Impressum

STADT OVERATH

Stadtverwaltung Overath
Planungs- und Bauordnungsamt
Hauptstraße 10
51491 Overath

Ansprechpartner:
Herr Wolfgang Bürger, Beigeordneter
Frau Petra Trompertz, Projektsachbearbeiterin

URBITECTEN STADTPLANUNG UND PROJEKTENTWICKLUNG

in Zusammenarbeit mit:
und TOPOS sowie

SCHWARZE UND PARTNER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen und –anlass

2. Geltungsbereich

3. Planungsrechtliche Situation
3.1 Flächennutzungsplan (FNP)
3.2 Bestehendes Planungsrecht
3.3 Artenschutz und landschaftspflegerischer Fachbeitrag
3.4 Sonstige Satzungen, Verordnungen

4. Stadträumliche Situation

5. Planungsziele

6. Inhalte des Bebauungsplanes
6.1 Grundzüge der Planung
6.2 Art der baulichen Nutzung
6.3 Maß der baulichen Nutzung
6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
6.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgarage
6.6 Verkehrsflächen und Erschließung
6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
6.8 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur
6.9 Grünplanerische Festsetzungen
6.10 Immissionsschutz
6.11 Altlasten / Altstandorte
6.12 Denkmalschutz, Umgebungsschutz
6.13 Bauliche Gestaltung, Örtliche Bauvorschriften

7. Realisierung der Planung

8. Rechtsgrundlagen

Anlagen
- Zeichnerische Festsetzungen (Planzeichnung) mit textlichen Testsetzungen
- Lageplan Bebauungskonzept
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung
- Overather Liste
- Gutachten „Oberflächenmaterial" von Sept./Okt. 2006

1. Planungsgrundlagen- und anlass

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 südlich der Olper Straße zwischen dem Ensemble „Altes Zollhaus" und der bestehenden Wohnbebauung Olper Straße 82 geschlossen werden.

Bebauungsplan Nr. 85 „Altes Zollhaus" (1999)

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 hatte gemischte Bauflächen an der Olper Straße (MI) und Wohnbauflächen (WA) weiter südlich davon vorgesehen. Darüber hinaus war vorgesehen, eine leistungsfähige Altenpflegeeinrichtung am Standort zu etablieren.

Bebauungsplan Nr. 85 – 1. Änderung (2009)

Bei der Entwicklung der Altenpflegeeinrichtung und dem daran anschließenden Wohnkonzept wurde deutlich, dass die Hochbau- und Erschließungsplanung in Teilen von der ursprünglichen Konzeption und den daraus resultierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85 abweicht. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 im Jahre 2009 wurden deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Hochbau- und Erschließungsmaßnahmen geschaffen. Die grundsätzliche Aufteilung der Bau- und Grünflächen wurde weiterhin beibehalten. Ebenso blieben die geplanten Baugebietskategorien erhalten (WA, MI, Gemeinbedarf). Lediglich die Lage der geplanten Erschließungsstraße und der genaue Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen wurde an die aktuelle Hochbau- und Erschließungsplanung angepasst.

Bebauungsplan Nr. 85 – 5. Änderung (Entwurf)

Im Bereich des als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Planteils, weichen die Freiflächenplanungen und Erschließungsmaßnahmen in Teilen von der ursprünglichen Konzeption und den daraus resultierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85 – 1. Änderung geringfügig ab. Derzeit befindet sich der Neubau der Altenpflegeeinrichtung in der Fertigstellungsphase.

Für den südlich an die Gemeinbedarsfläche angrenzenden Teil des Plangebietes ist die Errichtung einer Wohnanlage sowie die Ansiedlung von Dienstleistungen aus dem Gesundheitsbereich vorgesehen. Die aktuelle Hochbau- und Erschließungsplanung, weicht von der im rechtsgültigen Bebauungsplan vorgesehenen, straßenbegleitenden Bebauung, den daran südlich anschliessenden Wohngebäuden in Zeilenbauweise sowie der als öffentliche Straßenverkehrsfläche vorgesehenen Planstraße und den daraus resultierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85, 1. Änderung in Teilen ab.

