Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 85
– Overath-Steinenbrück, Altes Zollhaus –
1. vereinfachte Änderung

Begründung

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Overath hat in der Sitzung vom 21.01.2003 gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 – Overath-Steinenbrück, Altes Zollhaus – beschlossen.

1.2 Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung befindet sich im südöstlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 85 – Overath-Steinenbrück, Altes Zollhaus –. Der Geltungsbereich liegt in Overath, Gemarkung Löderich, Flur 5 und besteht aus den Flurstücken 4516, 4518, 4519, 4522, 4523 und 4524. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 4.800 m^2.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Parzellen innerhalb des Plangebiets befinden sich überwiegend in Privateigentum. Die Flurstücke 4523 und 4524 befinden sich im Besitz der Stadt Overath.

2. Vorgaben zur Planung

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans wird von der seit dem 19.02.1998 gültigen 13. Änderung des Fächennutzungsplans erfasst. Der nordwestliche, überwiegend bebaute Bereich des Plangebiets entlang der Olper Straße wird als gemischte Baufläche und der dahinter liegende, von der Planstraße C erschlossene Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellungen der gültigen Änderung des Flächennutzungsplans entsprechen der beabsichtigten Planänderung.

3. Planungsanlass und -ziel

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 85 sieht im Übergang zum Golfplatz die Errichtung von vier Baukörpern als Einzel- bzw. Doppelhäuser vor. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Trauf- und Firsthöhe sowie Längenbegrenzungen der Dachgauben bestimmt, so dass sich die Gebäude im Übergang zur freien Landschaft verträglich einfügen.

Nachdem die ersten Beratungsgespräche zwischen Bauherren und der Bauaufsichtsbehörde stattgefunden hatten, wurde deutlich, dass die Einhaltung der Festsetzungen zu einer ungewollten Härte führen würde. Dies betrifft insbesondere die festgesetzte Traufhöhe, deren Einhaltung die Ausführung von Drempeln nicht gestattet, ein teilweises Eingraben des Baukörpers unter die natürliche Geländeoberfläche erfordert oder daraus unverhältnismäßige Geländebewegungen auf den Grundstücken resultieren. Daher wird die Traufhöhenfestsetzung aufgegeben. Die sich aus der Festsetzung ergebende Firsthöhe wird von 116 m auf 117 m angehoben. Dadurch wird zum einen den Belangen der Bauwilligen Rechnung getragen und es wird zum anderen sichergestellt, dass die angestrebte städtebauliche Zielsetzung der Vermeidung unmaßstäblicher Baukörper im Übergang zur freien Landschaft wirksam umgesetzt wird.

Ebenfalls würde bei der Einhaltung der Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe im hinteren Teilbereich innerhalb der zur Olper Straße abgewandten hinterliegenden überbaubaren Grundstücksfläche des Eckgrundstücks Olper Straße/Bücheler Straße Gemarkung Löderich, Fur 5, Flurstück 4524 eine ungewollte Härte entstehen. Hier liegt die maximale Traufhöhe im hinteren Bereich des Baufensters um 2 m niedriger als im zur Olper Straße hin orientierten Teil. Dies bedeutet, dass der hier entstehende Gebäudeteil 2 m tiefer eingegraben werden müsste. Durch die vorhandene Hanglage ist das Gelände im hinteren Abschnitt höher als an der Olper Straße, wodurch die geltende Festsetzung zu einer zusätzlichen Härte führt. Aus städtebaulicher Sicht wird daher die Festsetzung der maximalen Firsthöhe im hinteren Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche an den vorderen Teil angepasst, auch gerade deshalb, da das Grundstück als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt ist und durch die Regelung der Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung die gewerbliche bzw. Wohnnutzung im Obergeschoss ermöglicht werden soll. Die Traufhöhenfestsetzung entfällt.

Auf Grund des Verzichts auf die Traufhöhenfestsetzung in beiden Änderungsbereichen wird die Dachform für die von der Änderung betroffenen Baufenster auf Sattel-/bzw. Walmdächer beschränkt. Grund dafür ist, dass die Dachform an die in der Umgebung vorzufindende Dachlandschaft angepasst werden soll und daher abweichende Dachformen ausgeschlossen werden sollen.

Da die übrigen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Begrenzung der Dachaufbauten einzuhalten sind und daher in Kombination mit der Grundflächenzahl das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt wird, bleiben die Grundzüge der Planung von der Änderung unberührt. Es wird daher das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches und des UVP-Gesetzes ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2, 2. Hs. BauGB anzugeben, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt oder nicht durchgeführt werden soll. Für ein Städtebauprojekt bzw. für ein Vorhaben für sonstige bauliche Anlagen ist nur dann eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, sofern ein Bebauungsplan für den bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB aufgestellt wird. Die Durchführung einer UVP ist damit nicht erforderlich, da sich die Änderungsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen BP 85 befindet.

Overath, den 09.04.2003

Siegel der Stadt Overath

Bürgermeister

Hans Wüst

Ratsmitglied