STADT OVERATH

Bebauungsplan Nr. 97, 1. Änderung „Marialinden West“

Begründung

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung Dieter Beele und Stefan Haase GbR
Dillenburger Straße 75
51105 Köln
Bearbeitung: Dieter Beele

25. September 2013

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A: Begründung

1. Planungsanlass und bisheriges Verfahren 2

2. Abgrenzung des Plangebietes 2

3. Bestandssituation 2

3.1 Bauliche Nutzung 2
3.2 Verkehrliche Erschließung 2
3.3 Freiraum und Landschaft 3
3.4 Technische Infrastruktur 3

4. Bestehendes Planungsrecht 3

4.1 Regionalplan 3
4.2 Flächennutzungsplan 3
4.3 Bebauungsplan Nr. 97 3

5. Planungskonzept 4

6. Begründung der Festsetzungsänderungen 4

6.1 Vorbemerkung 4
6.2 Art der baulichen Nutzung 4
6.3 Maß der baulichen Nutzung 4
6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 4
6.5 Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Gehölzen 5

7. Umsetzung der Änderung 5

1. Planungsanlass und bisheriges Verfahren

Die Nachnutzung bestehender Gebäude, erfordert in einem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 Änderungen der rechtswirksamen Festsetzungen. Die Änderungen gehen auf Anträge der Grundstückseigentümer zurück.

Auf den Flurstücken Gem. Heiliger, Flur 5, Nr. 917 und 918, im südwestlichen Randbereich des Baugebietes, ist deshalb die Umwandlung des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Die geplante Nutzungsänderung eines bisher als Bürogebäude mit Betriebswohnung genutzten Hauses zum Wohnhaus ist der wesentliche Antragsgrund. Auch soll eine an das Wohngrundstück angrenzende Baulücke mit einem Wohnhaus bebaut werden. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat den Beschluss zur Einleitung dieses Planänderungsverfahrens am 18.09.2012 gefasst.

Es ist beabsichtigt, mit den vorliegenden Unterlagen die öffentliche Auslegung durchzuführen.

Das Änderungsverfahren wird nach § 13a BauGB als Planverfahren der Innenentwicklung durchgeführt. Somit wird keine förmliche Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich. Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor. Insbesondere werden weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzgebiete insbesondere nach europäischem Recht, gemäß FFH- Richtlinie). Es werden ferner keine Vorhaben zugelassen, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Von der frühzeitigen Beteiligung zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung wird daher abgesehen.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Marialinden der Stadt Overath westlich der Pilgerstraße.

Er umfasst die Flurstücke Gem. Heiliger, Flur 5, Nr. 917 und 918 und wird umgrenzt
- im Norden durch die bestehende Bebauung an der Straße „Schöne Feder“ und die Straße selbst,
- im Osten durch einen Stichweg, der zur Straße „Schöne Feder“ gehört, und
- im Süden und Westen durch die freie Landschaft.

Die Grenzen des Änderungsbereiches sind aus der Planzeichnung eindeutig ersichtlich. Die Größe beträgt insgesamt ca. 0,24 ha.

3. Bestandssituation

3.1 Bauliche Nutzung

Im Änderungsbereich befindet sich ein Büro- und Wohngebäude. Das Haus ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Das umgebende Grundstück ist gärtnerisch angelegt. Östlich davon befindet sich ein noch unbebautes Grundstück, das derzeit als Weide genutzt ist.

Nördlich grenzt die vorhandene Wohnbebauung des Baugebietes Marialinden West an. Die Gebäude sind entsprechend dem Bebauungsplan eingeschossig mit ausgebautem Dach, bei einer Dachneigung von mindestens 25°.

Östlich des Änderungsbereiches, auf der anderen Seite eines in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Stichweges, befindet sich ein Gewerbegebäude mit integrierter Betriebswohnung.

Südlich grenzen Acker- und Weidelandflächen an den Änderungsbereich.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Die übergeordnete Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Pilgerstraße.