Die grundsätzliche Aufteilung der geplanten Baugebietskategorien nach WA, MI und Gemeinbedarf bleiben erhalten. Allerdings muss insbesondere im südöstlichen Bereich des Plangebiets die Lage der geplanten Erschließungsflächen und der genaue Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen an die aktuelle Hochbau- und Erschließungsplanung angepasst werden.

Mit der 5. 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 oben genannten kommunalen Planungsziele und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 25.01.2011 beschlossen, die Durchführung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 -Overath-Steinenbrück, „Altes Zollhaus", einzuleiten. 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85: Gemarkung Löderich, Flur 5, Flurstück 4375, 4321, 4379.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha. Der exakte Verlauf des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

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 5. Änderung zum BPlan Nr.85 weicht hinsichtlich der Ausweisung als „Private Grünfläche" sowie des Flächenumfanges in Teilen von Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 85, 1.Änderung - Overath-Steinenbrück, „Altes Zollhaus" aus dem Jahre 2009 (am 08.10.2009 in Kraft getreten).

Dieser setzt für den entsprechenden Bereich fest:

- Im Norden: Fläche für Gemeinbedarf für soziale Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen (Alteneinrichtungen), (GRZ = 0,4). Die Zufahrt und Erschliessung der Stellplätze erfolgt von einer geplanten öffentlichen Straße am Zollhaus.
- Im Süden: Mischgebiet an der Olper Straße, (GRZ = 0,6), mit geschlossener Bauweise, da-

hinter weiter südlich Allgemeines Wohngebiet, (GRZ = 0,4), mit offener Bauweise.

- Neubau einer Erschließungsstraße zwischen dem festgesetztem Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet mit zweiseitiger Anbindung an die Olper Straße.
- Konzentration der Pflanzmaßnahmen entlang der Baugebietsgrenzen.
- Im Übergang zur freien Landschaft/Golfplatz: öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche/Wiese" bzw. „Spielplatz".

Mit Rechtskraft der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 wird der überplante Bebauungsplan Nr. 85, 1. Änderung durch diese vollständig ersetzt.

3.3 Artenschutz und landschaftspflegerischer Fachbeitrag

In § 44 BNatSchG sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zusammengefasst, deren Eintreten infolge einer Durchführung der Bebauungsplanänderung zu prüfen ist. Der Geltungsbereich der Planänderung wurde, abgesehen von dem derzeit im Bau befindlichen Altenwohnheim ausschließlich als Wiesenfläche landwirtschaftlich genutzt. Die faunistische und artenschutzrechtliche Bedeutung der Plangebietsflächen wird im Rahmen einer begleitenden Artenschutzrechtlichen Vorprüfung beurteilt.

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Demnach gelten nach Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 ergeben sich jedoch Alt-Ausgleichsverpflichtungen, die in der 5. Änderung des B-Planes zu berücksichtigen sind. Aus diesem Grund erfolgt im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur 5. B-Plan-Änderung eine landschaftsökologische Bilanzierung der 1. und 5. Bebauungsplanänderung. Aus dieser Bilanzierung geht hervor, dass die Ausgleichsfestsetzungen der 1. B-Planänderung in ihrem Gesamtumfang in der 5. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

3.4 Sonstige Satzungen, Verordnungen

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 betroffen (z.B. FFH- Gebiete Königsforst, Tongrube/Steinbruch Oberauel, Naturschutzgebiet Holzbachtal). Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

4. Stadträumliche Situation

Das ca. 1,9 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. 800 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 ca. 20 - 40 m von den geplanten Baugebieten entfernt liegt. Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich die Altenpflegeeinrichtung vor der Fertigstellung und soll im Herbst 2011 eröffnet werden. Der südöstliche Teil des Plangebietes ist nicht bebaut und wurde ehemals 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 im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich des Plangebietes, am Rande des Golfplatzes, befindet sich der Bachlauf des „Reitbuscher Siefens", der das abfließende Oberflächenwasser des Golfplatzes in die Sülz ableitet. Die tatsächliche Lage und der Verlauf des Gewässers ist nicht abschließend geklärt, allerdings ist davon auszugehen, das das Gewässer nicht Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs ist.

