



STADT OVERATH

BEGRÜNDUNG gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan Nr. 153 „Vilkerath, Lehmbachtal“

1. Änderung

Teil I „Allgemeiner Teil“

Stand: 08.09.2025

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

**freudenberger straße 383
57072 siegen**

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-städtebauer.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	2
3.	Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen.....	3
4.	Planungsziele.....	6
5.	Planung.....	6
5.1	Festsetzungen nach BauGB und BauNVO	8
5.2	Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen zu Natur und Landschaft und zum Artenschutz	10
5.3	Grünflächen:.....	11
5.4	Wasserflächen:	12
5.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
5.6	Verkehrsflächen	12
5.6.1	Straßenverkehrsflächen	12
5.6.2	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	12
5.7	Einsatz erneuerbarer Energien.....	12
5.8	Sonstige Hinweise und Empfehlungen	13
5.8.1	Kampfmittel.....	13
5.8.2	Bodenschutz	13
5.8.3	Denkmalschutz	13
5.8.4	Fluglärm.....	13
5.8.5	Erdbebengefährdung.....	13
5.8.6	Gewässerunterhaltungskorridor	14
5.8.7	Recyclingmaterial	14
5.8.8	Empfehlung: Erneuerbare Energien	14
7.8	Starkregenvorsorge	14
6.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
6.1	Umweltbericht im Bauleitplanverfahren.....	15
6.2	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	15
6.3	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB).....	16
6.4	Horstuntersuchung.....	16
6.5	FFH-Vorprüfung.....	16
7.	Belange des Klimaschutzes.....	16
8.	Erschließung	17
8.1	Straßenverkehrsflächen	17
8.2	Schmutzwasser	17
8.3	Niederschlagswasser	17
8.4	Entwässerungskonzept.....	18
8.5	Trinkwasser	18
8.6	Löschwasser	19
9.	Gefahrenabwehr in Zusammenhang mit Starkregenereignissen	19
10.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	20
11.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes	21
12.	Kosten.....	21
13.	Vermerk zur Begründung	21

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtslageplan, ohne Maßstab.....	2
Abbildung 2:	Luftbild, ohne Maßstab,	3
Abbildung 3:	Regionalplan Stand 2018, ohne Maßstab.....	3
Abbildung 4:	Zukünftiger Regionalplan, ohne Maßstab	4
Abbildung 5:	Ausschnitt FNP Bestand / Planung	5
Abbildung 6:	Ursprungsbebauungsplan Nr. 153, 1. Änderung	7
Abbildung 7:	Bebauungsplan Nr. 153, 1. Änderung.....	7
Abbildung 8:	Starkregengefahrenkarte	20

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Overath hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Vilkerath, Lehmachtal“ beschlossen.

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Ziel der Bauleitplanung ist die Umplanung des „Gewerbegebiets in eine „Allgemeines Wohngebiet“ um dort Flächen für den Wohnungsbau und einer „Kindertagesstätte“ bauleitplanerisch zu entwickeln.

Die Änderung von Gewerbe- zu Wohnbaufläche wurde auf ausdrücklichen Wunsch des Grundstückseigentümers durchgeführt wird. Er ist auch der Eigentümer des großen Gewerbebetriebes in der Nähe. Die Kindertagesstätte soll als Betriebskindertagesstätte genutzt werden und trägt somit zur Betriebssicherung des Gewerbebetriebes bei.

Mit diesem Bebauungsplan werden somit die städtischen Bedürfnisse für die Entwicklung von Bauflächen für den innerörtlichen Bedarf an Geschosswohnungsbau und die Deckung des Bedarfs an Kindertagesstätten im Bereich von Vilkerath berücksichtigt und planungsrechtlich abgesichert.

Die Förderung der sog. städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich ist nachhaltig und aus vielerlei Hinsicht für die Stadt erstrebenswert. So kann beispielsweise der aktuelle und zukünftige Wohnungsbedarf durch die Nutzung und Auslastung von innerörtlichen Potentialflächen gedeckt werden, um dagegen die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen in der freien Natur und Landschaft zu schonen. Denn nur durch eine gezielte bauliche Innenentwicklung lässt sich ein attraktiver, von Jung und Alt bewohnter Ortskern mit der öffentlichen Infrastruktur erhalten und entwickeln.

