STADT OVERATH

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 85
OVERATH-STEINENBRÜCK
ALTES ZOLLHAUS
1. ÄNDERUNG

Inhalt ..... Seite

1.	Planungsanlass und –grundlagen	3
2.	Geltungsbereich	3
3.	Planungsrechtliche Situation	3
3.1	Flächennutzungsplan (FNP)	3
3.2	Bestehendes Planungsrecht	4
3.3	Sonstige Satzungen, Verordnungen	4
4.	Räumliche und strukturelle Situation	5
5.	Planungsziele	5
6.	Inhalte des Bebauungsplanes	5
6.1	Grundzüge der Planung	5
6.2	Art der baulichen Nutzung	6
6.3	Maß der baulichen Nutzung	7
6.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
6.5	Nebenanlagen und Stellplätze	8
6.6	Verkehrsflächen, Erschließung	9
6.6.1	Öffentliche Verkehrsflächen	9
6.6.2	ÖPNV	9
6.6.3	Leitungsrechte	10
6.7	Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur	10
6.8	Grünflächen	10
6.9	Immissionsschutz	11
6.10	Altlasten/ Altstandorte	11
6.11	Denkmalschutz, Umgebungsschutz	12
6.12	Bauliche Gestaltung, Örtliche Bauvorschriften	12
7.	Realisierung der Planung	13

1. Planungsanlass und -grundlagen

Die Stadt Overath verfolgt seit Beginn der 90er Jahre das Ziel, die vorhandenen Siedlungsansätze an der Olper Straße (L136) im Stadtteil Steinenbrück zu stärken, das Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen zu verbessern und zusätzlichen Wohnungsbau verträglich einzuordnen. Zu diesem Zweck sollte die Baulücke zwischen dem Ensemble „Altes Zollhaus" und der bestehenden Wohnbebauung Olper Straße 82 geschlossen werden.

Auf der Grundlage der Rahmenplanung Overath-Steinenbrück (1993) wurde die planungsrechtliche Umsetzung dieses städtebaulichen Leitbildes mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Altes Zollhaus" im Jahre 1998 eingeleitet. Dieser Bebauungsplan sieht gemischte Bauflächen an der Olper Straße (MI) und Wohnbauflächen (WA) weiter südlich davon vor. Darüberhinaus war vorgesehen, in Übereinstimmung mit der übergeordneten Altenhilfeplanung des Rheinisch-Bergischen Kreises eine leistungsfähige Altenpflegeeinrichtung am Standort zu etablieren.

Aktuell sollen nun eine Altenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung und generationsübergreifendes Wohnen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 verwirklicht werden. Die aktuelle Hochbau- und Erschließungsplanung weicht jedoch in Teilen von der ursprünglichen Konzeption und den daraus resultierenden Festsetzungen ab. Die grundsätzliche Aufteilung der Bau- und Grünflächen wird weiterhin beibehalten. Ebenso bleiben die geplanten Baugebietskategorien erhalten (WA, MI, Gemeinbedarf). Lediglich die Lage der geplanten Erschließungsstraße und der genaue Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen muss an die aktuelle Hochbau- und Erschließungsplanung angepasst werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 sollen deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Hochbau- und Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Die Änderung ist zur Umsetzung der o.g. kommunalen Planungsziele und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Sie soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB sind erfüllt.

2. Geltungsbereich

Folgende Grundstücke befinden sich ganz oder teilweise im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85:

Gemarkung Löderich, Flur 5, Flurstück 4375, 4321, 4379).

Der exakte Verlauf der Geltungsbereichsgrenze ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Altes Zollhaus" ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert worden.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt südwestlich der Olper Straße Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenheim" bzw. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar. Im rückwärtigen Grundstücksteil an der Grenze zum Golfplatz ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche" dargestellt. Die aktuelle Bebauungsplanänderung hält an der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption fest.

