



# STADT OVERATH

**BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 141**

**als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB**

**Overath, Kapellenstraße**

**Stand: 12.03.2018**

## HKS

Gerhard Kunze  
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

**seelbacher weg 86  
57072 siegen**

tel. 0271 / 313621-0  
fax 0271 / 313621-1  
mail: [h-k-siegen@t-online.de](mailto:h-k-siegen@t-online.de)

## Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung.....	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes.....	1
3.	Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen.....	3
3.1	Regionalplan .....	3
3.2	Flächennutzungsplan .....	3
3.3	Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / Schutzgebiete .....	3
4.	Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes .....	3
4.1	Allgemeine Planungsansätze .....	3
5.	Planung .....	4
5.2	Fläche für den Gemeinbedarf .....	4
5.2	Umweltbelange, Umweltbericht / Zusammenfassende Erklärung.....	6
5.3	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP).....	6
5.4	Belange des Klimaschutzes .....	7
5.5	Erschließung.....	7
5.5.1	Straßenbau.....	7
5.5.2	Stellplätze.....	7
5.5.3	Schmutzwasser .....	8
5.3.4	Niederschlagswasser.....	8
5.3.5	Trinkwasser .....	8
5.3.6	Löschwasser .....	8
6.	Denkmalschutz.....	9
7.	Boden .....	9
8.	Kampfmittel .....	9
9.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plangebietes .....	9
10.	Kosten .....	9
11.	Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen .....	10
12.	Vermerk zur Begründung.....	10

## **1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Overath plant in der Ortslage „Overath“ die städtebauliche Neuordnung des Kirchengrundstückes „Kapellenstraße 17“.

Anstoß für die Neuordnung ist ein von der „Evangelischen Kirchengemeinde Overath“ durchgeführter Architektenwettbewerb zur Neuerrichtung der „Versöhnungskirche“ mit Gemeindehaus.

Auf dem Grundstück Gemarkung Heiliger, Flur 1, Flurstücksnummer 293/26 (Kapellenstraße 17) soll das Gebäude Hausnummer 17 und die Kapelle abgerissen werden und durch Neubauten ersetzt werden. Zur Umsetzung der Planung ist der BP Nr. 141 „Overath, Kapellenstraße“ vorgesehen.

Die Kirche als Planungsträger übernimmt sämtliche Kosten zur Durchführung des B-Planes. Hierzu wurde ein „Städtebaulicher Vertrag“ mit der Stadt Overath abgeschlossen.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Overath hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 Overath, Kapellenstraße als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung (wie im vorliegenden Fall) oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Er darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 Quadratmetern, wie im vorliegenden Fall, festgesetzt wird.

Durch diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Auf diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung finden somit die Bestimmungen des § 13 a BauGB Anwendung.

Das Planungsbüro **HKS** wurde im Dezember 2016 mit dem Bebauungsplan und das Planungsbüro **HKR** mit der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ (ASP) beauftragt.