Das Plangebiet ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen bereits erschlossen.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Der FNP wird im Parallelverfahren mit Bezug zum B-Plan geändert (Wohnbaufläche -W-).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,81 ha.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortseingang des Ortsteiles Vilkerath und umfasst den Siefenbereich „Lehmichsbach“.

Aufgrund der zu Verfügung stehenden Grundstücksgröße und im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Wirtschaftlichkeit ist es städtebaulich sinnvoll für eine Teilfläche ein Allgemeines Wohngebiets unter Freihaltung des Siefenbereiches zu realisieren.

Durch diesen Bebauungsplan 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. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Planungsbüro **HKS - Stadt ▪ Umwelt ▪ 57072 Siegen** wurde mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragt.

Darüber hinaus wird ein Umweltbericht (UB) als Teil 2 der Begründung, ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) und ein Fachbeitrag Artenschutz Stufe I (ASP) durch das Planungsbüro **HKR • Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** zur Veröffentlichung des Bebauungsplanes überarbeitet.

Zur frühzeitigen Beteiligung ist der Umweltbericht, der LFB und die ASP des Ursprungsbebauungsplanes mit Datum vom 10.05.2023 beigelegt.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage von Overath-Vilkerath an der Landesstraße L 136 („Kölner Straße“ zwischen Overath und Engelskirchen, an den Ortsstraßen „Im Leimbachtal“ und „Rotter Straße“ entlang des Siefens „Leimbachs“.

Das Gebiet ist durch eine gewerbliche Bebauung mit großen Stellplatz- und Lagerflächen im vorderen und hinteren Bereich des Grundstückes geprägt.

Das Plangebiet ist im Westen durch die Ortsstraße „Rotter Straße“ an die überregionalen und regionalen Verkehre angeschlossen.

Das Gebiet ist im Südwesten, Westen und Norden von Wald bzw. großen Gehölzstreifen umgeben.

Die mittlere Höhe des Plangebietes liegt bei 100 m über Normalhöhennull und ist als annähernd eben zu bezeichnen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Balken Flur 2 und Gemarkung Vilkerath Flur 8, Flurstücke 720, 721, 733 734, 564, 1130, 1131, 1303, 1304, 1306 und 1307.