Der Bebauungsplan stimmt mit den Darstellungen des FNP überein. Dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB ist ausreichend Rechnung getragen.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 85 „Altes Zollhaus" aus dem Jahre 1998. Dieser setzt für den entsprechenden Bereich fest:

- im Norden: Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Alteneinrichtung"(III, GRZ = 0,4, Stellplätze Zufahrt von einer geplanten öffentlichen Straße am Zollhaus),
- im Süden: Mischgebiet an der Olper Straße (MI, II, GRZ = 0,6), dahinter weiter südlich Allgemeines Wohngebiet (WA, II, GRZ = 0,4),
- Neubau einer Erschließungsstraße von der Olper Straße aus zwischen dem festgesetztem Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet (Planstraße B, 6 m breit, Wendeanlage, Sackgasse), öffentliche Fußwege von der Planstraße B zur südlich angrenzenden Grünfläche,
- im Übergang zur freien Landschaft/Golfplatz: öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche/Wiese" bzw. „Spielplatz".

Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 wird der überplante Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 durch diese vollständig ersetzt.

Unmittelbar nördlich der geplanten Alteneinrichtung im Anschluss an den Änderungsbereich setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 85 eine öffentliche Verkehrsfläche fest (Planstraße A, 6 m Fahrbahnbreite), die der Erschließung des angrenzenden Wohngebiets, des Restaurants „Altes Zollhaus" und der geplanten Alteneinrichtung dient.

Nordwestlich des Änderungsbereiches der 1. Änderung schließt sich die rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 an. Diese schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbebauung unmittelbar südlich des Bauensembles „Altes Zollhaus" (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser). Die Maßnahme wurde bisher noch nicht umgesetzt.

Unmittelbar nördlich der geplanten Alteneinrichtung setzt die 3. Änderung eine eingegrünte Gemeinschafts- Stellplatzanlage (GSt) mit ca. 38 Stellplätzen fest (WA).

3.3 Sonstige Satzungen, Verordnungen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes (Verordnung vom 07.10.85). Im Plangebiet befinden sich keinerlei besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft im Sinne des Landschaftsgesetzes NRW (§ 20 – 23 LG). Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Naturschutzgebiete sind aufgrund der ausreichenden Entfernung nicht von der Planung be-

troffen (z.B. FFH- Gebiete Königsforst, Tongrube/Steinbruch Oberauel, Naturschutzgebiet Holzbachtal).

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Das ca. 2 Hektar große Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebietes von Overath im Ortsteil Overath-Steinenbrück, südwestlich der Olper Straße (L 136). Die Autobahnanschlussstelle Untereschbach (A4) ist ca. 700 m vom Plangebiet entfernt.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das denkmalgeschützte Ensemble „Altes Zollhaus" (Restaurant, Biergarten), südöstlich schließen sich Einfamilienhäuser an.

Die nördliche Seite der Olper Straße ist durchgehend mit zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern bebaut (z.B. Bestattungen, Friseur, Hotel, Landgasthof).

Das Plangebiet grenzt im Süden an den Golfplatz Lüderich (Rekultivierung, ehem. Zinkerzgrube Lüderich), dessen äußerste Spielbahn 10 – 40 m von den geplanten Baugebieten entfernt liegt.

Das Plangebiet ist nicht bebaut und wird zu Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (artenarme Weide, Wirtschaftsgrünland). Ein Baumbestand ist nicht vorhanden. Vernetzungsfähige Biotopstrukturen befinden sich lediglich südlich des Plangebietes (Randbepflanzung des Golfplatzes). Aus naturschutzfachlicher Sicht hat es somit nur eine untergeordnete Bedeutung.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Südlich des Plangebietes, am Rande des Golfplatzes, befindet sich ein künstlich angelegtes Fließgewässer („Verlegung des Reitbuscher Siefens"), das das abfließende Oberflächenwasser des Golfplatzes in die Sülz ableitet.

