Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 85
3. Änderung
Overath - Steinenbrück
„ Altes Zollhaus“

Begründung:

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines

1.1. Bisheriges Verfahren
1.2. Lage und Topographie des Plangebietes, Geltungsbereich
1.3. Derzeitiges Planungsrecht
1.4. Denkmalpflege

2. Planung

2.1. Ziel und Zweck der Planung
2.2. Städtebauliche Einbindung
2.3. Art der Baulichen Nutzung
2.4. Gebäudehöhen

3. Öffentliche Belange

3.1. Trassenfestlegung Bachlauf
3.2. Hochwasserschutz und notwendige Geländeaufschüttungen
3.3. Bodenbelastung
3.4. Ökologischer Ausgleich
3.5. Verkehrsflächen
3.6. Ver- und Entsorgung
3.7. Bergbau
3.8. Denkmalschutz

Umweltbericht (gem. § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1. Allgemeines

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 07.12.2004 die Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.85 – Overath-Steinenbrück, Altes Zollhaus- beschlossen.

Der vom Eigentümer unterzeichnete Antrag auf Änderung wurde gemeinsam mit dem Erläuterungsbericht am 22.11.2004 eingereicht.

Zur Erzielung des Durchführungsbeschlusses wurde die diesem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planungskonzeption am 07.12.04 dem Bau- und Planungsausschuss im Rathaus Overath vorgestellt. Die Durchführung zur Änderung des Bebauungsplanes sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurde im Nachgang zur Vorstellung der Planung einstimmig vom Bau- und Planungsausschuss beschlossen.

Die vorzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte zwischen dem 11.01.2005 und dem 11.02.2005.

1.2 Lage und Topographie des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca.11.000 m² und befindet sich in Overath – Steinenbrück innerhalb des westlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 85 – Overath – Steinenbrück, Altes Zollhaus.
Das in Ost-West-Verlauf leicht abfallende Baugrundstück grenzt nördlich an das denkmalgeschützte Bauensemble „ Altes Zollhaus „ und südwestlich an das ansteigende, aus Streuobstwiesen bestehende, Grünhanggelände des anschließenden Golfplatzes an.
Den westlichen Abschluss in Richtung Sülz bildet Grünland, das sich im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung befindet.

1.3 Derzeitiges Planungsrecht

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 85 mit seiner 2. Änderung vom 03.05.2001, setzt für den Änderungsbereich als Art der baulichen Nutzung MI – Mischgebiet und WA – Allgemeines Wohngebiet fest, wobei die Flächen nördlich der Planstrasse als Mischgebiet in zwei- und dreigeschossiger, geschlossener Bauweise festgesetzt sind.
Für den südlichen Bereich setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger 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 unterliegt.

2. Planungskonzept

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die in der 2. Änderung angestrebte Planung sah die Errichtung einer Hotelanlage im Nordteil bzw. drei freistehender Mehrfamilienhäuser in kompakter Bauform im Südteil vor.

Mit der Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird nun das Planungsziel verfolgt, auf den Grundstücksflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnanlage mit Einfamilien- und Doppelhaushälften zu schaffen. Im Nordteil des Planungsgebietes ist eine Mehrfamilienwohnanlage vorgesehen. Hier wurden die in der 2. Änderungen vorgegebenen Baufelder nur geringfügig verändert. Davon ist besonders der nördliche Teil des Baufensters betroffen, der nun zusammen mit der bestehenden Villa die Rahmung des denkmalgeschützten Ensembles „Altes Zollhaus komplettiert.

2.2 Städtebauliche Einbindung

Die architektonische Konzeption der Gesamtanlage gliedert sich -wie auch die ursprüngliche Planung- in einen Nord- und Südteil. Die beiden Bereiche werden durch die Planstrasse räumlich voneinander getrennt.

Den Nordteil bildet eine Gebäudegruppe von 2-3 geschossigen Baukörpern, die rhythmisch durch verglaste Treppenhausanlagen miteinander verbunden sind. Die Riegelwirkung dieser Anlage wird durch die höhenmäßige Staffelung der einzelnen Baukörper zueinander aufgelockert. Das Bauensemble des Alten Zollhauses erhält eine räumliche Einfassung die durch den Versatz der Baukörper im Grundriss noch verstärkt wird. Die vorhandene Villa auf dem westlich angrenzendem Grundstück wird in diese Bewegung mit einbezogen und bildet den gedachten Abschluss der „Rahmung" des Denkmals. Durch die Transparenz der verglasten Treppenhausanlagen entsteht gleichzeitig eine Wechselwirkung zwischen Nord und Süd, zwischen Hofanlage und Landschaft.