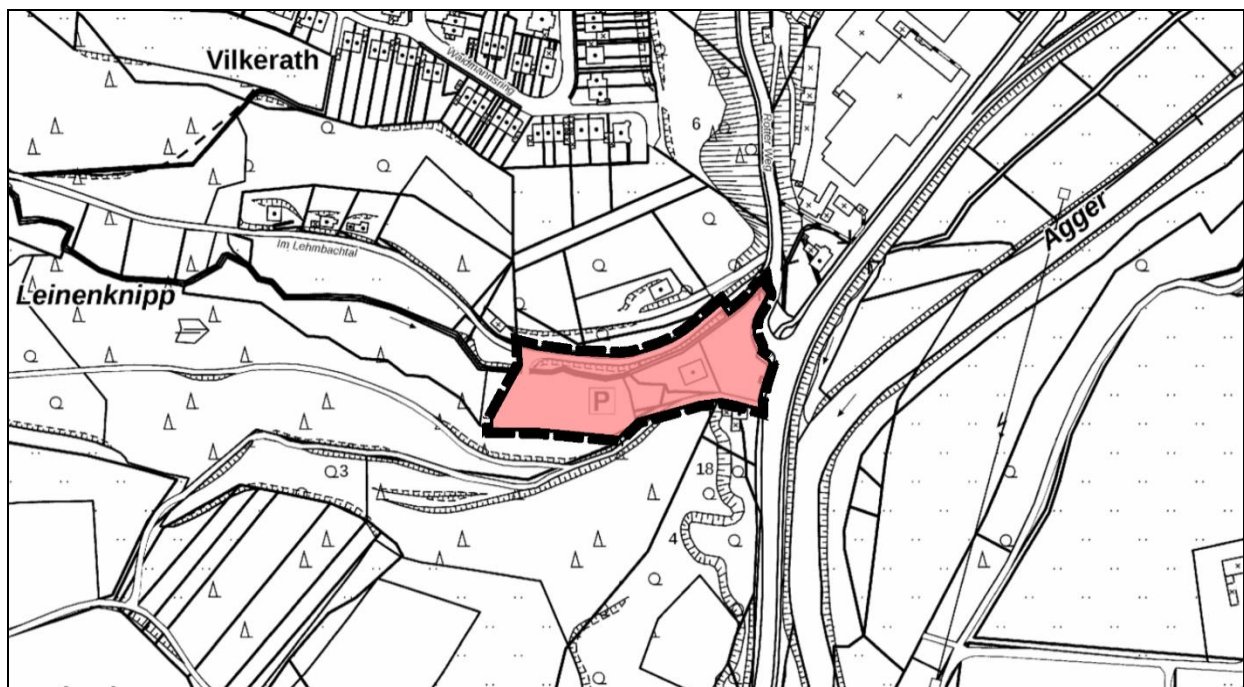


Abbildung 1: Übersichtslageplan, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: [www-tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)



Grenze des Änderungsbereichs



Abbildung 2: Luftbild, ohne Maßstab,
© Geobasisdaten: www.tim-online.nrw.de

3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen

Für das Untersuchungsgebiet sind folgende Planungs- und Zielvorgaben definiert:

Regionalplan

Der aktuelle Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand 2018) stellt das Plangebiet als „Waldbereiche“ mit Überlagerung der Freiraumfunktion „Schutz der Natur und Landschaft“ dar.

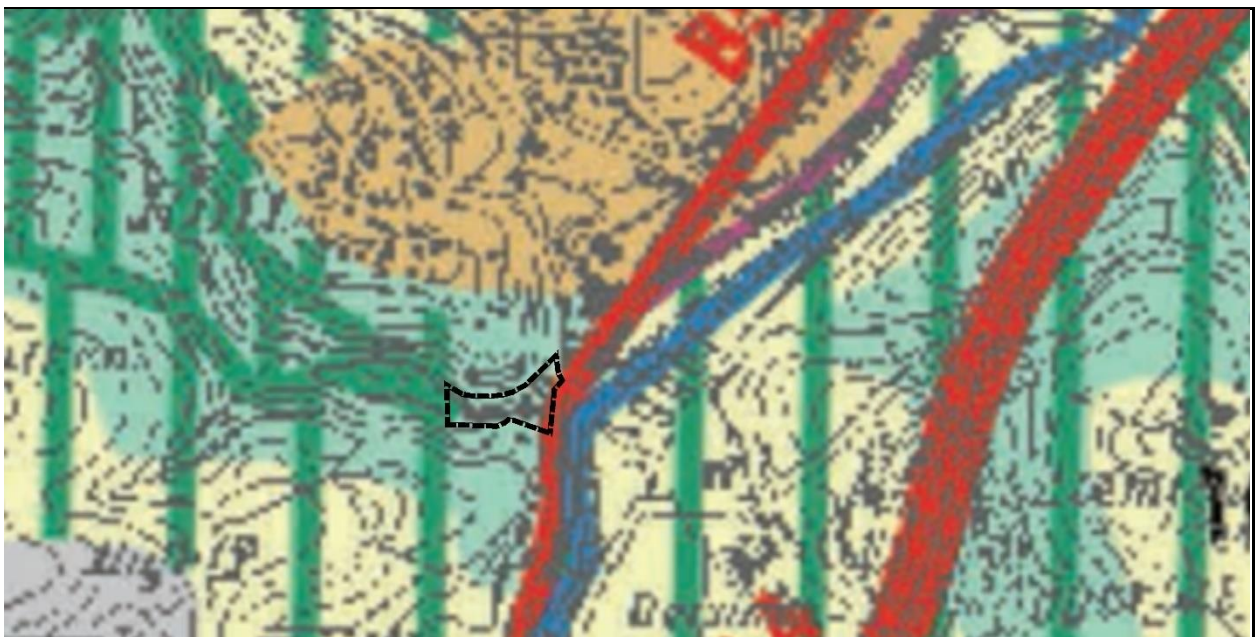


Abbildung 3: Regionalplan Stand 2018, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: www.tim-online.nrw.de