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

5. Planungsziele

Mit der 5. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der in Planung befindlichen Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zur neuen Altenpflegeeinrichtung 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 der bereits vorhandenen Wohnnutzungen und Dienstleistungsangebote.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Grundzüge der Planung

Bei der 5. Änderung des BPlans Nr. 85 wurde die städtebauliche Grundkonzeption der 1. Änderung übernommen. Wesentliche Grundzüge der Änderung sind:

- Neuordnung der Baugebietskategorien WA und MI,
- Einschränkungen der Nutzungsarten,
- Änderung der geschlossenen Bauweise in offene Bauweise im MI,
- Wegfall der öffentlichen Erschließungsstraße.
- Neuordnung der Erschließungs- und Stellplatzflächen,
- Änderung der öffentlichen Grünflächen in privates Grün,

In direkter Nachbarschaft zum Neubau der Altenpflegeeinrichtung ist im südöstlichen Teil des Plangebietes (WA) eine Wohnanlage bestehend aus 4 freistehenden Wohnbauten mit ca. 32 Wohneinheiten, von denen etwa die Hälfte für betreutes Altenwohnen vorgesehen sind, geplant. Die weiteren Wohnungen sollen als freie Wohnungen (auch für Familien mit Kindern) errichtet werden.

Im Bereich des MI ist neben den Wohnnutzungen die Einbindung von Dienstleistungsangeboten aus dem Wellness- und Gesundheitsbereich geplant. Zusätzlich sollen zwei Arztpraxen sowie ein Bistro angesiedelt werden. Ebenso ist geplant einen Kiosk mit einer maximalen Verkaufsfläche von 30 m^2 sowie kleinflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel laut „Overather-Liste" am Standort einzurichten.

Für die Besucher und Mieter stehen oberirdisch bis zu 50 Pkw-Stellplätze im MI zur Verfügung. Weitere private Stellplätze, die dem WA als Gemeinschaftsanlage zugeordnet sind, sollen in einer Tiefgarage mit mindestens 36 Stellplätzen in der 1. Ausbaustufe unter der Piazza sowie 8 Außenstellplätze im Bereich der Tiefgaragenzufahrt untergebracht werden. In einer 2. Ausbaustufe wäre die Erweiterung der Tiefgarage für den Bedarf aus dem MI möglich. Auf dem Gelände des Altenpflegeheimes sind 25 Stellplätze oberirdisch angeordnet, die der Fläche für Gemeinbedarf zugeordnet sind.

Die im Zentrum der Wohnanlage geplante „Piazza" soll sowohl die „angereisten" Besucher als auch die dort Ansässigen zum Verweilen einladen, es handelt sich hier um eine reine Aufenthaltsfläche für Fußgänger mit Notbefahrbarkeit für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten kann die verkehrstechnische Erschließung der Piazza im Kontext der Zufahrt von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen nur über die Fläche des Parkplatzes im Mischgebiet erfolgen.

Es soll insgesamt eine vernetzte Wegeverbindung, auch durch die geplanten Grünanlagen zwischen dem ersten Bauabschnitt des Pflegeheims und den Wohnbaumaßnahmen des zweiten Bauabschnitts erfolgen um eine Spaziermöglichkeit für die Anwohner zu schaffen. Südlich der Altenpflegeeinrichtung soll innerhalb der privaten Grünfläche ein parkartig begrünter Erdhügel mit umlaufendem Spazierweg und einem Aussichtspunkt mit Sitzgelegenheit geschaffen werden, um die Aufenthaltsqualität für die

überwiegend dementen Bewohner der Altenpflegeeinrichtung zu erhöhen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Zur Sicherung der Wohnbebauung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet grenzt unmittelbar an die Gemeinbedarfsfläche und erstreckt sich von der Olper Straße bis zu den privaten Grünflächen im Grenzbereich zum südwestlich angrenzenden Golfplatz. Geplant ist eine Wohnbebauung, wovon etwa die Hälfte für betreutes Altenwohnen vorgesehen ist. Die weiteren Wohneinheiten dienen in erster Linie der Ergänzung des innerörtlichen Wohnungsangebotes. Der Standort ist aufgrund der Nähe zur neuen Altenpflegeeinrichtung und seiner Lage unmittelbar am Übergang zur freien Landschaft für Wohnungsbau geeignet. Die Bushaltestelle „Altenbrück-Olper Straße" befindet sich unmittelbar im Plangebiet.