Das Plangebiet ist durch KFZ- bedingte Luftschadstoffe vorbelastet. Eine besondere klimatische Bedeutung kommt dem Gebiet nicht zu.
Die landwirtschaftlich genutzten und vom Verkehrslärm belasteten Wiesenflächen eignen sich nur in geringem Maße zur Naherholung.

5. Planungsziele

Mit der 1. Änderung sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der im Planung befindlichen Altenwohneinrichtung und des generationsübergreifenden Wohnen sowie für die dafür notwendigen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.
Weitere Ziele sind die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen gemischten Baustrukturen an der Olper Straße und damit die Ergänzung des bereits vorhandenen Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsangebotes.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Grundzüge der Planung

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 wurde die städtebauliche Grundkonzeption übernommen. Wesentliche Grundzüge der Änderung sind:

- die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen und der geplanten Gebäudehöhen an die aktuellen Hochbauplanungen unter Beibehaltung der festgesetzten GRZ
- die Verringerung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen in der Fläche für Gemeinbedarf (z.B. gegenüber dem Denkmal „Altes Zollhaus")
- Erhöhung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen im südlichen Plangebiet (WA, MI) um ca. 3 m,
- die Festsetzung der geplanten Tiefgarage (eine gemeinsame, alle Baukörper verbindende Tiefgarage), Erschließung wie bisher von der geplanten Erschließungsstraße zwischen dem WA- und dem MI- Gebiet, Verzicht auf die Festsetzung, wonach in Teilen des Allgemeinen Wohngebietes in den Erdgeschossen nur Stellplätze und Garagen zulässig sind,
- eine zweiseitige Anbindung des südlichen Plangebietes an die Olper Straße zur Vermeidung aufwendiger Wendeanlagen in dem bewegten Gelände mit Verzicht auf die Pflanzung von Straßenbäumen in der beengten Wohnstraße
- Verzicht auf die ursprünglich vorgesehenen öffentlichen Gehwege zwischen der Planstraße und dem südlich angrenzenden Grünzug,
- Anpassung der privaten Erschließungsflächen und Neuordnung der privaten Stellplätze in der geplanten Alteneinrichtung,
- Neuordnung der Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken, Konzentration der Pflanzmaßnahmen entlang der Baugebietsgrenzen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das geplante allgemeine Wohngebiet im rückwärtigen Grundstücksteil dient in erster Linie der Ergänzung des innerörtlichen Wohnungsangebotes. Der Standort ist aufgrund der Nähe zu vorhandenen Versorgungseinrichtungen und seiner Lage unmittelbar am Übergang zur freien Landschaft für Wohnungsbau geeignet. Die Bushaltestelle „Altenbrück-Olper Straße" befindet sich unmittelbar am Plangebiet.

Mischgebiet

Das Mischgebiet (MI) wurde mit dem Ziel festgesetzt, die vorhandenen gemischt genutzten Siedlungsbereiche entlang der Olper Straße weiterzuentwickeln und das Angebot an innerörtlichen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen zu verbessern. Der Standort ist städtebaulich integriert und zur Ansiedlung von wohnverträglichem Gewerbe geeignet. Eine Störung der Nachbarschaft z.B. durch Anliefer- und Kundenverkehr ist schon aufgrund der geringen Ausdehnung des geplanten Mischgebietes und des ausreichenden Abstandes von der Wohnbebauung Olper Straße 82 nicht zu befürchten.

Ausschluss einzelner Nutzungen

Der generelle Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet dient der Verwirklichung des geplanten Gebietscharakters und entspricht der zurückgezogenen Lage des Plangebiets unmittelbar am geplanten Grünzug. Für kleinteilige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, für Anlagen der Verwaltung und für sonstige gewerbliche Nutzungen stehen in erster Linie die besser erreichbaren

und durch Verkehrslärm vorbelasteten Flächen unmittelbar an der Olper Straße zur Verfügung (MI).

Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie dem zu entwickelnden Gebietscharakter nicht entsprechen. Eine Ansiedlung derart großflächiger Betriebe ist im Plangebiet nicht realisierbar, ohne dass funktionale und gestalterische Beeinträchtigungen zu befürchten wären. Die vergleichsweise kleinen Flächen sollen in erster Linie dem Wohnungsbau vorbehalten bleiben. Tankstellen sind wegen des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens (Immissionsschutz) ausgeschlossen. Eine Tankstelle befindet sich wenige hundert Meter westlich des Plangebietes. Im Mischgebiet wurden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um die Wohnruhe gerade im Nachtzeitraum nicht zu gefährden. Für Vergnügungsstätten stehen andere geeignete Flächen im Stadtgebiet von Overath zur Verfügung.

Fläche für Gemeinbedarf

In Übereinstimmung mit den kommunalen Entwicklungszielen und der übergeordneten Altenhilfeplanung des Rheinisch-Bergischen Kreises soll in innerörtlicher Lage eine leistungsfähige Alteneinrichtung angesiedelt werden. Von der gewählten Festsetzungen sind auch untergeordnete ergänzenden Nutzungen wie z.B. eine Altentagesstätte oder einzelne Dienstleistungsangebote (z.b. Friseur) oder gastronomische Einrichtungen erfasst (Café).

Die Planung trägt den besonderen Wohnbedürfnissen der älteren Bevölkerung Rechnung und verbessert das Angebot an Altenpflegeeinrichtungen im Stadtgebiet.

Fragen des Nachbarschutzes

Unmittelbar nördlich des Plangebietes schließt sich eine durch Bebauungsplan festgesetzte Gemeinschaftsstellplatzanlage an. Da diese Anlage den Lärmschutzanforderungen der weiter westlich geplanten Einfamilienhausbebauung gerecht werden muss (WA), kann eine Störung der Alteneinrichtung ausgeschlossen werden.

Der südlich angrenzende Golfplatz stellt durch geeignete bauliche und organisatorische Maßnahmen sicher, dass Gefährdungen der benachbarten Bebauung durch den laufenden Spielbetrieb ausgeschlossen werden können. Der bestehende Trampelpfad vom Parkplatz des „Alten Zollhauses" zum Golfplatz ist für den Spielbetrieb nicht ausschlaggebend und kann zukünftig entfallen.

Angesichts des bestehenden Verkehrsaufkommens auf der Olper Straße kann das planbedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen vernachlässigt werden.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die Festsetzungen zur GRZ des Ursprungsplanes wurden beibehalten. Sie orientieren sich an den Obergrenzen der BauNVO. Die geplante Verdichtung ist der innerörtlichen Lage des Plangebietes angemessen. Durch die geplante Unterbringung zahlreicher Stellplätze innerhalb der Gebäude (z.B. in Teilen des Erdgeschosses) bzw. in Tiefgaragen, wird das unmittelbare Wohnumfeld entlastet und kann gärtnerisch gestaltet werden. Die negativen ökologischen Auswirkungen, die mit der starken Versie-

gelung einhergehen, werden u.a. durch die Festsetzung eines zusammenhängenden Grünzuges zwischen den geplanten Baugebieten und dem benachbarten Golfplatz verringert.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen berücksichtigt die aktuelle Planung der verschiedenen Investoren, orientiert sich am benachbarten Gebäudebestand und verhindert schädliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden stadträumliche Vorstudien durchgeführt (Geländeschnitte, räumliche Skizzen) und für die einzelnen Baukörper differenzierte Höhenangaben festgesetzt. Insbesondere in unmittelbarer Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Bauensemble „Altes Zollhaus" mussten die zulässigen Gebäudehöhen mit Rücksicht auf das stadtbildprägende Gebäude begrenzt werden.

Die Anforderungen der Abstandsregelung nach § 6 BauONW werden eingehalten. Verschattungen benachbarter Grundstücke sind nicht zu befürchten.