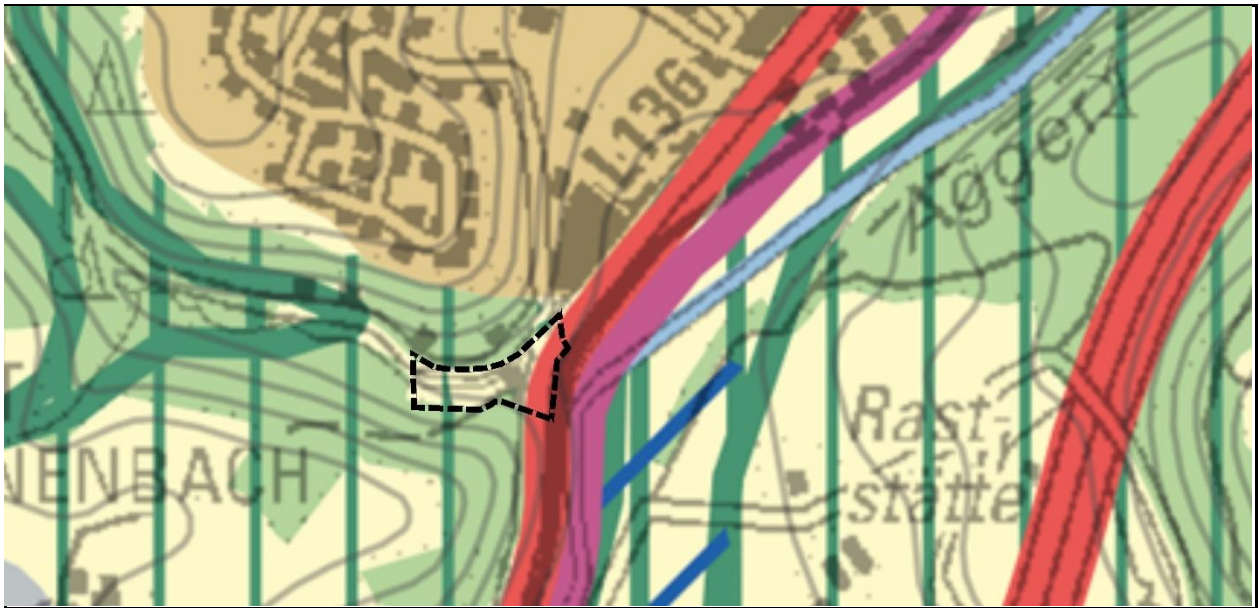


Abbildung 4: Zukünftiger Regionalplan, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: [www-tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)

Im zukünftige Regionalplan (z.Zt. 2. Offenlage), Teilabschnitt Region Köln (in Offenlage befindlich) ist für das Plangebiet "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung" mit tlw. Überlagerung der Freiraumfunktion „Schutz der Natur und Landschaft“ dargestellt.

Die v.g. Flächen zum „Schutz der Natur und Landschaft“ werden im geänderten FNP und B-Plan als Grünflächen dargestellt bzw. festgesetzt.

Gemäß Antwort der Bezirksregierung Köln mit Datum vom 10.02.2025 zur Anfrage nach Landesplanungsgesetz NRW wird dargelegt, dass das Oberverwaltungsgericht Münster mit Urteil vom 21. März 2024 (11 D 133/20.NE) den überwiegenden Teil der Festlegungen des 1. Änderungsverfahrens zum Landesentwicklungsplan (LEP NRW) für unwirksam erklärt hat. Die Rechtsprechung wirkt sich auf die raumordnungsrechtliche Beurteilung der o.g. Bauleitplanung aus. Die Ausnahmeregelungen zur Inanspruchnahme von regionalplanerisch festgelegtem Freiraum gemäß Ziel 2-3 LEP NRW finden keine Anwendung mehr. Auch unter Berücksichtigung des maßstabsbedingten Interpretationsspielraums regionalplanerischer Festlegungen ("Gebiets bzw. Bereichsschärfe") kann die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung derzeit nicht bestätigt werden.

Sobald die Neuaufstellung des Regionalplans in Kraft tritt, entfällt für nahezu den gesamten Planbereich die Waldfestlegung. Zudem entspricht die Fläche des Gesamtvorhabens in etwa der Gewerbegebietsabgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der Regionalplanentwurf in der Fassung der zweiten Offenlage sieht zudem eine veränderte zeichnerische Festlegung des ASB Vilkerath vor. Eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung kann somit in Aussicht gestellt werden, sobald die Neuaufstellung des Regionalplans in Kraft tritt.