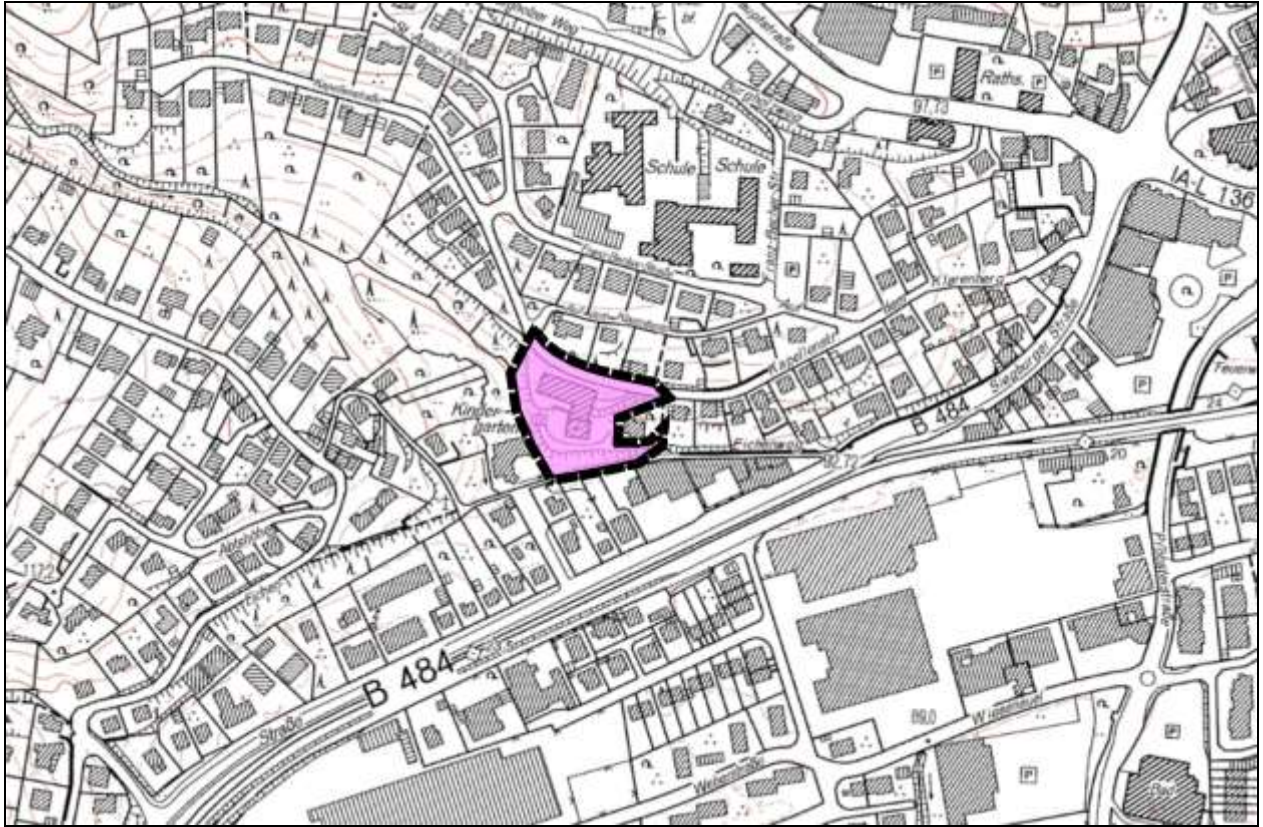
## **2. Lage und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Kernbereich von Overath und beinhaltet die Grundstücksflächen der „Evangelischen Kirchengemeinde Overath“ in der „Kapellenstraße“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141, umfasst die Flurstücke 293/26 (Kirchengrundstück) und Teile der Kapellenstraße (Fl. St. 3041) in der Gemarkung Heiliger, Flur 1.

Über die Zufahrten und fußläufigen versiegelten Zuwegungen hinaus befinden sich auf den Freiflächen des Grundstückstückes einige größere Einzelbäume. Die Böschungflächen im Westen des Plangebietes sind mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Die sonstigen Freiflächen gärtnerisch gestaltet.

Begründung zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 141 Overath, Kapellenstraße  
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB



**Übersichtslageplan, ohne Maßstab**

© Geobasisdaten, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2015



**Luftbild, ohne Maßstab**

© Geobasisdaten, tim-online.nrw.de

### **3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen**

#### **3.1 Regionalplan**

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage, Dezember 2006) ist das Gebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Overath ist der Planbereich als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt.

#### **3.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplangebietes „Südkreis - Bergisch Gladbach, Overath, Rösrath“ des Rheinisch-Bergischen Kreises (2008), jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Das **Biotopkataster Nordrhein-Westfalen** (LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotope aus.

Angaben über das Vorhandensein von **Biotoptypen nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 (1) LG NRW** („geschützte Biotope“) liegen nicht vor.

Konkrete Hinweise auf **prioritäre Lebensräume und Arten** gemäß der **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie)**, der **EG-Vogelschutzrichtlinie** sowie auf **potentielle FFH-Lebensräume** liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes sowie von FFH-Lebensraumtypen ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen **„besonders / streng geschützter Arten“** gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Planungsraum, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Planvorhaben zerstört werden könnten, liegen zurzeit nicht vor (vgl. hierzu Fachbeitrag Artenschutz mit Artenschutzprüfung Stufe I).