Im Interesse der Planungssicherheit wurden die Oberkanten der geplanten Straßenverkehrsflächen verbindlich festgesetzt. Dem Bebauungsplan liegt ein abgestimmter Straßenbauentwurf zugrunde.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das straßenbegleitende Mischgebiet wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt, um durch den Gebäuderiegel die rückwärtigen Fassaden und Freiräume vom Verkehrslärm abzuschirmen und darüberhinaus die Lagebedingungen für die empfindlichere Wohnbebauung zu verbessern. Im Allgemeinen Wohngebiet wurde die offene Bauweise festgesetzt, um durch ausreichende Gebäudezwischenräume den landschaftlichen Bezug zum südlich angrenzenden Freiraum zu bewahren und die Besonnung des geplanten Straßenraums (Planstraße) zu verbessern. Die offene Bauweise entspricht darüberhinaus der lockeren Baustruktur in der Umgebung.

Für die geplante Alteneinrichtung wurde auf weitergehende Festsetzungen zur Bauweise verzichtet, um die Planung dieses Gebäudekomplexes nicht unnötig einzuschränken. Es gilt hier somit die offene Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden in enger Anlehnung an die aktuelle Hochbauplanungen mit nur geringen Spielräumen festgelegt, soweit dies ohne eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange oder schädlicher Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild möglich war. Insbesondere bei der geplanten Alteneinrichtung mit ihren vielfältigen betrieblichen Anforderungen (Anlieferung, zusätzliche Fluchtwege, Nebenanlagen, etc.) ist eine gewisse Flexibilität bei der Bebaubarkeit notwendig.
Die straßenseitige Bauflucht im geplanten Mischgebiet wurde gegenüber der Ursprungsplanung zurückgenommen, um ausreichenden Freiraum vor dem Gebäude zu gewinnen (z.B. für private Verkehrsflächen, Aufstellflächen für die Feuerwehr, Rettungswege etc.) und um die Sichtverhältnisse an den Einmündungen in die Olper Straße zu verbessern.

6.5 Nebenanlagen und Stellplätze

Angesichts der heterogenen Baustruktur im weiteren Untersuchungsgebiet war eine grundsätzliche Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen nicht geboten. Diese können überall im Plangebiet verträglich in das Umfeld der Hauptbaukörper integriert werden. Lediglich die Lage der besonders flächenintensiven ebenerdigen Stellplätze musste mit Rücksicht auf die nachbarlichen Belange, das Orts- und Landschaftsbild und die Auswirkungen auf den Naturhaushalt deutlicher gefasst werden. So sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. nur innerhalb speziell festgesetzter Flächen für Nebenanlagen zulässig (gebäudebegleitende Tiefgarage). Dadurch gelingt es auch die Versiegelung des Plangebiets zu begrenzen.

6.6 Verkehrsflächen, Erschließung

6.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der Olper Straße (L 136) und ist über diese an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.
Die Hauptverkehrsstraße L136 (ca. 9.000 KFZ DTV 1996) ist zur Aufnahme der zusätzlichen Verkehre grundsätzlich ausreichend dimensioniert und mit begleitenden Rad-/Gehwegen und Parkstreifen ausgebaut.
Zur Sicherung eines leistungsfähigen Verkehrsflusses sind zur Erschließung der Baugebiete zwei Linksabbiegespuren innerhalb des bestehenden Straßenkörpers geplant. Fremdgrundstücke werden dazu nicht in Anspruch genommen.

Innere Erschließung

Die geplante Alteneinrichtung im Norden des Plangebietes wird von der nördlich angrenzenden öffentlichen Straße aus erschlossen (Ursprungsplan, Zufahrt zum Parkplatz Altes Zollhaus). Auf dem Grundstück ist eine private Vorfahrt vorgesehen (Anlieferung, Besucher etc.) Eine direkte Befahrbarkeit des Grundstückes von der Olper Straße aus ist angesichts des Straßenausbaus nicht möglich und im Interesse der Verkehrssicherheit auch nicht wünschenswert. Eine entsprechende Zufahrtsmöglichkeit wurde daher durch Festsetzung ausgeschlossen. Für diese Anbindung sind Anpassungsmaßnahmen innerhalb der Olper Straße erforderlich. Fremdgrundstücke werden dazu nicht in Anspruch genommen.