Mischgebiet

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen gemischt genutzten Siedlungsbereiche entlang der Olper Straße und zur Verbesserung des Angebotes an innerörtlichen Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Der Standort ist städtebaulich integriert und zur Ansiedlung von Dienstleistungen insbesondere aus dem Gesundheitsbereich sowie für Wohnnutzungen geeignet. Eine Störung der Nachbarschaft z.B. durch Anlieger- und Besucherverkehr ist aufgrund der begrenzten Ausdehnung des geplanten Mischgebietes sowie den Verzicht auf neue Erschließungsstraßen im Plangebiet nicht zu befürchten.

Ausschluss einzelner Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet)

In dem an die Gemeinbedarfsfläche angrenzenden Teilbereich soll sich ein hochwertiger Wohnstandort etablieren. Im allgemeinen Wohngebiet werden daher gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen laut § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die aufgeführten Nutzungen widersprechen den städtebaulichen Zielen der Stadt Overath und entsprechen nicht dem zu entwickelnden Gebietscharakter.

Eine Ansiedlung derartiger Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet nicht realisierbar, ohne dass funktionale und gestalterische Beeinträchtigungen zu befürchten sind. Diese Nutzungen stehen aufgrund ihrer flächenmäßigen Ausdehnung, des zusätzlichen Zielverkehrs und der von den möglichen Nutzungen ausgehenden Emissionen mit der angestrebten Entwicklung eines hochwertigen Wohnstandortes im Widerspruch.

Da an diesem Standort überwiegend Wohnnutzung vorgesehen ist, werden die allgemein zulässigen Nutzungen laut § 4 Abs. 2 BauNVO Schank und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO -allgemein zulässigen Nutzungsarten Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 Bau NVO ausgeschlossen.

Die aufgeführten Nutzungen widersprechen den städtebaulichen Zielen der Stadt Overath zur Entwicklung eines hochwertigen Wohnstandortes, zudem ist der Ausschluss geboten, da mögliche Ansiedlungen von Läden die Entwicklung der unmittelbar angrenzenden zentralen Bereiche beeinträchtigen (Overather Liste).

Ausschluss einzelner Nutzungen (Mischgebiet)

Im Mischgebiet werden die laut § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten (dazu zählen auch Sexshops, Bordelle und vergleichbare Einrichtungen) im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO, um die Wohnruhe gerade im Nachtzeitraum nicht zu gefährden. Für Vergnügungsstätten stehen andere geeignete Flächen im Stadtgebiet von Overath zur Verfügung.

Die allgemein zulässigen Nutzungen laut § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 6 und 7, 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 und Dienstleistungseinrichtungen vorbehalten bleiben. Tankstellen sind wegen des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens (Immissionsschutz) ausgeschlossen. Eine Tankstelle befindet sich wenige hundert Meter westlich des Plangebietes. Die im Mischgebiet laut § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 8 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten (dazu zählen auch Sexshops, Bordelle und vergleichbare Einrichtungen) werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen, um die Wohnruhe gerade im Nachtzeitraum nicht zu gefährden. Für Vergnügungsstätten stehen andere geeignete Flächen im Stadtgebiet von Overath zur Verfügung.

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO – allgemein zulässigen Nutzungsarten Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen sofern es sich um den Anlagetyp Kiosk mit einer maximalen Verkaufsfläche von 30 m2 sowie um kleinflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel laut „Overather Liste" handelt.

Das Plangebiet liegt zwischen den zentralen Versorgungsbereichen des Nebenzentrums Steinenbrück und Untereschbach. Entsprechend der Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes (Entwicklungskonzept Overath 2007/2009) sollen sich zentrenrelevante Einzelhandelsangebote in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Overath konzentrieren. Der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel laut Overather-Liste ist hier geboten, da mögliche Ansiedlungen von Betrieben die Entwicklung der unmittelbar angrenzenden zentralen Bereiche beeinträchtigen.

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. Zur Sicherung dieser Nutzung wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche wird den besonderen Wohnbedürfnissen der älteren

Bevölkerung Rechnung getragen und damit das Angebot an Altenpflegeeinrichtungen im Stadtgebiet verbessert.