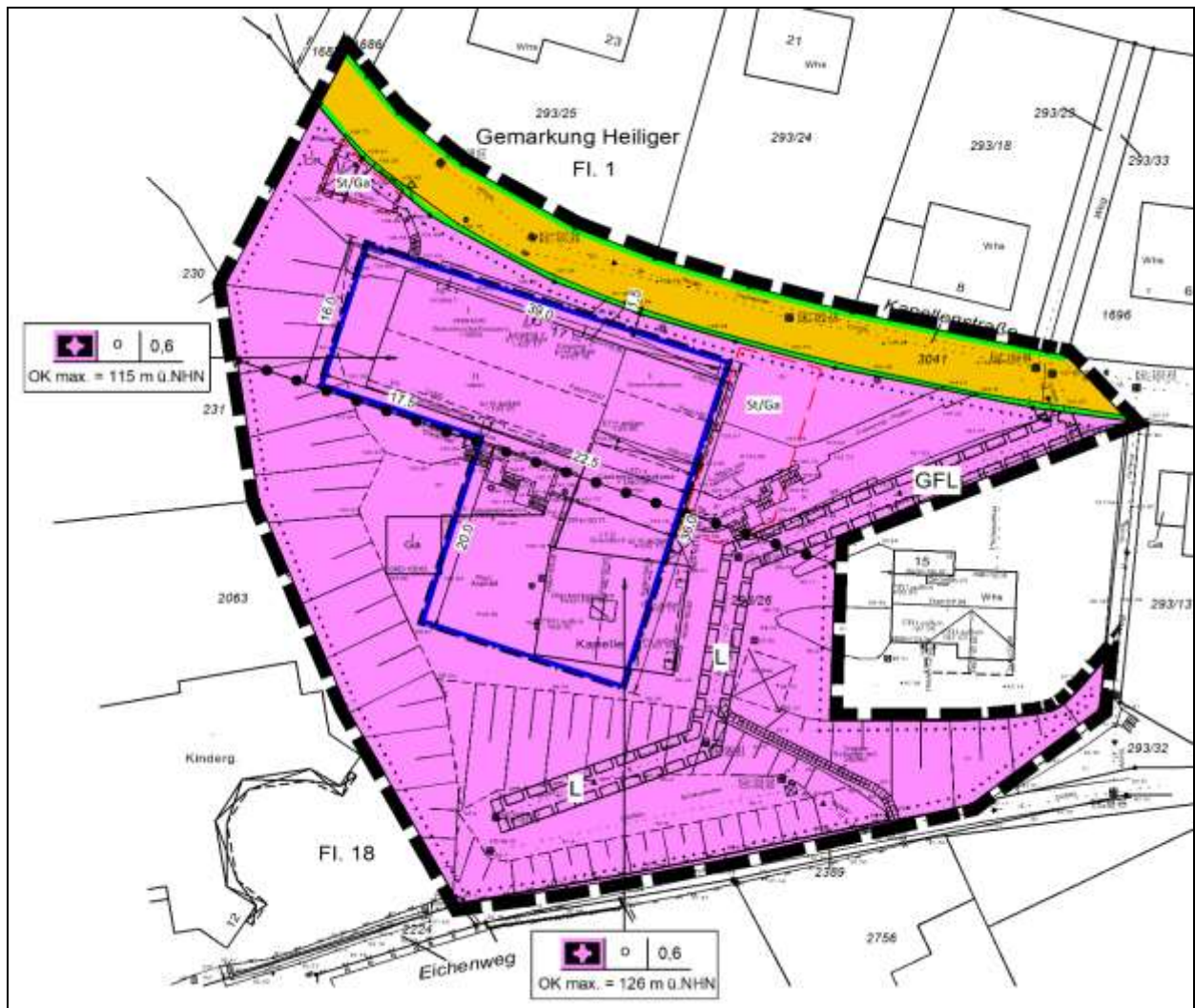
### **4. Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes**

#### **4.1 Allgemeine Planungsansätze**

Damit die Planung nach den Vorgaben des Architekturwettbewerbes umgesetzt werden kann bzw. sich das Planungsrecht auf den heutigen baulichen Zustand angepasst darstellen kann, wird das Gebiet der Kirche als „Gemeinbedarfsfläche“ festgesetzt.

Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB dient somit der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung.