Landschaftsplan

Der Norden des Plangebietes reicht in den Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Südkreis“ (Rheinisch-Bergischer Kreis) und in das Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 „Bergische Hochfläche um Overath“ (LSG-5009-0002) hinein. Im Westen und Süden grenzt der Vorhabensbereich direkt an beide an. Für das Landschaftsschutzgebiet ist als allgemeines Ziel die „Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft als ökologischer Ausgleichsraum, als ländlicher Erlebnisraum so-wie für die Land- und Fortwirtschaft“ angegeben. Zudem ragt das Naturschutzgebiet 2.1-6 „Lehmichsbachtal“ (GL-008) im Nordwesten in den Planbereich hinein.

Die Schutzausweisung erfolgt zur „Erhaltung und Entwicklung eines landschaftsraumtypischen Trockentals mit einem vielgestaltigen Biotopkomplex aus Kalkbuchenwaldbeständen, Steilhängen und aufgelassenen Steinbrüchen in fortgeschrittenen Sukzessionsstadien.“

Naturpark

Das Gebiet liegt im Naturpark „Bergisches Land“.

Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

Im Nordwesten reicht die Biotopkatasterfläche BK 5009-085 „Quellsiefen und Hangzonen des Lehmichsbaches“ in das Planungsgebiet hinein.

Biotopverbundflächen

Durch das Plangebiet verläuft im nördlichen Teil, entlang des Lehmichsbach, die Biotopverbundfläche herausragender Bedeutung VB-K-5009-013 „Gewässersystem des Lehmichsbaches mit Hangwäldern“. Darüber hinaus grenzt im Osten die Biotopverbundfläche besonderer Bedeutung VB-K-5009-012 „Aggertal zwischen Vilkerath und Overath“ an den Planbereich heran.

Geschützte Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 42 Landesnaturschutzgesetz NW

Der gem. § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG NRW gesetzlich geschützte Biotop BT-GL-02090 (Fließgewässer Lehmichsbach) reicht im äußersten Nordwesten in das Plangebiet hinein.

Naturschutzgebiete

Das Naturschutzgebiet „Lehmichsbachtal“ (GL-008) reicht im Nordwesten in den Planbereich hinein.

FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet nicht vor. Das FFH-Gebiet DE-5109-302 „Agger“ liegt in einer Entfernung von ca. 30 m südöstlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Kölner Straße.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Plangebiet „Gewerbliche Baufläche“ -G- dar. Der westliche Teilbereich des Plangebietes (bisher -G-) wird als Wohnbaufläche -W- dargestellt. Zum Schutz des westlich des Plangebietes gelegenen Naturschutzgebietes wurden Teilflächen dieser Darstellung im B-Plan als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freiflächen- und Gewässerbegleitgrün“ dargestellt.

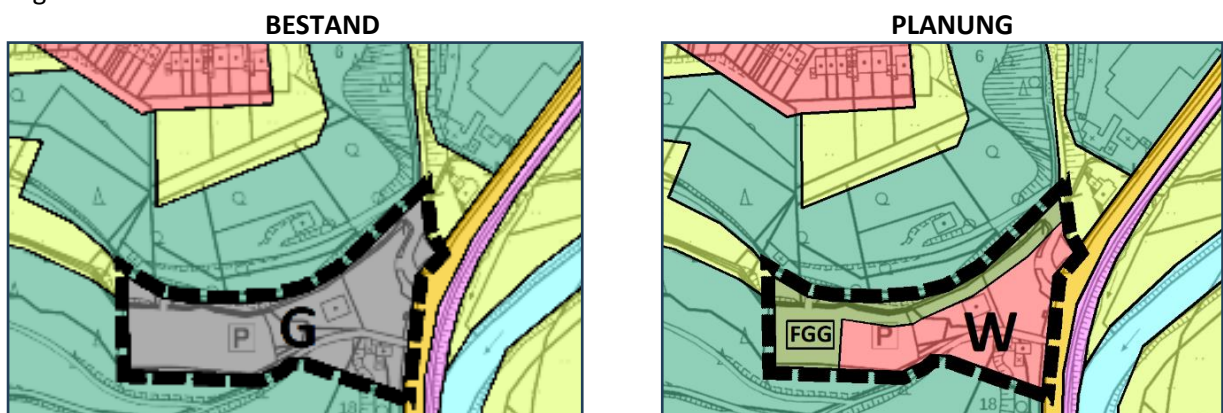


Abbildung 5: Ausschnitt FNP Bestand / Planung ohne Maßstab
© Geobasisdaten: Stadt Overath

Der FNP wird im Parallelverfahren mit Bezug zum B-Plan geändert.