Die Erschließung dieser Baugruppe erfolgt von der Olper Strasse über einen vorgelagerten, platzartig gestalteten Zufahrts- und Zuwegungsbereich, der gleichzeitig zur Aufnahme der notwendigen PKW-Stellplätze dient. Eine Wendemöglichkeit für die Fahrzeuge der Hausmüllentsorgung ist im Knickpunkt der Anliegerstrasse in ausreichender Größe geplant.

Die Planstraße folgt der baulichen Bewegung der Baugruppe. Sie mündet in einen Wendehammer und übernimmt die Haupterschließung der geplanten Bebauung des Südteils der Gesamtanlage.

Im Südteil befindet sich die geplante Wohnanlage bestehend aus 2-geschossigen Einfamilienhäuser und Einfamilien- Doppelhaushälften, die in Kombination mit den jeweils zwischengelagerten Garagen eine aufgelockerte zeilenförmige Struktur bilden.

Die einzelnen Bauzeilen verlaufen entgegen der Anlage im Nordteil in Nord-Süd-Richtung und eröffnen dadurch jederzeit den Einblick in die Landschaft des ansteigenden Geländes der südlich angrenzenden Golfplatzanlage.

Auch diese Dächer erhalten eine flache bis leicht geneigte Form und sollen optional mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.
Alle Häuser sind Ost-West ausgerichtet und werden über befestigte und befahrbare Zuwegungen, abgehend von der Planstrasse erschlossen.

Die Müllentsorgung erfolgt über die Planstrasse „B". Der geplante Wendehammer wurde nach den Vorgaben der EAE (Wendeanlagentyp 3 für 3-achsiges Müllfahrzeug) mit einem Radius von 6 Metern übernommen. Eine Sammelstelle für Müllbehälter wird jeweils an der Einmündung der Stichstrassen in die Planstrasse „A" vorgesehen.

2.3 Art der baulichen Nutzung

Die rechtsverbindlich festgesetzten zulässigen Nutzungsarten des Bebauungsplans Nr. 85 –Overath-Steinenbrück, Altes Zollhaus-, 2. Änderung (Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet) werden im Rahmen der 3. Änderung nicht geändert.

2.4 Gebäudehöhen

Die in der rechtskräftigen Planfassung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplans nicht tangiert.
Aufgrund der konkret vorliegenden Planung für die Mehrfamilienwohnanlage wird in Teilbereichen eine Erhöhung der Geschosszahlen von II auf III erhöht (siehe Planzeichen). Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes bleiben die Geschosszahlen unverändert.

3. Öffentliche Belange

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Sachthemen und Auflagen in die Planung mit einbezogen.

3.1 Trassenfestlegung Bachlauf

Die Neugestaltung der Trasse des Bachlaufes passt sich in die im Oktober 2000 planfestgestellte Trasse ein und den schon bestehenden Bachverlauf ein. Geringfügige Abweichungen am süd-westlichen Ende des Planungsgebietes sind mit der UWB des Rheinisch Bergischen Kreises abgestimmt und werden in den Bebauungsplan übernommen. Der geforderte Schutzstreifen wird im gesamten Trassenverlauf eingehalten. Im weiteren Verlauf geht der Bachlauf in das Auengelände der Sülz über.

3.2 Hochwasserschutz und notwendige Geländeaufschüttungen

Zum Schutz der Gebäude vor Hochwasser muss die Oberkante des Erdgeschosses mindestens 0,50 m über der errechneten Linie eines 100-jährlichen Hochwassers liegen. Im Bebauungsplan wird daher die Oberkante Erdgeschossfußboden mit 93,5 m ü. NN festgesetzt.

Das Geländeprofil der Gärten der westlichen Bauzeile werden im Übergang zur Sülzaue kantenförmig ausgebildet wird. Eine Bebauung sind in diesem Bereich nicht zulässig. Da die Gartenflächen innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes liegen, erfolgt im Bebauungsplan eine zeichnerische Festsetzung dieser Fachplanung als „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses – Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet".

