Stadt Overath

2. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 85 – Overath-Steinenbrück, Altes Zollhaus –

Begründung

---

1. Allgemeines

1.1 Verfahren

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 28.03.2000 die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 -Overath - Steinenbrück, Altes Zollhaus- gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB beschlossen.

1.2 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Overath-Steinenbrück, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 85 - Overath-Steinenbrück, Altes Zollhaus -.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist aus dem Bebauungsplan Nr. 85, 2. Änderung im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

1.3 Derzeitiges Planungsrecht

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 85 setzt für den Änderungsbereich als Art der baulichen Nutzung MI – Mischgebiet und WA – Allgemeines Wohngebiet fest. Die Flächen nordöstlich der Planstraße sind als Mischgebiet in ein- und zweigeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Für den Bereich südwestlich der Planstraße setzt der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger, offener Bauweise fest.

1.4 Denkmalpflege

Unmittelbar an den Änderungsbereich grenzt im Nordosten die Hofanlage 'Altes Zollhaus' an, die als Gesamtanlage (Ensemble) dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG) unterliegt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplans sollen auf den Flächen nordöstlich der Planstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Hotelanlage geschaffen werden.
Die Zielsetzung für den Bereich südwestlich der Planstraße bleibt im wesentlichen unverändert. Im Rahmen der Änderung wird die Lage und Anordnung der überbaubaren Flächen geringfügig verschoben sowie um zusätzliche Flächen für den ruhenden Verkehr ergänzt.

3. Planung

3.1 Städtebauliche Konzeption

Bereich nordöstlich der Planstraße - Hotel
Auf den Flächen nordwestlich der Planstraße ist die Errichtung einer Hotelanlage vorgesehen. Das Hotel ist in drei voneinander nur mit Glasverbindungsgängen getrennten höhengestaffelten Baukörpern geplant. Das 'querstehende' Gebäude ist hierbei in dreigeschossiger Bauweise vorgesehen. In diesem Gebäudeteil soll u.a. die Eingangshalle sowie der Gastronomiebereich für das Hotel eingerichtet werden.
Die Gebäudeteile innerhalb der beiden übrigen überbaubaren Grundstücksflächen sind in zweigeschossiger Bauweise geplant, wobei für das Gebäude im Mittelteil ein Staffelgeschoss vorgesehen ist.

Bereich südwestlich der Planstraße - Wohnbebauung
Im Bereich südwestlich der Planstraße sind drei freistehende Mehrfamilienwohnhäuser, wie bisher in zweigeschossiger Bauweise, mit Einstellplätzen für insgesamt ca. 40 Wohneinheiten vorgesehen.
Im Rahmen der Änderung wird es erforderlich, die Lage und Anordnung der überbaubaren Flächen geringfügig zu verschieben. Die bisherigen Lücken zwischen den einzelnen Bauflächen bleiben erhalten, so dass die bisher angestrebte Öffnung zum südlich angrenzenden Landschaftsbereich erhalten bleibt.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die in der rechtsverbindlichen Planfassung festgesetzten zulässigen Arten der Nutzung (MI und WA) werden durch die Planung nicht verändert.

3.3 Gebäudehöhen

Die in der rechtsverbindlichen Planfassung festgesetzten maximalen Firsthöhen werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans nicht tangiert.

Aufgrund der konkret vorliegenden Planung für das Hotel wird in Teilbereichen eine Erhöhung der Geschoßzahlen von I auf II bzw. von II auf III erforderlich (s. Planzeichnung). Für den Bereich der geplanten Wohnbebauung bleiben die Geschosszahlen unverändert bestehen.

Die Planung für das Hotel sieht eine Dachkonstruktion mit geringen Neigungen vor, so dass trotz der vorgesehenen Dreigeschossigkeit für das 'querstehend' angeordnete Gebäude, die bisherigen maximal zulässigen Firsthöhen durch die Änderungsplanung lediglich für diesen Gebäudeteil um 0,5 m überschritten werden.

Die geplante Wohnbebauung südlich der Planstraße soll insgesamt sogen. 'Bogendächer' erhalten. Die gewählte Dachform führt teilweise zu einer Anhebung der Gebäudehöhen, so dass die bisher maximal zulässigen Firsthöhen um 1,00 bzw. 2,00 m erhöht wurden. Wegen der unterschiedlichen Dachlandschaften wird für den Bereich der 2. Änderung auf die Festsetzung von Traufhöhen verzichtet.

3.4 Erschließung

Die Erschließung bleibt gegenüber der Ursprungsplanung unverändert. Die Hotelanlage wird von der Olper Straße und die geplante Wohnbebauung von der Planstraße erschlossen.

3.5 Stellplätze, Carports und Garagen

Für die geplanten Baumaßnahmen sollen die Einstellplätze für die Kraftfahrzeuge innerhalb von offenen, ebenerdigen Stellplätzen bzw. Carports und/oder in Garagen bereitgestellt werden.

Für die Teilflächen nördlich der Planstraße (Hotel) ist eine offene ebenerdige Stellplatzanlage vorgesehen.

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung sind Flächen für ca. 20 ebenerdige Stellplätze vorgesehen.

Die Einrichtung weiterer Einstellplätze ist sowohl zwischen den geplanten Gebäuden als auch im östlichen Teil des Allgemeinen Wohngebiets als Garagen bzw. Carports möglich.

3.6 Ökologie und Begrünung

Gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war (z.B. rechtskräftiger B-Plan).

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungsvorschriften werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Gegenüber der Ursprungsfassung erfolgt kein vergrößerter höherer Eingriff.

3.7 Ver- und Entsorgung

3.7.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muss lediglich für das Bebauungsplangebiet ergänzt werden.

3.7.2 Löschwasser

Der erforderliche Löschwassergrundschutz wird für das Plangebiet über die Trinkwasserleitung und über die unmittelbar angrenzenden Gewässer der Sülz und des Mühlengrabens sichergestellt.

3.7.3 Schmutz- und Regenwässer

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 wurde seinerzeit in Abstimmung mit den Stadtwerken Overath und dem Staatlichen Umweltamt Bonn für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept erstellt. Die damaligen Zielsetzungen gelten für den Änderungsbereich unverändert.

Entsprechend diesem Entwässerungskonzept werden die Schmutzwässer insgesamt in den Schmutzwasserkanal innerhalb der L 136 eingeleitet und zur Kläranlage Lehmbach abgeführt.

Die Dach- und Straßenflächenwasser werden in einer Regenwasserleitung gesammelt und in die Vorflut der Sülz eingeleitet.

3.8 Denkmalpflege

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes mit dem denkmalgeschützen Ensemble 'Altes Zollhaus' wurde die Planung vorab mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt und mit Herrn Dr. Stürmer vom Landschaftsverband Rheinland abgestimmt und die Empfehlungen seitens der Denkmalbehörden in die vorliegende Planung eingebracht.

Overath, den 04.04.2001

Siegel der Stadt Overath 6

Bürgermeister

Ratsmitglied