4. Planungsziele

Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von wohnbaulichen Nutzungen und einer Infrastruktureinrichtung (Kindertagesstätte).

Ebenfalls soll der Siefenbereich des Gewässers „Lehmichsbach“ in Bezug auf die Erhaltung von Grünstrukturen geschützt werden.

Durch die neuen Festsetzungen wird die neue städtebauliche Ordnung hergestellt.

Das Plangebiet ist im Westen durch die Ortsstraße „Rotter Straße“ bereits erschlossen.

5. Planung

Mit einer unzumutbaren Beeinträchtigung in Bezug auf die umgebende Bebauung, des Schutzgutes Mensch ist durch die Errichtung der Anlagen eines neuen Wohngebietes nicht zu rechnen. Die ursprüngliche Nutzung als Gewerbegebiet entfällt.

Auf dem Grundstück sollen zwei maximal dreigeschossige Einzelgebäude errichtet werden. Das rückwärtige Gebäude soll hierbei für die Errichtung einer Kindertagesstätte mit Wohnen in den Obergeschossen dienen. Im Vorderen ebenfalls maximal dreigeschossigen Gebäude sollen Wohnungen entstehen.

Die Gebäude sollen in offener Bauweise (Länge kleiner 50 m) und in einer Bautiefe von max. ca. 18 m errichtet werden.

Die Zufahrt erfolgt ausschließlich über die vorhandene Zufahrt vom „Rotter Straße“ aus.

Im vorderen Grundstücksbereich, zur Kölner Straße hin, ist die innere Erschließung mit den notwendigen Stellplätzen (evtl. mit PV-Anlagen überdacht) angedacht. Hier ist auch die Errichtung von E-Ladesäulen vorgesehen.

Die begrünten Frei- bzw. Außenspielflächen für die Kindertagesstätte sollen im rückwärtigen geschützten Bereich in Richtung der vorhandenen Waldflächen liegen

Die Bachbereiche des „Lehmichsbaches“ werden eingezäunt um diese für den Natur- und Landschaftsschutz zu erhalten und zu sichern.

Gegenüber dem Ursprungsplan wird lediglich die Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ und das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ, bauliche Höhe) abgeändert.

Die Grün- und Wasserflächen bleiben in den ursprünglichen Größen und in Bezug auf die Ursprungsfestsetzungen unverändert.

Die grünordnerischen Maßnahmen werden lediglich in der Größe und nicht inhaltlich bzw. flächenmäßig abgeändert. Es erfolgt allerdings durch die Abänderung der GRZ die Neuberechnung des ökologischen Ausgleichs.

