8 m, gemessen von der Hauptstraße entfernt, festgesetzt. Dieser Rücksprung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt, um bei einer auf diesen Grundstücksflächen möglichen zweigeschossigen Bebauung einen städtebaulich sinnvollen Abstand zur Nachbarbebauung Hauptstraße Nr. 65 einzuhalten. Eine überhöhte Bebauung unmittelbar neben dem Haus Nr. 65 soll verhindert werden; im Straßenverlauf der Hauptstraße soll dieses Gebäude auch neben den zukünftigen Mischgebietsnutzungen erkennbar bleiben.

4.4 Verkehrsflächen

Die bestehenden Verkehrsflächen der Straßen Mariakirchplatz, "Am Linderhof" sowie der öffentliche Parkplatz im Einmündungsbereich "Am Linderhof" in die Hauptstraße wurden entsprechend der Eigentumsverhältnisse im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Verkehrsflächen der Hauptstraße L 360, die im Besitz des Rheinischen Straßenbauamtes sind, wurden im Bebauungsplan nachrichtlich als Verkehrsfläche dargestellt. Die im Bebauungsplan übernommene Straßenbegrenzungslinie berücksichtigt den derzeit geplanten Umbau der L 360.
Die Erschließung für das geplante Wohngebiet erfolgt im Bereich der Mischgebietsflächen über eine Anbindung an die L 360. Durch die Eintragung eines Sichtdreiecks in den Bebauungsplan ist erkennbar, daß auf diesem geraden Stück der L 360 eine ausreichende Anfahrsicht gegeben ist. Weitere Festsetzungen für angrenzende Bauflächen werden daher nicht erforderlich, um die Belange des Straßenbaulastträgers hier angemessen zu berücksichtigen. Neben dieser einmündenden Erschließungs-

straße aus dem Wohngebiet erfolgt eine weitere Zufahrt zur L 360 über den angrenzenden öffentlichen Parkplatz. Auf diesen öffentlichen Parkplatzflächen wird zukünftig der durch die Umbaumaßnahmen auf der L 360 entstehende Stellplatzbedarf abgedeckt.
Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine 7,50 m breite Erschließungsstraße, die in ihrem Verlauf in einer Topographie des Geländes ausgerichtet wurde. Es wurde somit erreicht, daß durch den entlang der Höhenlinien erfolgenden Verlauf der Straße wenig Einschnitte bzw. Aufschüttungen beim Bau der Straße erforderlich werden.

Die Gradienten wurden aus dem bestehenden Höhenplan mit den entsprechenden Höhenpunkten in den B-Plan übernommen. Hierdurch ist die Bestimmung der im WA-Gebiet zulässigen Erdgeschoßhöhen (s.Festsetzung Nr. 2) rechnerisch möglich. Der Höhenplan im Maßstab 1: 500/100 wird Anlage zur Begründung.

Der Regelquerschnitt für diese Erschließungsstraße sieht eine Fahrbahn von 5,50m vor sowie Stellplatzflächen in einer Breite von 2,00 m. Da die geplante Erschließungsstraße keinerlei Verbindungsfunktion zu anderen Verkehrsflächen darstellt (Wendeanlage vor Kopf, r = 8,00 m) und in den geplanten Wohngebietsflächen in der Regel mit einer erhöhten Zahl von Kindern zu rechnen ist, ist vorgesehen, die Zweckbestimmung dieser Verkehrsflächen als Bereich mit Zonengeschwindigkeitsbegrenzung festzusetzen.

Sowohl die Breite der Fahrbahn von 5,50 m als auch die Ausgestaltung der Wendeanlagen vor Kopf mit einem Radius von 8,00 m ermöglichen die Befahrung des Wohngebietes mit Rettungs- bzw. Entsorgungsfahrzeugen.

Über den östlichen Erschließungsstich innerhalb des Wohngebietes ist das bereits ausgebaute Regenrückhaltebecken zukünftig erschlossen.