Fragen des Nachbarschutzes

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.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die Festsetzungen zur GRZ in der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 85 wurden beibehalten. Sie entsprechen den jeweiligen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der Nutzung der BauNVO. Die geplante Verdichtung ist der innerörtlichen Lage des Plangebietes angemessen. Durch die geplante Unterbringung zahlreicher Stellplätze in zentralisierten Parkplätzen sowie in einer Tiefgarage, wird das unmittelbare Wohnumfeld entlastet und kann gärtnerisch gestaltet werden.

Die negativen ökologischen Auswirkungen, die mit der starken Versiegelung einhergehen, werden u.a. durch die Festlegung eines zusammenhängenden Grünzuges zwischen den geplanten Baugebieten und dem benachbarten Golfplatz verringert. Auf Grundlage der Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans wird gegenüber der rechtskräftigen 1. Änderung eine Reduzierung der zulässigen Flächenversiegelung von 57,6% auf 57,2% bewirkt. Eine Neuversiegelung gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan wird damit insgesamt ausgeschlossen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen berücksichtigt die aktuelle Planung der vorgesehenen Wohnanlage sowie der Altenpflegeeinrichtung. Die Gebäudehöhen liegen zwischen 1,00-3,50 Meter unter denen in der 1.Änderung festgesetzten Höhen.

Sie orientiert sich am benachbarten Gebäudebestand und verhindert schädliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Es wurden stadträumliche Vorstudien durchgeführt (Geländeschnitte) und für die einzelnen Baukörper differenzierte Höhenangaben festgesetzt. Die Anforderungen der Abstandsregelung nach §6 BauONW werden eingehalten. Verschattungen benachbarter Grundstücke sind nicht zu befürchten.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet wurde die offene Bauweise festgesetzt um durch ausreichende Gebäudezwischenräume den landschaftlichen Bezug zum südlich angrenzenden Freiraum zu bewahren und die Besonnung der privaten Grundstücksflächen zu verbessern. Die offene Bauweise entspricht darüber hinaus der lockeren Baustruktur in der Umgebung.

Gem. § 23 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 2 BauNVO NRW werden Balkone mit einer Tiefe bis zu 2m und bis zu 50% der jeweiligen Fassadenlänge ausnahmsweise zugelassen. Diese Regelung trägt dem Ziel Rechnung, die Wohnungen alten- und behindertengerecht zu gestalten. Die überbaubaren Flächen stellen einen grundsätzlich ausreichenden Gebäudeabstand sicher, so dass eine negative Auswirkung auf nachbarrechtliche Belange nicht zu befürchten ist. Für die straßenseitige Fassade des unmittelbar an der Olper Straße geplante Gebäudes im MI kann dieser Ausnahmeregelung nicht entsprochen werden. Ein 2m tiefer Balkon würde über die Grundstücksgrenze hinaus ein Fremdgrundstück (öffentlicher Rad-Gehweg) überbauen. Dies ist aus städtebaulichen wie auch bauordnungsrechtlichen Gründen nicht geboten.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet wurden in enger Anlehnung an die aktuelle Hochbauplanungen durch Baufenster festgelegt soweit dies ohne eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange oder schädlicher Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild möglich war.

Aufgrund des inzwischen erfolgten Neubaus der Altenpflegeeinrichtung, erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im wesentlichen entsprechend des tatsächlichen Gebäudeumfangs.

6.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgarage

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 und Tiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig. Nebenanlagen innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind unzulässig.

6.6 Verkehrsflächen und Erschließung

ÖPNV

Direkt im Plangebiet befindet sich die Haltestelle „Altenbrück Olper Straße“ der Linie 420.

Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der Olper Straße (L 136) und ist über diese an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Die Hauptverkehrsstraße L136 ist zur Aufnahme der zusätzlichen Verkehre grundsätzlich ausreichend dimensioniert und mit begleitenden Rad- / Gehwegen 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

Der Neubau der Alteneinrichtung 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. Für diese Anbindung sind Anpassungsmaßnahmen innerhalb der Olper Straße erforderlich. Fremdgrundstücke werden dazu nicht in Anspruch genommen.