## 5. Planung



Planzeichnung Bebauungsplanes Nr. 141, ohne Maßstab

### 5.2 Fläche für den Gemeinbedarf

#### Festsetzungen:

Gemäß der vorhandenen Nutzung wurden für die Planbereichsflächen folgende Festsetzungen getroffen:

- Flächen für den Gemeinbedarf:  
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen:
  - Offene Bauweise,
  - Baugrenzen,
  - Grundflächenzahl GRZ 0,6,
  - Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen,
  - Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen und
  - Darstellung eines Leitungsrechtes und Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.
  
- Hinweise und Empfehlungen.

- Straßenverkehrsflächen.

#### **Höhenfestsetzungen:**

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ergibt sich die zulässige Höhe baulicher Anlagen aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen (OK) in Meter (m) über Normalhöhen Null (ü. NHN) als Höchstmaß. Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte, kirchliche Symbole (z.B. Kreuze etc.) u. ä. von der v. g. Höhenfestsetzung ausgenommen.

Das bestehende Gemeindehaus hat eine Firsthöhe von ca. 113,00 m ü. NHN. Die bestehende Kapelle (First Glockenturm) hat eine Firsthöhe von ca. 109,50 m ü. NH

N. Das bestehende Pfarrhaus hat eine Firsthöhe von ca. 108,00 m ü. NHN.

Bei einer Höhenlage der „Kapellenstraße“ im Mittel von 107,00 m ü. NHN ergeben sich maximale Gebäudehöhen von 8,00 m über Straßenniveau für das neue Gemeindehaus (Hausnummer 17) und von 19,00 m für die neue Kapelle. Die Höhe des Pfarrhauses (Hausnummer 15) von ca. 10,50 m über dem vorhandenen Gelände bleibt erhalten (Firsthöhe liegt ca. 4,00 m über Höhe Kapellenstraße).

#### **Baugrenzen:**

Ansonsten wurden die Baugrenzen an die Gebäudeplanung angepasst. Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO ist bei den festgesetzten Baugrenzen ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1,00 m zulässig, wenn dies aus Gründen der Baukörpergestaltung (z. B. Vor- und Rücksprünge der Fassade) resultiert.

#### **Grundflächenzahl:**

Die Grundflächenzahl wurde gemäß dem baulichen Umfeld für die Gemeinbedarfsfläche mit GRZ=0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden (bis auf eine maximale GRZ von 0,8).

#### **Garagen und Stellplätze:**

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen (ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen), Carports (Stellplatzflächen, die mit Schutzdächern und /- wänden versehen sind, z. B. mit aus Holz bestehenden Raumteilern, Pergolen, Zäunen und dgl.) und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den jeweils hierfür ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung "Stellplätze" / "Garagen" zulässig.

#### **Gestalterische Festsetzungen:**

Auf gestalterische Festsetzungen wurde verzichtet, da das Gebiet überwiegend bebaut ist, und die Zielsetzung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes nur schwer zu erreichen ist. Der Architekturwettbewerb gilt als gestalterische Leitlinie für die Neubebauung.

#### **Leitungsrecht / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:**

In die Planzeichnung wurde ein Leitungsrecht mit Schutzstreifen für den bestehenden Kanal auf dem Kirchgrundstück, ausgehend von der „Kapellenstraße“ in Richtung Süden, nachrichtlich übernommen. Für die Erschließung des ehemaligen Pfarrhauses (außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes) bleibt die alte Zufahrt zum Pfarrhaus auf dem Grundstück der Kirche erhalten und wird weiterhin über Grundbucheintrag gesichert. Hierzu wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen.

## **5.2 Umweltbelange, Umweltbericht / Zusammenfassende Erklärung**

### Umweltbelange:

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um eine Überplanung eines bereits bebauten Gebietes.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eingriffe sind im Übrigen derzeit bei der Realisierung des Planes nicht erkennbar.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Es entstehen keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen, durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung, weil ausschließlich Maßnahmen auf ehemals bereits bebauten Flächen vorgesehen sind.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen nicht. Das Landschaftsbild wird nicht neuerlich beeinträchtigt. Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen.