Das geplante Mischgebiet und das geplante Allgemeine Wohngebiet werden über eine neu zu errichtende Planstraße aus erschlossen. Die Planstraße wird an zwei Seiten an die Olper Straße angebunden, um in dem hängigen Gelände eine flächenintensive Wendeanlage zu vermeiden. Die zweiseitige Anbindung verhindert störende Wendemanöver im unmittelbaren Wohnumfeld und erleichtert die Befahrbarkeit für LKW (z.B. Müllabfuhr). Auch hier sind Anpassungsmaßnahmen innerhalb der Olper Straße erforderlich.

Die ursprünglich geplanten öffentlichen Fußwege von der Planstraße in den südlich angrenzenden Grünzug konnten bei der Änderung des Bebauungsplanes entfallen. Der Grünzug ist nach Ausbau der öffentlichen Straßen südöstlich des Plangebietes ausreichend erschlossen.

6.6.2 ÖPNV

Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Haltestelle „Altenbrück Olper Straße" der Linie 420 (VRS).

6.6.3 Leitungsrechte

Das festgesetzte Leitungsrecht zwischen der nördlich an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Zufahrt zum Parkplatz des Alten Zollhauses) und der Planstraße ermöglicht eine durchgehende Leitungstrasse zur Sammlung des Niederschlagswassers der Dach- und Straßenflächen.

6.7 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist ausreichend stadttechnisch erschlossen (Wasser: DN 100, DN 150, Gas DN 100, Elektroversorgungsleitungen, Telekommunikation, Schmutzwasserkanal).

Aufgrund der begrenzten Leistungsfähigkeit der vorhandenen Regenwasserkanalisation in der Olper Straße ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation nicht möglich. Da aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens auch eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers ausgeschlossen ist (siehe auch: hydrogeologisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 85, Ing. geologisches Büro Bach, Lindlar, 1996), muss das Niederschlagswasser im Plangebiet gefasst, ggf. vorbehandelt und in die natürliche Vorflut - die Sülz - eingeleitet werden.

6.8 Grünflächen

Bei der Änderung des Bebauungsplanes wurden die landschaftspflegerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes aus städtebaulichen Gründen weitgehend übernommen. Auf diese Weise werden die unvermeidlichen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft begrenzt und teilweise ausgeglichen. Insbesondere die Festsetzungen innerhalb des ausgedehnten Grünzuges sind identisch mit dem Ursprungsplan. Dadurch gelingt es, die Masse der ökologisch wirksamen Ausgleichsmaßnahmen und damit die Basis für das übergeordnete Ausgleichsmaßnahmenkonzept des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 85 zu sichern.

Im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes kommt es nur zu marginalen Veränderungen der ökologisch wirksamen Festsetzungen (z.B. Lage der überbaubaren Grundstücksflächen, gleiche GRZ, veränderte Verkehrsfläche, Wegfall der öffentlichen Fußwege, Verzicht auf Straßenbäume, Neuordnung der privaten Grundstücksbegrünung) die auch unabhängig von den Vorschriften des § 13a BauGB keinen zusätzlichen Eingriff darstellen.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung und Gestaltung der nicht überbauten Grün- und Freiflächen entsprechend den Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (B-Plan Nr. 85, Ursprungsplan) dienen in gleichem Maße der Anreicherung des Siedlungsraumes mit naturnahen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, der Sicherung und Wiederherstellung des bioklimatisch wirksamen Vegetationsbestandes, einer verträglichen Einordnung des Baugebietes in das Siedlungsgefüge sowie der Stadtgestaltung und der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes. Die ausschließliche Verwendung von heimischen standortgerechten Laubgehölzen ist Grundlage eines Biotop- und Artenschutzes, dem gerade am Ortsrand, im Übergang zur freien Landschaft erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken ist.

Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt entlang der südlichen Plangebietsgrenze zwischen den Baugebieten und dem südlich angrenzenden Golfplatz eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche fest, in die auch ein öffentlicher Kinderspielplatz integriert wird. Die Fläche dient in erster Linie als wohnungsnahe Aufenthalts- und Spielfläche für die zukünftigen Bewohner des Quartiers. Die umfangreichen Pflanzflächen werten das Wohnumfeld zusätzlich auf.

Pflanzmaßnahmen innerhalb der privaten Bauflächen

Bei der Änderung des Bebauungsplanes wurden die ursprünglich an den Rändern der privaten Erschließungsflächen vorgesehenen Pflanzflächen zur Verbesserung des Biotopverbundes in den Freiräumen entlang der Baugebietsgrenzen konzentriert. Die gestalterisch wirksamen Pflanzstreifen stellen auch optisch eine Verbindung zwischen dem Straßenraum an der Olper Straße und dem südwestlich angrenzenden Freiraum her.

6.9 Immissionsschutz

Verkehrslärm, Fluglärm

Das Plangebiet ist dem Verkehrslärm von der unmittelbar angrenzenden L 136 und der ca. 150 m weiter südlich gelegenen Autobahn A4 ausgesetzt. Die Orientierungswert der DIN 18005 werden in den Bereichen unmittelbar an der Olper Straße sowohl tags als auch nachts überschritten.
Durch geeignete Festsetzungen zum passiven Lärmschutz werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Der geplante Gebäuderiegel an der Olper Straße (MI) schirmt wird die Wohngebäude zusätzlich vom Verkehrslärm der Olper Straße ab. und ermöglicht eine ungestörte Nutzung der wohnungsnahen Freiräume.
Die im Plan festgesetzten erhöhten Anforderungen an den baulichen Lärmschutz stellen einen verträglichen Schallpegel innerhalb der geplanten Gebäude sicher. Durch den Einbau schallgedämmter Lüftungsanlagen wird die Nachtruhe bei ausreichender Belüftung der Schlafräume gewährleistet.. Die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz dienen dem Schutz der Bevölkerung vor Verkehrslärm.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass unter bestimmten Betriebsbedingungen des Flugplatzes vereinzelt Fluglärm auftreten kann (Abflüge von der Bahn 32, Lage des Plangebietes im sog. Toleranzbereich).

6.10 Altlasten/ Altstandorte

Bergbau, ehemaliger Wetterschacht

Das Plangebiet liegt größtenteils über dem ehemaligen Bergwerksfeld Lüderich sowie über dem ehemaligen Bergwerksfeld Napoleon (Blei, Zink, Kupfer etc.). Es wird deshalb daraufhingewiesen, dass sich der umgegangene Bergbau möglicherweise schädigend auf die geplante Bebauung auswirken kann und daher ggf. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden. Aus bergbaulicher Sicht sind jedoch Senkungen - wenn überhaupt - nur im Zentimeterbereich zu erwarten.

In diesem Zusammenhang wird auf den mittlerweile verfüllten nördlichen Wetterschacht des Bergwerks Lüderich hingewiesen. Der Schacht befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebietes. Er ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Nach Angabe der ehemaligen Bergwerksbetreiberin erfolgte die Sicherung nach den Richtlinien des damals zuständigen Oberbergamts Bonn.
Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, die zu dem Ergebnis kamen, dass grundsätzlich von einem senkungsgefährdeten Bereich um den ehemaligen Schacht mit einem Durchmesser von 20 m auszugehen ist. Unter Berücksichtigung der bereits durchgeführten Verfüllung kann allerdings der tatsächliche Gefährdungsbereich auf einen Bereich 5 m um den Wetterschacht eingegrenzt werden. Die an dieser Stelle geplante Erschließungsstraße - von der auch die geplante Alteneinrichtung erschlossen wird - kann durch geeignete konstruktive Maßnahmen geschützt werden.