4.5 Lärmschutzmaßnahmen im Allgemeinen Wohngebiet - WA

Aufgrund der derzeitigen Belastung der L 360 innerhalb der Ortslage Marialinden wurde bereits im Vorentwurfsstadium ein Verkehrslärmgutachten von der Gemeinde Overath in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten sollte klären, inwieweit Verkehrslärmimmissionen der L 360 zu der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 83 führen.
Als Ergebnis dieses Gutachtens, das dieser Begründung als Anlage beigefügt wird, bleibt festzuhalten, daß die Orientierungswerte für Mischgebiete entlang der Hauptstraße durch die Verkehrslärmimmissionen nicht überschritten werden. Ausschließlich für die Wohnbauflächen des Allgemeinen Wohngebietes an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wurden. Die auf diesen Flächen festgesetzten passsiven Schallschutzmaßnahmen werden jedoch zu keiner finanziellen Mehrbelastung der betroffenen Bauherren führen, da die hier einzubauenden Fenster aufgrund der bestehenden Wärmeschutzverordnung einem heute bereits üblichen Standard entsprechen; technische Mehraufwendungen sind nicht erforderlich.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung vor allen Dingen der neu hinzukommenden Mischgebiets- und Wohnbauflächen ist durch die Gemeindewerke bzw. die entsprechenden Versorgungsträger gewährleistet.

Die Frage der Entwässerung der zukünftig hinzukommenden Bauflächen wurde bereits während der Erarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes vorgeprüft. Die Ableitung der im Baugebiet anfallenden Schmutz- sowie Regenwassermengen ist gesichert und erfolgt über ein Trennsystem. Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 83 erfolgt die Entwässerungsplanung, die durch das Ingenieurbüro Osterhammel erstellt wird. Die Entwässerungskonzeption für das Plangebiet sieht vor, daß das Schmutzwasser zum geplanten Pumpwerk Höhe abgeschlagen wird; das anfallende Regenwasser wird über eine Kanaltrasse, die innerhalb der Straßenverkehrsfläche liegen wird, zum bestehenden Regenrückhaltebecken im östlichen Teil des Plangebietes abgeleitet (s.Pkt. 4.8 Versickerung). Die Verlegung des Schmutzwasserkanals nördlich der Verkehrsflächen bzw. des Regenwasserkanals zum Regenrückhaltebecken kann innerhalb öffentlicher Grünflächen erfolgen, die zukünftig im Besitz der Gemeinde Overath sein werden. Eine planungsrechtliche Sicherung dieser Trassen ist daher nicht erforderlich. Für den Fall, daß die Schmutzwassertrasse nicht in Richtung Ortslage Höhe verlegt werden kann, wurden Versorgungs- bzw. Beseitigungsflächen für eine Pumpstation dieser Schmutzwasser an die Verkehrsfläche mit einer Fläche 5 x 5 m planungsrechtlich festgesetzt. Für den Fall, daß also diese Schmutzwässer nicht talwärts abgeschlagen werden können, wird das zukünftig anfallende Schmutzwasser durch einen in der Straße verlegten Kanal zur Hauptstraße gepumpt. Der derzeit vorhandene Regenwasserkanal entlang der Flurstückgrenze Nr. 434 aus Richtung Hauptstraße zum Regenrückhaltebecken ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Overath planungsrechtlich gesichert worden.

Für die Versorgung der neuen Baugebiete mit Elektrizität wurde auf Anregung des Versorgungsträgers eine Trafostation entsprechender Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Belange der Ver- und Entsorgungsträger wurden somit ausreichend in die Planung eingestellt.

4.7 Eingriffsregelung

Gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans präjudiziert werden, im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, wenn sie nicht zu verhindern sind, auszugleichen. Um die Belange von Natur und Landschaft angemessen in den Planungsprozeß einstellen zu können, wurde vor Planungsbeginn eine landschaftliche Bestandserhebung erstellt, um die Gegebenheiten frühzeitig in die Entwurfsideen einfließen lassen zu können.

Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf teilweise bebaute Grundstücksflächen; der weitaus überwiegende Teil des Plangebietes ist derzeit nicht bebaut. Der überwiegende Teil der baulich nicht genutzten Freiflächen (Außenbereich) wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Den nördlichen Rand dieser landwirtschaftlich genutzten Flächen bilden Schmuckreisigkulturen; südlich angrenzend an die landwirtschaftlichen Flächen befinden sich auf teilweise gefangenen Grundstücken Nutz- und Ziergärten. Auf einer Plangrundlage, die Anlage zum Bebauungsplan wird, wurde der Landschaftsbestand kartiert und mit einer entsprechenden ökologischen Wertigkeit versehen.