### Umweltbericht / Zusammenfassende Erklärung:

Gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## **5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)**

In der als Anlage zu dieser Begründung beigefügten „Artenschutzrechtliche Prüfung“ gemäß § 44 BNatSchG wurde geprüft, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens potenziell auftreten können, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung (HKR ▪ UMELT - STADT - LAND) ist als Abwägungsmaterial dieser Begründung bzw. Planung zugrunde gelegt und beigefügt. Aus artenschutzfachlicher Sicht ist durch diesen Bebauungsplan keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der potenziell vorkommenden Arten zu erwarten. Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich daher nicht.



## 5.4 Belange des Klimaschutzes

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches von 2004 im Jahr 2011 kommt der verbindlichen Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine besondere Verantwortung zu. Insbesondere ist eine klimagerechte Stadtentwicklung zu fördern.

Als Empfehlung wird angeführt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden soll, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck ist der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht regenerativer Energien vorzuziehen.

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sind danach zwar keine „selbstständige“ Aufgabe der Bauleitplanung, jedoch ergeben sich vielfältige Möglichkeiten zur Berücksichtigung klimarelevanter Festsetzungen wie z. B.:

- Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung mit dem Ziel optimierter Kompaktheit
- Festlegung Bauweise mit dem Ziel optimierter Orientierung und geringer gegenseitiger Verschattung
- Festsetzung der Baugrenzen mit dem Ziel geringer gegenseitiger Verschattung
- Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 23 b BauGB
- Hinweis für die Nutzung regenerativer Energiesysteme
- Hinweis für den baulichen Standard
- Örtliche Bauvorschriften (Dachgestaltung und Dachbegrünung, Fassadengestaltung, Gebäudetiefe).

Bei den geplanten Neubauten wird dem Schutzgut Klima dahingehend Rechnung getragen, dass die Anforderungen an den Klimaschutz durch Maßnahmen nach dem neusten Stand der Technik (z. B. durch die Wärmeschutzverordnung) im Baugenehmigungsverfahren eingehalten werden.

## 5.5 Erschließung

### 5.5.1 Straßenbau

Es sind keine neuen öffentlichen Erschließungsanlagen geplant.

### 5.5.2 Stellplätze

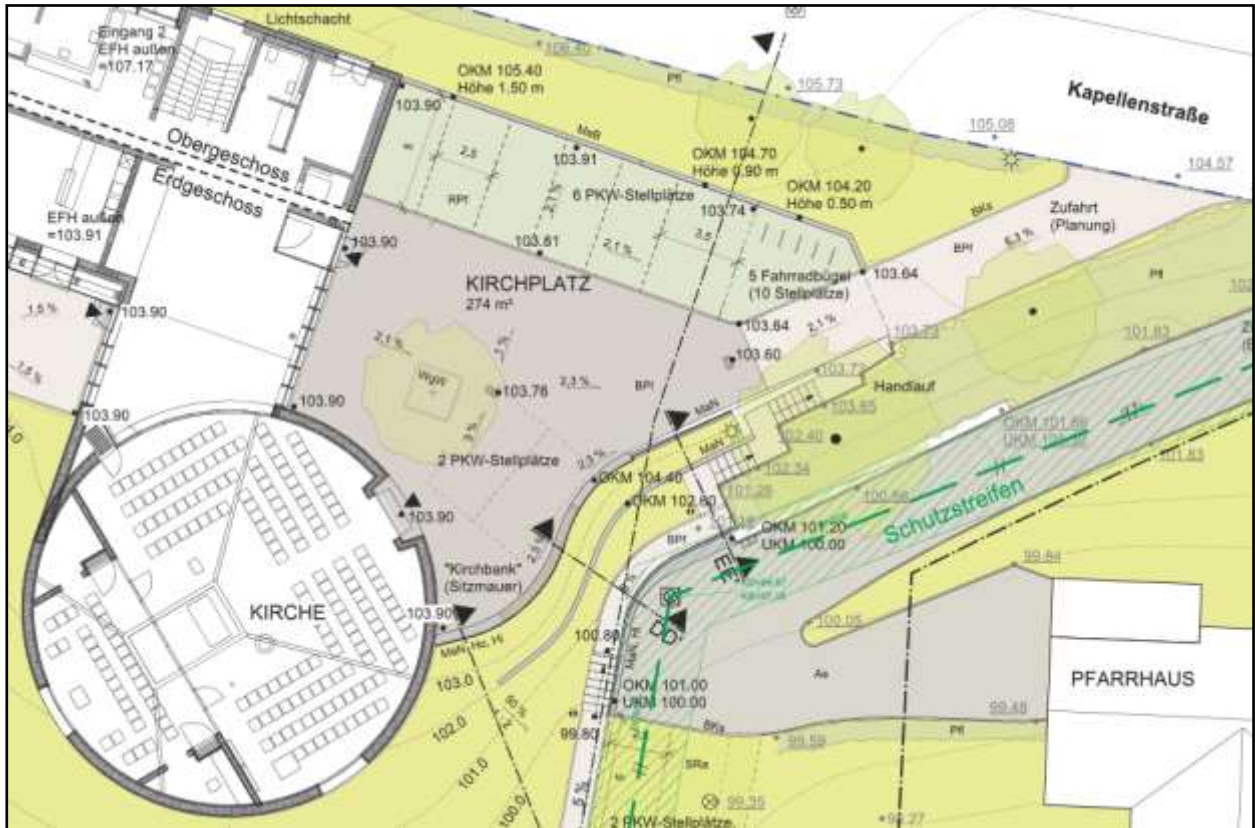
Durch die Planung wird nur das Kirchengebäude in neuer Architektur ersetzt. Zusätzliche Nutzflächen für die kirchliche Nutzung sind nicht eingeplant.