Der Änderungsbereich wird von hier aus über die Straße „Schöne Feder“ erschlossen.
Das Plangebiet ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr über die Buslinien 449 und 575 des VRS erschlossen.

Die Straße „Schöne Feder“ ist als Mischverkehrsfläche ausgeführt. Separate Anlagen für den Radverkehr sind nicht erforderlich.

3.3 Freiraum und Landschaft

Die landschaftliche Umgebung des Änderungsbereiches wird im Süden und Westen durch Weiden und Ackerland bestimmt. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes reicht bis zur westlichen Grenze des Änderungsbereiches. Südlich grenzt ein temporäres Landschaftsschutzgebiet an. Nördlich und östlich grenzen Baugebiete an. Das Höhenrelief ist sanft gewellt.

3.4 Technische Infrastruktur

Der Änderungsbereich ist voll erschlossenes Bauland.

4. Bestehendes Planungsrecht

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln liegt das Plangebiet im Randbereich des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB), der für die Ortslage Marialinden ausgewiesen ist.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Overath stellt derzeit für den Änderungsbereich eine Gewerbliche Baufläche (G) dar. Diese Baufläche ist darüber hinaus südlich des Änderungsbereiches auf Grün- und Freiflächen ausgedehnt, die im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 97 als Ausgleichsflächen / Grünflächen festgesetzt sind.

Allein durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan von Gewerbegebiet in Wohngebiet für zwei Einzelgrundstücke sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Insgesamt weichen jedoch die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich der 1. Änderung soweit von den Darstellungen des FNP ab, dass eine Änderung erforderlich wird.

Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist daher nicht vorgesehen. Stattdessen ist es erforderlich, im Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Anpassung der Darstellungen, hier durch die Vergrößerung der Darstellung von Wohnbauflächen und durch die Darstellung von Grünflächen vorzunehmen. Diese Anpassung wird als nachrichtliche Berichtigung der Darstellungen des FNP nach Abschluss des Änderungsverfahrens vorgenommen werden und soll zeitgleich mit der Bekanntmachung der Änderung wirksam werden. Die Änderungen sind in Anlage 1 dieser Begründung zeichnerisch dargestellt.

4.3 Bebauungsplan Nr. 97

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 97 setzt für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet fest. Die textlichen Festsetzungen schränken die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben dahingehend ein, dass Betriebe der Abstandsliste gem. Abstandserlass NRW nicht zulässig sind. Das Gebiet ist somit, ebenso wie auch das östlich angrenzende Gewerbegebiet, nach dem möglichen Emissionsgrad einem Mischgebiet vergleichbar.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl von 0,3 und die maximale Gebäudehöhe von 10 m bestimmt.

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässt, soweit allseitig die Abstandsflächen eingehalten werden. Die Bebauungsmöglichkeiten werden letztlich durch die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt, die eine maximale Längenausdehnung von ca. 28 m in Nord-Süd-Richtung und 35 m in Ost-West-Richtung hat.

Am südlichen und westlichen, an den Landschaftsraum grenzenden Rand des Baugebietes ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Feldgehölz festgesetzt. Überdeckend besteht hier eine entsprechende Festsetzung der Pflanzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Es ist eine mindestens 4,5 m breite Baum-Strauchhecke anzulegen. Am nördlichen Rand ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine 4

breite Fläche zum Anpflanzen einer naturnahen Gehölzpflanzung festgesetzt.

Soweit das Planungskonzept keine Änderungen erfordert, werden die für den Änderungsbereich relevanten, bestehenden Festsetzungen unverändert in die 1. Änderung übernommen.

5. Planungskonzept

Auf den Flurstücken Gem. Heiliger, Flur 5, Nr. 917 und 918, ist die Umwandlung des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Hier ist die geplante Nutzungsänderung eines bisher als Bürogebäude mit Betriebswohnung genutzten Hauses zum Wohnhaus vorgesehen. Das angrenzende, bisher unbebaute Baugrundstück soll mit einem Wohnhaus bebaut werden.

Da zwei Einzelbaukörper vorgesehen sind, werden zwei räumlich getrennte überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach den Festsetzungen der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete.