Bilanzierung

Auf Grundlage der erarbeiteten Landschaftsbewertung wurde in Abgleich mit den

Festsetzungen des Bebauungsplans der maximal zulässige bzw. zu erwartende Eingriff errechnet. Der Eingriff wird in folgende Bereiche unterteilt:

- Eingriff durch öffentliche Verkehrsflächen
- Eingriff durch Wohnbauflächen
- Eingriff durch Mischgebietsflächen.

Aufgrund der unterschiedlichen später zu erfolgenden Abrechnungsmodalitäten für die Ausgleichsmaßnahmen werden den unterschiedlichen Eingriffsflächen auch entsprechende Ausgleichsflächen zugeordnet, so daß beispielsweise für den Eingriff, der mit der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen verbunden ist, ein zugeordneter Ausgleich festgesetzt wird, der über die Erschließungsbeiträge separat von den späteren Grundstückseigentümern zurückzufordern ist. Die Eingriffe für Wohnbauflächen und Mischgebietsflächen wurden differenziert aufgeführt, da hier jeweils mit einer GRZ von 0,4 für Wohnbauflächen (keine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und Garagen) und GRZ von 0,8 für Mischgebietsflächen (Überschreitung der zulässigen GRZ bis 0,8 durch Stellplätze und Garagen) bei der Errechnung des maximal zulässigen Eingriffs gerechnet wird. Wie der Flächenbilanzierung zu entnehmen ist, erfolgt der Ausgleich für die Verkehrsflächeneingriffe zugeordnet im Sinne von § 8 a Bundesnaturschutzgesetz; der Ausgleich für die Wohnbauflächeneingriffe erfolgt grundstücksbezogen und für die Mischgebietsflächen zugeordnet sowie grundstücksbezogen.

Verkehrsflächen

Für die Verkehrsflächen beträgt der zu erwartende Eingriff 5.164 qm. Der Ausgleich für diese Eingriffe kann auf den als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen vollständig erfolgen. Neben der flächenmäßigen Festsetzung des Ausgleiches durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend einem Pflanzschema wurde im Bebauungsplan auch die Begrünung der öffentlichen Stellplatz- bzw. Parkplatzflächen festgesetzt. Durch die Anpflanzung eines Baumes als Hochstamm je angefangene 5 Stellplätze ist gewährleistet, daß auch diese versiegelten Flächen bezüglich des Landschaftsbildes gestaltet werden. Der Ausgleich für die mit der Herstellung der Verkehrsflächen verbundenen Eingriffe erfolgt zugeordnet im Sinne von § 8 a Bundesnaturschutzgesetz. Diese Ausgleichsmaßnahme wird von der Gemeinde Overath bei der Herstellung der Verkehrssflächen als Gesamtmaßnahme hergestellt. Die Abrechnung dieser Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über Erschließungsbeiträge im Rahmen des Straßenbaus.

Wohnbauflächen

Für die Wohnbauflächen im Allgemeinen Wohngebiet ergibt sich ein Eingriffswert von 9.876 qm. Der Ausgleich ist für diese Flächen nur grundstücksbezogen möglich, da weder eine Erweiterung des Geltungsbereiches noch eine weitere Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen möglich ist. Wenn es möglich gewesen wäre, den Geltungsbereich um entsprechende Grünflächen zu erweitern, könnte auch hier eine zugeordnete Ausgleichsregelung erfolgen. Da dies, wie beschrieben, nicht möglich ist, bleibt ausschließlich eine grundstücksbezogene Ausgleichsregelung. Entsprechend der Bilanzierung ergibt sich hier ein geringes Defizit an Ausgleichsmaßnahmen. Berücksichtigt man jedoch die Tatsache, daß es sich hier ausschließlich um Wohnbauflächen handelt und diese in der Regel gärtnerisch intensiv gestaltet werden, kann davon ausgegangen werden, daß der mit den Baumaßnahmen verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen wird.

Da gärtnerisch genutzte Flächen als Zier- und Nutzgärten mit einer höheren Wertigkeit bedacht werden als landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen, würde bei einer Aufnahme dieser Flächen in die Ausgleichsbilanzierung ein erheblicher Ausgleichüberschuß erzielt. Da gärtnerische Flächen jedoch nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan eingehen, wurden sie nicht in die Bilanzierung mit aufgenommen.