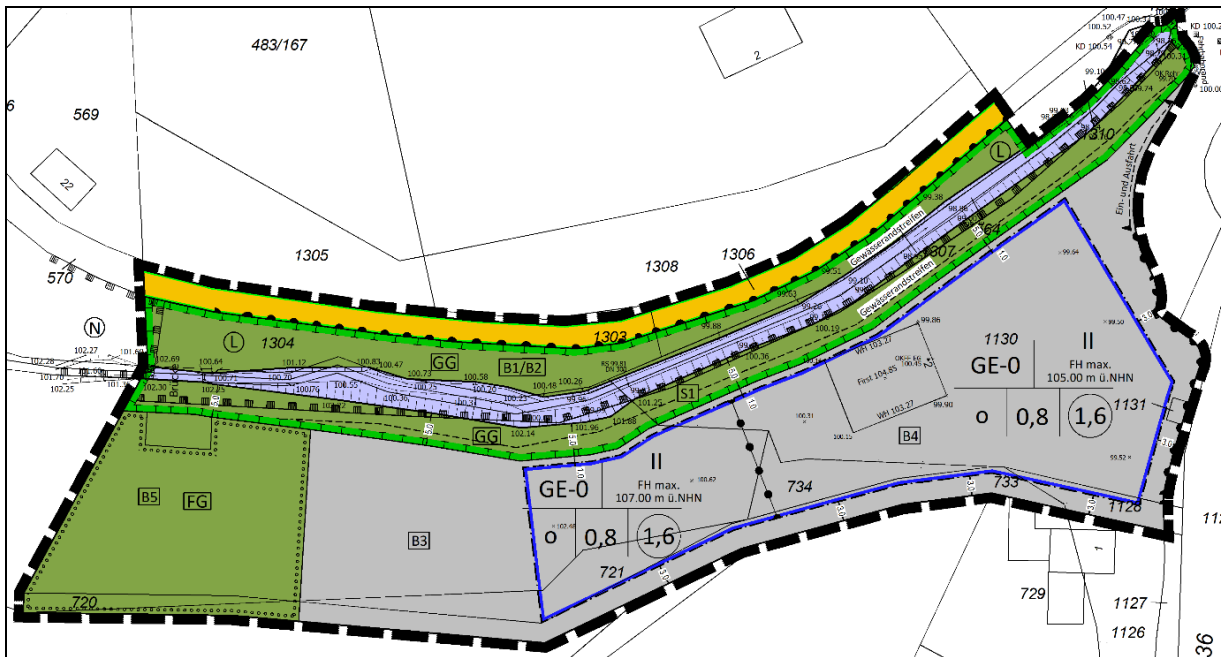


Abbildung 6: Ursprungsbebauungsplan Nr. 153
© Entwurf HKS, ohne Maßstab

Textliche Festsetzungen des Ursprungsplanes:

„Gewerbegebiet“ – GE

- Grundflächenzahl GRZ von 0,8, Geschossflächenzahl GFZ von 1,6,
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II,
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in Meter (m) über Normalhöhennull (ü. NHN) in Meter als Höchstmaß (ca. 6,50 m über natürlichem Gelände),
- offene Bauweise,
- ein Baufenster.

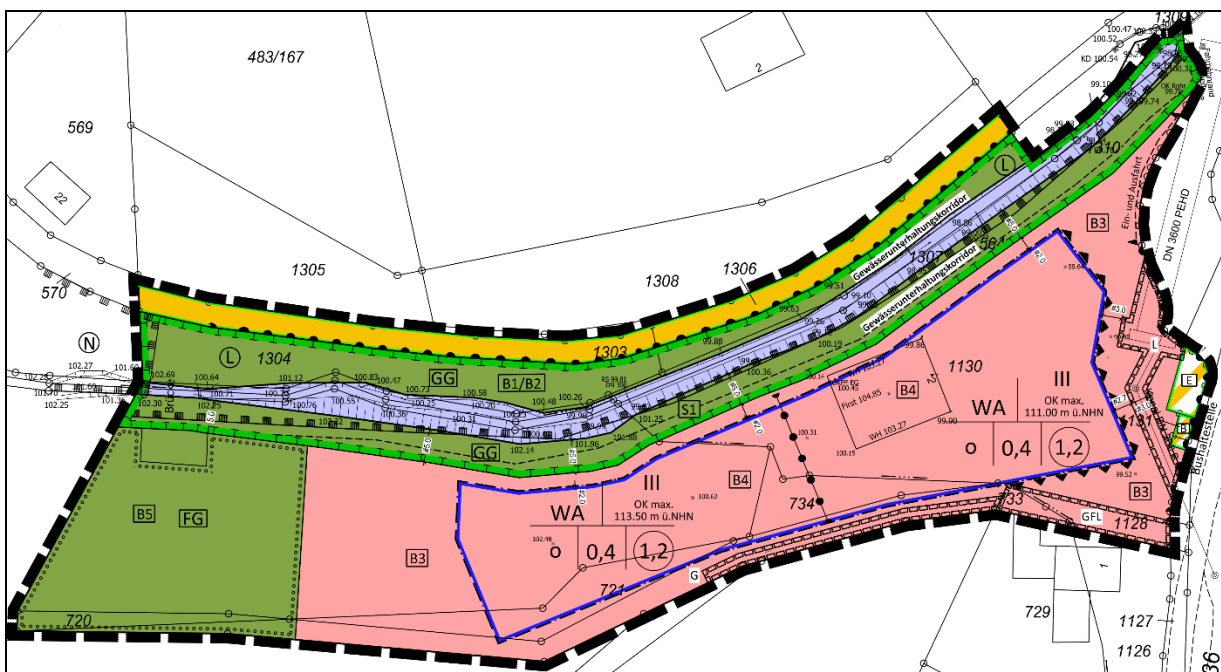


Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 153, 1. Änderung
© Entwurf HKS, ohne Maßstab