Die Festsetzungen zur Eingrünung der Grundstücke werden unverändert aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

6. Begründung der Festsetzungsänderungen

6.1 Vorbemerkung

Nachfolgend werden für die 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 97 die Änderungen der bisherigen Festsetzungen begründet. Soweit bisherige Festsetzungen unverändert fortgelten, wird auf die Begründung des rechtswirksamen Bebauungsplanes verwiesen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Das bisher festgesetzte Gewerbegebiet wird in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht den Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer, die das vorhandene Gebäude als Wohngebäude veräußern möchten.

Die Stadt Overath hat nach der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 mit der Ausweisung neuer Gewerbegebiete in Klef und Burghof ein Angebot an Gewerbeflächen geschaffen und setzt diese Entwicklung mit der Ausweisung des Gewerbegebietes Ginsterfeld fort. Daher entsteht durch die Änderung kein Defizit bei der Ausweisung geeigneter Gewerbeflächen im Stadtgebiet.

Aufgrund der bestehenden Gliederungsfestsetzungen für das verbleibende, östlich angrenzende Gewerbegebiet entstehen keine Nutzungskonflikte. Das Gewerbegebiet wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 soweit eingeschränkt, dass an dem Standort lediglich Gewerbebetriebe zugelassen werden können, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Daher sind auch durch die zusätzliche Wohngebietsfestsetzung keine weiteren Nutzungseinschränkungen für das Gewerbe zu erwarten.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 97 für die bestehenden Allgemeinen Wohngebiete schließen die Zulassung der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO aus. Diese Festsetzungen werden für den Änderungsbereich übernommen. Sie sind damit begründet, dass in dem Änderungsbereich vorrangig die Wohnnutzung angesiedelt werden soll.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich durch die Grundflächenzahl von 0,3, die Zahl der Vollgeschosse von I, sowie die Firsthöhe von 8,50 m bestimmt. Diese Maße entsprechen den bereits baulich vollzogenen Festsetzungen der nördlich angrenzenden Wohngebiete, die hier die städtebauliche Vorgabe darstellen.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird die offene Bauweise mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Dies entspricht den bereits baulich vollzogenen Festsetzungen der nördlich angrenzenden Wohngebiete, die hier die städtebauliche Vorgabe darstellen. Es werden für den Bestand sowie für das noch freie Grundstück überbaubare

Grundstücksflächen festgesetzt, die die vorhandene Bebauung berücksichtigen und bei der Gestaltung des zusätzlichen Baukörpers verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten offen halten. Die seitliche Baugrenze für das freie Grundstück folgt dem Verlauf der angrenzenden Straße, die Bautiefe von 12,5 m entspricht den Festsetzungen der angrenzenden Wohngebiete. Die südliche Baugrenze schließt mit dem östlich angrenzenden Bestand ab.

6.5 Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Gehölzen

Die Festsetzungen zur Grundstückseingrünung werden bezüglich der räumlichen Lage und der Qualität der Anpflanzungen unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 97 übernommen. Zwei Pflanzenlisten werden redaktionell geringfügig verändert. Dies betrifft die Randeingrünung nach Norden, Süden, und Westen mit Gehölzen. Aufgrund einer entsprechenden Anregung des Rheinisch-Bergischen Kreises werden die Pflanzenlisten Nr. 5 und Nr. 7 durch Streichung von drei nicht heimischen Gehölzarten und ersatzweise Hineinnahme heimischer Gehölzarten an die Gehölzliste zum Landschaftsplan „Südkreis“ des Rheinisch-Bergischen Kreises angepasst.

Die Pflanzung von Hainbuchenhecken an den Grundstücksgrenzen bleibt wie im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 97 unverändert festgesetzt.

7. Umsetzung der Änderung

Der Änderungsbereich ist voll erschlossenes Bauland. Weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich. Die Umsetzung der Bauvorhaben erfolgt durch private Bauherren.

Overath, den ……

Anlage

- Berichtigung des Flächennutzungsplanes, zeichnerische Darstellung