Mischgebiet

Für die Mischgebietsflächen ergibt sich ein Eingriffswert von 9.415 qm. Der Ausgleich für die Eingriffe, die mit der Herstellung der Gebäude und Stellplatz- sowie Garagenflächen verbunden ist, kann zu einem großen Teil zugeordnet auf öffentlichen Grünflächen erfolgen. Als Ergänzung erfolgt eine grundstücksbezogene Ausgleichsfestsetzung auf den geplanten Mischgebietsflächen nördlich der Hauptstraße. Dennoch kann der Eingriff nur zur Hälfte ausgeglichen werden. Da aus Gründen der Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen die Anlage von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht erfolgen kann, verbleibt aufgrund der räumlichen Enge und der Möglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs ein Defizit von 32.000 Werteinheiten in der Flächenbilanzierung.

Bei einer Addition der Eingriffs- bzw. Ausgleichswerteinheiten ergibt sich folgende Gegenüberstellung:

Eingriff gesamt:	158.956 WE
Ausgleich gesamt:	101.746 WE.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen bzw. Maßnahmen wird ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft von ca. **70%** erreicht. Hierbei bleibt abermals zu betonen, daß die großzügigen Gartenflächen im Allgemeinen Wohngebiet - WA nicht in die Gesamtbilanzierung aufgenommen wurden, obwohl sie eine wesentliche Wertsteigerung des Geländes gegenüber den derzeitigen Ackerflächen mit sich bringt. Ginge man davon aus, daß die Gartenflächen gemäß der festgesetzten GRZ 60% der Grundstücksflächen ausmachen, ergäbe sich ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Eingriff und Ausgleich. Wie bereits erwähnt, wurden die gärtnerisch genutzten Flächen nicht in die Bilanzierung rechnerisch mit aufgenommen, da eine Festsetzung hierzu im Bebauungsplan nicht erfolgt.

Landschaftsästhetik

Die Schaffung eines neuen Wohngebietes ist naturgemäß verbunden mit der landschaftlichen Veränderung einer Situation bzw. mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Daher wurde bereits im Rahmen der Entwurfsplanung darauf Wert gelegt, daß sich die neue Wohnbebauung in die nähere Umgebung einfügt bzw. das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigt. So wurde bereits bei der Erschließungsplanung darauf geachtet, daß die zukünftigen Verkehrsflächen im wesentlichen entlang der vorhandenen Höhenlinien verlaufen, um im Rahmen des Straßenbaus auf Hangeinschnitte bzw. Aufschüttungen weitgehend verzichten zu können. Auch beim städtebaulichen Konzept für die zukünftige Wohnbebauung wurde auf die sensible Situation dieses Nordhangs in Marialinden geachtet. Dieses wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf dadurch dokumentiert, daß die Baufenster entlang der Erschliessungsstraße sehr kleinteilig festgesetzt wurden, so daß der zukünftige Standort der Gebäude sehr genau vorgegeben wird. Durch die Festsetzung der einzelnen Baufenster ist gewährleistet, daß zwischen den Gebäuden ausreichende Abstände zukünftig bestehen bleiben, so daß interessante Blickbeziehungen zwi-

schen dem Wohngebiet und den Außenbereichen ermöglicht werden. Desweiteren wird dadurch ausgeschlossen, daß eine ca. 50 m lange zusammenhängende Bebauung, wie sie in der offenen Bauweise entstehen könnte, hier vorgenommen wird. Es ist ein Ziel des Bebauungsplans, eine solche Riegelwirkung von Gebäuden gegenüber dem Außenbereich (Abfluß von Kaltluft etc.) zu vermeiden.
Zu ergänzen bleibt, daß innerhalb der kleinteilig festgesetzten Baufenster ausschließlich ein- bis zweigeschossige Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhaus entstehen können, so daß auch die Höhenbegrenzung der Gebäude in diesem Übergang zum Außenbereich begrenzt wird. In Anbetracht des hohen Erschließungsaufwandes steht die relativ geringe Ausnutzung der Wohnbaugrundstücke in einem noch erträglichen Verhältnis. Im Rahmen der Abwägung aller an der Planung beteiligten Belange kann daher gesagt werden, daß bei der Festsetzung der Planungsinhalte auf die Belange der Landschaftsästhetik bereits im Vorentwurf zum Bebauungsplan geachtet wurde.