Die Notbefahrbarkeit der Piazza durch die Feuerwehr und von Rettungsfahrzeugen erfolgt über die Fläche des Parkplatzes auf dem Gelände des MI-Gebietes und wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Die Piazza ist fußläufig in das wohngebietseigene Hauptwegenetz eingebunden. Die Erschließung der Tiefgarage (ca. 36 Stpl.) unter der geplanten Piazza, erfolgt durch eine Zufahrt zwischen dem Wohngebiet und dem Mischgebiet mit 8 daran angrenzenden oberirdischen Stellplätzen. Die geplante Ein- und Ausfahrt wird direkt an die Olper Straße angebunden. Die Zufahrt für die von Osten kommende Verkehre ist über eine Linksabbiegespur vorgesehen. Durch einen städtebaulichen Vertrag soll geregelt werden, das die Ausfahrt nur in östliche Richtung möglich ist, wobei durch ein in der Nähe befindlichen Kreisverkehr gegebenenfalls die Fahrtrichtung gewechselt werden kann.

Die Erschließung der im Mischgebiet an der Olper Straße vorgesehenen Stellplätze erfolgt über eine separat angelegte Ein- und Ausfahrtmöglichkeit direkt an die Olper Straße. Die Zufahrt für von Osten kommende Verkehre ist über eine Linksabbiegespur vorgesehen. Mit der Festsetzung eines Bereichs ohne Ausfahrt wird der Einfahrtsbereich definiert. Die Ausfahrt von der Stellplatzfläche ist nur in östliche Richtung möglich ist. Mit der Festsetzung eines Bereiches ohne Einfahrt wird der Ausfahrtsbereich definiert. Für diese Anbindung sind Anpassungsmaßnahmen innerhalb der Olper Straße erforderlich. Fremdgrundstücke werden dazu nicht in Anspruch genommen.

6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf, bis zum Anschluss an die beiden Wohngebäude im hinteren Grundstücksteil des Plangebietes, wird eine Erschließungsfläche mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und von Rettungsfahrzeuge belastet. Es soll sichergestellt werden, dass die Erschließung der Gebäude über die Fläche für Gemeinbedarf und Teile des allgemeinen Wohngebietes erfolgen kann.

Das festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger zwischen der nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche (Zufahrt zum Parkplatz des Alten Zollhauses) über die Fläche für Gemeinbedarf bis zur Zufahrtsfläche zur Tiefgarage im

allgemeinen Wohngebiet ermöglicht eine durchgehende Leitungstrasse zur Sammlung des Niederschlagswassers und teilweise Schmutzwassers.

Die Zufahrt der Feuerwehr und von Rettungsfahrzeugen auf die Piazza erfolgt über die Fläche des Parkplatzes im MI-Gebietes. Die dafür notwendige Erschließungsfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und von Rettungsfahrzeugen zu belasten. In dieser Erschließungsfläche ist ebenfalls ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger für Schmutzwasser vorgesehen um den Anschluss des MI und WA Gebietes direkt an die Olper Straße sicherzustellen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser direkt in die Olper Straße ist nicht möglich.

6.8 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist ausreichend stadttechnisch erschlossen (Wasser: DN 100, DN 150, Gas DN 100, Elektroversorgungsleitungen, Telekommunikation, Schmutzwasserkanäle). Aufgrund der begrenzten Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation in der Olper Straße ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation nicht möglich. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über die im Bebauungsplan gesicherten Leitungstrassen. Da aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens auch eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers ausgeschlossen ist, muss das Niederschlagswasser im Plangebiet gefasst, ggf. vorbehandelt und im Trennsystem in die natürliche Vorflut - die Sülz - eingeleitet werden. Die Vorklärung des Niederschlagswassers der Stellplätze ist im MI-Gebiet zu erbringen. Die Entsorgung des Gewerbemülls soll durch ein privates Entsorgungsunternehmen erfolgen. Zur Sicherstellung der privaten Hausmüllentsorgung durch die städtischen Betriebe ist eine Sammelstelle für Hausmüll im Zufahrtsbereich der Piazza vorgesehen.

