1. Begründung

**Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 gem. § 2 i.V.m.
§ 13a Baugesetzbuch (BauGB) – Overath-Steinenbrück, Altes Zollhaus**

Anlass und Ziel der Planung

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 12.05.2009 den Beschluss zur Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 – Overath-Steinenbrück, Altes Zollhaus – gefasst. Planziel der Bebauungsplanänderung ist einerseits die Anpassung des Bebauungsplanes an den erfolgten Ausbau der Landesstraße 136 mit einem Kreisverkehr sowie andererseits die Entwicklung einer klaren Raumkante durch eine geänderte Lage der überbaubaren Fläche.

Durch die Herstellung des Kreisverkehrs an der Landesstraße 136 wurden Teile des Mischgebietes inklusive der festgesetzten überbaubaren Fläche in Anspruch genommen. Eine Realisierung der beabsichtigten Planung ist damit nur noch eingeschränkt möglich.
Die überbaubare Fläche der Planung aus dem Jahre 2003 nahm zudem den Straßenverlauf nicht auf. Entgegen der an der Olper Straße üblichen straßenbegleitenden Bebauung sollte die geplante Bebauung nur zum Teil dem Straßenverlauf angepasst werden.
Darüber hinaus ist zu erwarten, dass durch eine geänderte Gebäudestellung die Lärmimmissionen des Straßenverkehrs zumindest im Erdgeschossbereich der dahinter liegenden Gebäude gemindert werden.

Begründung der Planung

Das Gebiet unterliegt besonderen Anforderungen an die städtebauliche Gestaltung sowie die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grund der Nachbarschaft zu stark frequentierten Olper Straße.

Das Gelände ist mit seiner Lage im Ortsgebiet aus folgenden Gründen hervorragend als Wohnanlage für den öffentlich geförderten Wohnungsbau geeignet:

- sehr begehrte bestehende Wohnlagen in der Nachbarschaft
- vielfältige und gute Einkaufsmöglichkeiten
- Kindergärten in der Nachbarschaft
- gute ÖPNV-Anbindung

– sehr gute Erreichbarkeit der A4 für den motorisierten Individualverkehr

Aufgrund der hohen Standortqualitäten dieses Areals soll im Änderungsbereich ein neues und zukunftsträchtiges Wohnprojekt realisiert werden.

Die ursprüngliche Planung sah an dieser Stelle ein Autohaus vor, dass sich mit seinem Gebäude auf Grund der besseren Darstellung zur Olper Straße hin geöffnet hat. Nach Aufgabe dieser Planung soll nunmehr die Fläche dem Geschosswohnungsbau mit ca. 16 Wohneinheiten zugeführt werden. Um der neuen Planung und den damit verbundenen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnissen gerecht zu werden, wird die überbaubare Fläche „gespiegelt" und die Öffnung des Gebäudes orientiert sich nunmehr nach Westen zur lärmabgewandten Seite hin. Hierdurch wird die Anordnung der Geschossebenen und die Anlage der Freibereiche (z. B. Terrassen, Freisitze) auf den schallquellenabgewandten Seiten ermöglicht. Zusätzlich wird dadurch im besonderen Maße auch die Belichtung und Besonnung der Aufenthaltsräume gewährleistet.

Die zur Zeit geplante Bebauung sieht ein Gebäude wird mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss mit Flachdach vor . Aus diesem Grund sollen künftig neben den bisher zulässigen Sattel- und Walmdächern auch Flachdächer zulässig sein. Die zulässige Firsthöhe wird von 113 m auf 114,50 m angehoben. Die Höhe orientiert sich dabei an die Höhenentwicklung der umliegenden Gebäude und dem natürlichen Geländeverlauf. Wegen möglicher technischer Aufbauten (Lüftungsanlagen, Aufzugüberfahrten) kann die zulässige Firsthöhe um 1,5m überschritten werden.

Die geänderte Anordnung des Gebäudes macht auch die Anpassung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen erforderlich. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher wird sich gegenüber der ursprünglichen Planung nicht ändern und durch die textlichen Festsetzungen gewährleistet. Ebenfalls geändert wird die räumliche Anordnung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. Durch die geänderte Positionierung des Gebäudes verschieben sich diese in die westliche Freifläche hinter dem Gebäude.

Overath, 28.04.2010

Siegel der Stadt Overath

A. Heider

Heider
Bürgermeister