4.8 Versickerung gem. §51a LWG

Durch die Änderungen des Landeswassergesetzes NW wurde geregelt, daß die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser einem Anschluß an das öffentliche Kanalnetz vorgeht.Regelungen, wie beispielweise durch den B-Plan, brauchen ausnahmsweise nicht zu erfolgen, wenn bereits eine Kanalisation im Trennsystem vorhanden ist **oder** das abgeschlagene Niederschlagswasser ortsnah versickert werden kann. Diese Ausnahmeregelung ist in Absatz 4 des § 51a LWG genannt.Die Vorraussetzungen für die Anwendung dieser Ausnahmeregelung sind im vorliegenden B-Plan gegeben.
Im nordöstlichen Teil des B-Plangebietes besteht bereits ein Regenrückhaltebecken (RRB), in das die anfallenden Niederschlagswässer ortsnah eingeleitet werden können; über dieses RRB wird der Buchholzsiefen gespeist. Es ist somit gewährleistet, daß die Niederschlagswässer versickern und die Kläranlagen entsprechend entlastet werden. Aufgrund der extremen Hanglage des Plangebietes wurde von einer grundstücksbezogenen Festsetzung der Versickerung abgesehen, da bei großen Niederschlagsmengen (z.B. 10-jähriges Ereignis) ein schnelles Versickern in den Untergrund nicht gewährleistet ist.

5. Bodenordnung

Bedingt durch die hohe Anzahl unterschiedlicher Grundstückseigentümer wird für die Realisierung des Wohn- bzw. Mischgebietes die Einleitung eines Umlegungsverfahrens erforderlich.

6. Kosten

Der Gemeinde Overath entstehen durch die Planung des neuen Wohn- bzw. Mischgebietes Kosten für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsflächen sowie der öffentlichen Grünflächen (Grunderwerb und Herstellung). Bis auf den gemäß BauGB erforderlichen Eigenanteil der Gemeinde können die vorgenannten Kosten jedoch refinanziert werden. Neben den vorgenannten Erschließungs- und Grünflächen entstehen Kosten für die Ver- und Entsorgung des neu hinzukommenden Baugebietes. So müssen vor allen Dingen im Trennsystem die Schmutzwasser zur Ortslage Höhe ab-

geleitet werden und die unverschmutzten Regenwässer in Richtung bestehendem Regenüberlaufbecken. Falls die Grundstücksverhandlungen mit dem Eigentümer des nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Grundstückes zwecks Ableitung der Schmutzwässer über sein Grundstück nicht erfolgreich verlaufen, wird es erforderlich, im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Pumpstation zu errichten, um die Schmutzwasser zur Hauptstraße zu pumpen. In diesem Fall würden ebenfalls Kosten für die Pumpstation anfallen.

BEGRÜNDUNG ZU DEN BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Durch die Festsetzung der gestalterischen Vorgaben bei der Errichtung von baulichen Anlagen verfolgt die Gemeinde Overath die Zielsetzung, die für die Ortslage typischen Gestaltungsstrukturen weitgehend zu erhalten bzw. zu ergänzen.
Bei der Neubebauung und den baulichen Veränderungen sollen die jeweiligen gebietstypischen Gestaltelemente, wie z.B. Dachneigungen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte angehalten werden. Um die allgemeine Baufreiheit bzw. den gestalterischen Spielraum der Architekten nicht allzu sehr einzuschränken, wurden ausschließlich gestalterische Festsetzungen zur städtebaulichen Struktur getroffen, um sogenannte Gestaltungsausbrüche gegenüber der heutigen Situation zu vermeiden.

Die gestalterische Festsetzung, wonach auf dem Westteil der geplanten Mischgebietsflächen keine Einfriedungen zulässig sind, wurde erforderlich, um zu gewährleisten, daß der Eindruck eines dörflichen Platzes, der zwischen Hauptstraße und geplanter Bebauung entstehen soll, nicht durch Zäune, Mauern u.ä. gestört wird.

Die max. Gebäudelänge wurde auf 30.0 m begrenzt, da längere Gebäude in Marialinden derzeit nicht vorhanden sind und zukünftig auch nicht erwünscht sind. Da Gebäude in der offenen Bauweise bis zu 50.0 m Länge erreichen dürfen wurde diese einschränkende Festsetzung erforderlich.

Anlage : - Straßenplanung: Höhenplan , M.1:500/100
Schalltechnisches Gutachten

Overath, den 25.09.1996

Bürgermeister

Siegel · Der Gemeinde · Overath

Ratsmitglied