6.9 Grünplanerische Festsetzungen

Bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurden die landschaftspflegerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans aus städtebaulichen Gründen weitgehend übernommen bzw. erweitert. Die 5. Änderung beinhaltet im Hinblick auf die Legitimation landschaftsökologischer Eingriffe lediglich marginale Veränderungen gegenüber der rechtskräftigen 1. Änderung. Der mit der 5. Änderung des Bebauungsplans verbundene landschaftsökologische Eingriff wird durch Maßnahmen, vorwiegend im Bereich der privaten Grünflächen vollständig innerhalb des Plangebietes kompensiert. Der in der 1. Planänderung festgesetzte Umfang von Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen bleibt in der 5.Änderung des B-Plan insgesamt erhalten. 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, Neuordnung der privaten Grundstücksbegrünung) die auch unabhängig von den Vorschriften des § 13a BauGB keinen zusätzlichen Eingriff darstellen.

Kinderspielplatz

Der ursprünglich in die öffentliche Grünfläche integrierte öffentliche Kinderspielplatz wird durch einen

als Gemeinschaftsanlage festgesetzten Spielplatz ersetzt. Die Einrichtung eines Kinderspielplatzes mit einer Größe von ca. 150 qm ist im hinteren Teil des allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Grundsätzlich soll der Spielplatz öffentlich zugänglich und nutzbar sein. Dazu ist auch ungehinderte Zuwegung über die Piazza für die Allgemeinheit vorzusehen. Die Nutzungsbedingungen müssen über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Private Grünflächen

In der 5. Änderung entfällt die Widmung als öffentliche Grünfläche zugunsten der Ausweisung als private Grünfläche. Der an die Gemeinbedarfsfläche angrenzende Grünbereich soll als Aufenthalts- und Bewegungsfläche für die Bewohner in der Altenpflegeeinrichtung genutzt und durch Geländemodulierung gestaltet werden. Der Hügel ist Teil der Rundgehweganlage für die Heimbewohner und auch im Hügelbereich nicht steiler als 6%. Innerhalb einer parkartig gestalteten Hügelsituation soll ein Aussichtspunkt mit einer Sitzgelegenheit und Sicht auf Heimanlage und Golfplatz entstehen. Zur Sicherheit der Senioren ist eine Einfriedung der Fläche vorgesehen.

Die südwestlich geplante Fortführung des Grünbereichs dient in erster Linie dem Ausgleich des mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft. Die hier geplanten umfangreichen Pflanzflächen werten das Wohnumfeld zusätzlich auf.

Pflanzmaßnahmen innerhalb der privaten Bauflächen

In den Freiräumen entlang der Baugebietsgrenzen erfolgt die Konzentration der Pflanzflächen zur Verbesserung des Biotopverbundes. Die gestalterisch wirksamen Pflanzstreifen stellen auch optisch eine Verbindung zwischen dem Straßenraum an der Olper Straße und dem südwestlich angrenzenden Freiraum her.

6.10 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. 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 hinge-

wiesen, dass unter bestimmten Betriebsbedingungen des Flugplatzes vereinzelt Fluglärm auftreten kann (Abflüge von der Bahn 32, Lage des Plangebietes im sog. Toleranzbereich).

6.11 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 darauf hingewiesen, 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 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 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 begehbaren 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).

6.12 Denkmalschutz, Umgebungsschutz

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.

6.13 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. Von der geplanten Baukörperausformung geht keine schädliche Wirkung auf das Ortsbild aus.

7. Realisierung der Planung

Zur Umsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Hinsichtlich der folgenden Themenpunkte sind zwischen dem Bauherren und der Stadt Overath weiterführende Regelungen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zu vereinbaren:

- Nutzungbedingungen zum geplanten Kinderspielplatz
- Verkehrstechnische Regelungen im Kontext des Anschlusses an die Olper Straße
- Müllentsorgung
- Landschaftspflegerische Maßnahmen

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 ...29.02.2012..... als Satzung beschlossenen 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 85, Overath-Steinenbrück „Altes Zollhaus".

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Ausfertigungsdatum: 23.06.1960

"Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist".

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414;

Zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 22.7.2011 I 1509

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Ausfertigungsdatum: 26.06.1962

"Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist".

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.1.1990 I 132;

Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 22.4.1993 I 466

Planzeichenverordnung (PlanzV)

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBL.1991 I S.58), BGBL. III 213-1-6

Landesbauordnung(BauO NRW),□

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

Bekanntmachung der Neufassung vom 1. März 2000