Planerisch notwendige Auffüllungen der Erdoberfläche im Bereich der westlichen Gartenbereiche innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes unterliegen dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren gemäß § 113 Landeswassergesetz. Ein entsprechender Antrag zur Einleitung des Verfahrens und die Erteilung der Genehmigung ist zur Realisierung der Planung Voraussetzung.

3.3 Bodenbelastung

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.85 – Overath und auf Hinweis des Rheinisch-Bergischen Kreises auf die räumlicher Nähe zu dem ehemaligen Blei- und Zinkberkwerk „Lüderich" und die daraus ggf. resultierenden Belastungen des Bodens, führte die Firma GEOS Untersuchungen zur Ermittlung der Oberbodensituation im Planbereich durch. Dabei steht die Betrachtungen des Aspektes der Gefährdung Mensch-Boden im Vordergrund.

Aus dem Ergebnis werden folgende Maßnahmen abgeleitet :
die Gartenareale der Grundstücke werden mit schadstofffreiem Bodenmaterial (Rohboden unter humosem Oberboden) abgedeckt. Die Schichtmächtigkeit wird mit 0,50 cm angesetzt.
Zu entfernendes Bodenmaterial kann auf die Erddeponie des Lüderich unweit der Baumaßnahme erfolgen.

Mit der beschriebenen Vorgehensweise wird gemäß des Ergebnisses der Bodensondierung GEOS die nachteilsfreie Nutzung der Grundstücke als Wohn- und Nutzgartenflächen sichergestellt.
Der Bericht zur Oberbodensituation des Planungsgebietes der Firma GEOS / Bergisch-Gladbach ist den Begründungen zum der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.85 – Overath beigefügt.

3.4 Ökologischer Ausgleich

Maßnahmen zur Minderung, zum Ersatz und / oder zum Ausgleich von Beeinträchtigungen an Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 1 Abs. 6 Nm. 6 und 7 BauGB zu berücksichtigen. Entsprechend der Vorgaben der §§ 19-21 BNatschG ist der Verursacher unvermeidbare Beinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Auhebung von Baulietplänen Eingriffe inm Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Gemäß § 1a ist über die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtliche erheblicher Beeinträchtigungen in Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Zur genauen Bestimmung der Eingriffs- und Ausgleichwerte wurde für das Planungsgebiet durch das Büro NARDUS / Nümbrecht - Eisenroth ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Dieser Fachbeitrag erfasst die quantitativen und qualitativen Ausmaße der durch die Bebauung des Geländes zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt, sowie die Eingriffe der Baumaßnahmen in die Struktur des vorhandenen Gesamtraumes

Nach den der Begründung beigefügten Eingriffsbewertungen und Kompensationsberechnungen wird belegt, dass die Beeinträchtigung aufgrund der Planung durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Bebauungsplans Nr. 85 entlang der Sülz ausgeglichen werden können.

3.5 Verkehrsflächen

Erschließung

Die Erschließung bleibt gegenüber der Ursprungsplanung unverändert. Die Mehrfamilienwohnanlage wird von der Olper Straße über eine 6,50 m breite Zufahrt erschlossen. Es besteht die Möglichkeit für ein Müllfahrzeug durch kurzes Zurücksetzten zu wenden. Das allgemeine Wohngebiet wird über eine 6,00m breite Planstraße an deren Ende sich ein Wendehammer für Lastkraftwagen bis 10,00 m Länge (3-achsiges-Müllfahrzeug, mit Wendekreis für PKW mit 6,00 m Radius zuzüglich einem Meter Freihaltezone)

befindet, erschlossen. Von dieser Haupterschließung zweigen drei Stichwege von 3,50 Breite zur verkehrlichen Erschließung der einzelnen Bauzeilen ab.

Stellplätze, Carports und Garagen

Für die geplanten Baumaßnahmen sollen die Einstellplätze für die Kraftfahrzeuge innerhalb von offenen, ebenerdigen Stellplätzen bzw. Carports und / oder Garagen bereitgestellt werden.
Für die Teilflächen nördlich der Planstraße (Mehrfamilienhaus) ist eine offene ebenerdige Stellplatzanlage vorgesehen.
Die im südlichen Teil gelegenen Einfamilien und Doppelhäuser erhalten Carports oder Garagen und einen Stellplatz innerhalb des Bauwichs bzw. innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen.
Die Stellplatzanlage im östlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes ist dem Biergarten des Zollhauses zugeordnet.
Insgesamt wird der in der Stellplatzverordnung geforderte Stellplatzbedarf erfüllt.