Geogene Vorbelastung, Schwermetalle

Das Plangebiet zählt zum sog. Deutzer bzw. Bensberger Erzrevier. Hier wurde bis in die 30er Jahre des 20. Jahrhunderts überwiegend Zink, Blei und Kupfer gefördert. Aufgrund der natürlichen Schwermetallvorkommen und evtl. Schadstofftransporte aus den umliegenden Lager- und Verarbeitungsflächen ist im gesamten Bereich grundsätzlich mit erhöhten Schwermetallbelastungen zu rechnen.

Im Rahmen der aktuellen Bebauungsplanänderung wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, um die Vereinbarkeit der Planung mit den einschlägigen technischen Regelwerken des Umweltschutzes zu überprüfen.
Die Untersuchung hat zu dem Ergebnis, dass die Gehalte an Blei und Cadmium im Oberboden die Vergleichswerte der Bundesbodenschutzverordnung überschreiten. Die ermittelten Schwermetallgehalte sind jedoch für die Region Bensberg, Untereschbach als normal anzusehen.
Im Interesse der Gesundheitsvorsorge ist deshalb der Oberboden in den Freiflächen auf einer Tiefe von 0,5 m zu entfernen und durch nachweislich schadstofffreies Material auszutauschen. Durch den oberflächlichen Bodenaustausch in den wohnungsnahen Freiflächen werden evtl. nachteilige Auswirkungen der natürlichen Schwermetallbelastung des Bodens verringert (Gartennutzung, Kleinkinderspielplatz).

6.11 Denkmalschutz, Umgebungsschutz

Das Grundstück ist unbebaut In der Umgebung des Plangebietes befinden sich zwei Baudenkmale (Olper Straße 60 = „Altes Zollhaus", Olper Straße 69 „Altenbrücker Mühle"). Nach § 9 DSchG NRW sind bei Baumaßnahmen in der engeren Umgebung von Baudenkmälern die Belange des Denkmalschutzes besonders zu berücksichtigen.

6.12 Bauliche Gestaltung, Örtliche Bauvorschriften

Für die Außengestaltung der baulichen Anlagen werden Imitate von Naturstein- und Klinkermaterialien sowie spiegelnde und reflektierende Kunststoff- und Metallwerkstoffe ausgeschlossen, da diese Materialien auf die Gestaltung der geplanten Gebäude in besonderem Maße schädlichen Einfluss ausüben und das Ortsbild schädigen. Insbesondere im Umfeld denkmalgeschützter Gebäude kommt dem Schutz des Ortsbildes eine besondere Bedeutung zu.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sind Ausdruck architektonischen Gestaltungswillens. Flach geneigte Dächer über den obersten Geschossen ermöglichen eine angemessene wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäude und tragen dazu bei, die absolute Gebäudehöhe zu begrenzen. Die geplante Bebauung soll durch die verschiedenen Investoren in einem Zuge errichtet werden und nicht zuletzt durch einen übergreifenden Gestaltungskanon als zusammenhängende Maßnahme nach Außen wirken. Von der geplanten Baukörperausformung (Dachgestaltung) geht keine schädliche Wirkung auf das Ortsbild aus. Die Belange des Denkmalschutzes sind gewahrt.

7. Realisierung der Planung

Zur Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Hinsichtlich der erschließungstechnischen Umsetzung wird zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Overath ein entsprechender Erschließungsvertrag geschlossen.

Für die Stadt Overath fallen keine Kosten an.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Overath am ...12. September 2007... als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 85 –Altes Zollhaus-,

Overath, den 01. 10. 2009

Siegel der Stadt Overath

Helder
Bürgermeister