Die Anzahl der Kirchenbesucher wird nicht steigen. Die Mitgliederzahlen der Kirche haben in den letzten Jahren gezeigt, dass die Zahlen stetig sinken, sodass mit einer Zunahme des Stellplatzbedarfs und somit der Verkehre nicht gerechnet werden muss.

Es werden die Stellplätze wie bisher genutzt und die überwiegende Anzahl an Kirchenbesuchern wird mit „Shuttle-Bussen“ zur Kirche gebracht.

Gemäß der Vorplanung des planbegleitenden Architekturbüros stellt sich nach den bisher diskutierten Planungen die Situation, wie folgt dar:

Bei der geplanten Nutzung des Gemeindezentrums von maximal 238 Personen entsteht, unter Berücksichtigung eines Ansatzes von 1 Stellplatz je 20 Besucher, ein Stellplatzbedarf von 12 Stellplätzen. Im Bereich des Vorplatzes besteht die Möglichkeit 8 Stellplätze, an der Nordwest-Ecke des Grundstücks 2 weitere Stellplätze (u.a. Kleinbusse) und 2 Stück an der Wendestelle der Zufahrt zum Pfarrhaus vorzusehen. 2 bereits bestehende Stellplätze des Pfarrhauses verbleiben im Bestand. Somit kann der entstehende Stellplatzbedarf auf dem Grundstück erfüllt werden.



Skizze Stellplätze Vorplatz

### 5.5.3 Schmutzwasser

Eingeplant ist, die Schmutzwasserentwässerung des B-Plan-Gebietes an die bestehenden Entsorgungsanlagen anzuschließen.

### 5.3.4 Niederschlagswasser

Die baulichen Anlagen sind bereits an die Niederschlagswasserentwässerung angeschlossen.

### 5.3.5 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets als gesichert anzusehen.

### 5.3.6 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets als gesichert anzusehen.

## 6. Denkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Overath als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

## 7. Boden

Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurden, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

## 8. Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/147-3860, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen.

## 9. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plangebietes

Gemeinbedarfsflächen	ca. 3.975 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 525 m <sup>2</sup>
Gesamt	ca. 4.500 m <sup>2</sup>

## 10. Kosten

Für den B-Plan ist voraussichtlich mit folgenden Kostenarten zu rechnen:

- Sonstige Planungskosten,
- sonstige Maßnahmen.

## **11. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen**

Folgende Abwägungsmaterialien liegen der Planung zu Grunde:

- Fachbeitrag Artenschutz mit artenschutzrechtlicher Prüfung (ASP I).

Folgender Vertrag wurde zwischen Planungsträger und Stadt vor dem Satzungsbeschluss geschlossen:

- Städtebaulicher Vertrag.

## **12. Vermerk zur Begründung**

Der Rat der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 141 beizufügen.

Overath, den .....

.....  
-Bürgermeister-