3.6 Ver- und Entsorgung

Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muss lediglich im Planungsgebiet zu ergänzen.

Löschwasser

Der erforderliche Löschwassergrundschutz wird für das Plangebiet über die Trinkwasserleitung und über die unmittelbar angrenzende Sülz sichergestellt.

Schmutz- und Regenwasser

Die Schmutzwässer werden insgesamt dem Schmutzwasserkanal innerhalb der L 136 eingeleitet und zur Kläranlage Lehmbach abgeführt.
Dach- und Straßenflächenwasser werden in einer Regenwasserleitung gesammelt und in die Vorflut der Sülz eingeleitet. Diese Regenwasserleitung wird soweit wie möglich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geführt. Außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen setzt der Bebauungsplan Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Overath fest.
Gemäß des zu erwartenden Verschmutzungsgrades sollen die Regenwässer aus dem geplanten Bereich der Stellplatzflächen vor Ort versickern (nach den textlichen Festsetzungen Ziffer 3.2. dürfen die Stellplatzflächen nur in wasserdurchlässigen Materialien erstellt werden). Bei größeren Regenmengen ist vorgesehen, das überschüssige Wasser seitlich über die Schulter in angrenzend festgesetzten Grünflächen zu entwässern.

3.7 Bergbau

Das Plangebiet liegt größtenteils über dem ehemaligen Bergwerksfeld Lüderich.
Das Landesoberbergamt NRW und das Bergamt Düren weisen darauf hin, dass der umgegangene Bergbau sich möglicherweise schädigend auf sie geplante Bebauung auswirken kann und daher gegebenenfalls besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich macht. Zudem ist mit Schicht- und Hangwasser zu rechnen. Nach Auffassung der ehemaligen Bergwerksbetreiberin Altenberger Metallwerke GmbH bestehen aus bergbaulicher Sicht jedoch keine grundsätzlichen Bedenken. Senkungen seien – wenn überhaupt- nur noch im Zentimeterbereich zu erwarten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB hat die Stadt Overath bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Deshalb hat die Verwaltung im Jahre 2000 die Erstellung eines Gutachtens zur Untersuchung des Bereichs um den ehemaligen Wetterschacht veranlasst. Das Ingenierbüro Kühn Geoconsulting ermittelte daraufhin, ob durch den Wetterschacht Senkungen auf die geplante Erschließungsstraße einwirken könnten. Die geplante Erschließungsstraße führt in einem geringen Abstand am ehemaligen Wetterschacht vorbei und liegt innerhalb des senkungsgefährdeten Bereichs.
Im Zuge der Stilllegung des Bergwerks Lüderich 1978 wurde der ehemalige Wetterschacht verfüllt und mit einer Betonplatte mit Nachfüllöffnungen abgedeckt. Nach Angabe der ehemaligen Bergwerksbetreiberin der Altenberg Zink AG erfolgte die Sicherung nach den Richtlinien des damals zuständigen Oberbergamts Bonn. Auf Grund der durchgeführten Bohrungen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass sich ein senkungsgefährdeter Bereich um den ehemaligen Schacht mit einem Durchmesser von 20 m ergibt. Jedoch ist laut Gutachten auf Grund der durchgeführten Bohrungen nur noch mit einzelnen flachen Einsenkungen mit einem Durchmesser von maximal 5 m um den ehemaligen Wetterschacht zu rechnen, da Verfüllungen durchgeführt wurden.
Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass zur Sicherung des Bereiches die Erschließungsstraße durch den Einbau einer tragenden Betonplatte wirksam gegen Setzungen geschützt werden könne. Durch diese baulich konstruktiven Maßnahmen und unter Zugrundelegung der von der Bergwerkseigentümerin

übersandten Hinweise zur Ausführung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen wurde den Anregungen des Landesoberbergamts entsprochen. In die Begründung zum Bebauungsplan wird dieser Sachverhalt aufgenommen.

3.8 Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes in Bezug auf das Alte Zollhaus werden aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen bleiben bestehen.

Overath, den

....

Bürgermeister Ratsmitglied

Anlagen: - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag v. Mai 2005
- Bericht zur Oberbodensituation v. Sept. 2004 – April 2005