5.1 Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Für die neuen Bauflächen wurden folgenden Festsetzungen neu getroffen:

„Allgemeines Wohngebiet“ – WA

- Grundflächenzahl GRZ von 0,4, Geschossflächenzahl GFZ von 1,2,
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: III,
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in Meter (m) über Normalhöhennull (ü. NHN) in Meter als Höchstmaß (ca. 11,50 m über natürlichem Gelände), Mindesthöhe Oberkante Fertigfußboden mit 0,50 m über Gelände,
- offene Bauweise,
- ein Baufenster,
- Dachform Flachdach,
- Flachdachbegrünung.

Für das Baugebiet wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Allgemeines Wohngebiet – WA

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und soziale Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen.
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen.

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze. In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA gilt eine Grundflächenzahl von 0,4. Bedingt durch den Flächenbedarf an Stell- und Spielplätzen ist eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen hinzugerechnet werden von:

- 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.

Die Grundflächenzahl ermöglicht hinsichtlich der Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art eine mittlere Ausnutzbarkeit der als Baugebiet festgesetzten Grundstücksflächen.

Die Notwendigkeit zur Orientierung der Grundflächenzahl an der Obergrenze leitet sich aus der beabsichtigten Nutzung ab, die flächenmäßig großvolumige bauliche Anlagen erwarten lässt. Außerdem müssen darüber hinaus die übrigen Flächenanteile für die internen Erschließungswege und zum Anlegen von Stellplätzen überbaut werden.

Die GRZ von 0,4 wurde gemäß der Orientierungswerte nach § 17 der Baunutzungsverordnung getroffen. Eine Überschreitung um 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, also 0,6, ist nicht ausgeschlossen.

Der geplante Ausnutzungsgrad der Bauflächen entspricht dem Ziel des § 1a des Baugesetzbuches, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Dabei werden, zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt. Es kann somit auf eine Neuausweisung an der Peripherie der Ortslage verzichtet werden.

Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit $GFZ = 1,2$ (WA) bei drei Vollgeschossen festgesetzt.

Die Geschossflächenflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl orientiert sich an der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 sowie drei Vollgeschossen als Höchstmaß. Hierdurch ist gewährleistet, dass eine städtebaulich verträgliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird und ein Einfügen in das städtebauliche Bild der Umgebungsbebauung erfolgt.

Maximale Anzahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen:

Für das Gebiet WA wurde die maximale Anzahl an Vollgeschossen mit 3 (III) festgesetzt.

Über die v.g. festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus ergibt sich die zulässige Höhe baulicher Anlagen aus der in der Planzeichnung festgesetzten Oberkante als Höchstmaß (OK) in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN). Hierdurch wird die bauliche Höhe auf ca. 11 m über dem mittleren natürlichen Gelände beschränkt. Das v.g. Maß wurde mit Bezug zu den Firsthöhen der umgebenden Bebauung festgesetzt. Ausgenommen von der v. g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u. ä.

Die Errichtung von Kellergeschossen ist wegen der Starkregengefahren untersagt.

Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF im Erdgeschoss) wird als Mindesthöhe von 50 cm über dem vorhandenen Gelände festgesetzt.

Nebenanlagen:

Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO sind zulässig. Hierzu zählen z.B. auch Stellplätze, Spielplätze und nach § 62 Abs. 1 BauO NRW verfahrensfreie Bauvorhaben.

Baugrenzen:

Es ist eine überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenzen (Baufenster) festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Grenzabstände sind einzuhalten.

Die Baugrenzen sind für das Gebiet großzügig als zusammenhängendes Baufeld definiert. Damit bleibt den Bauherren ein ausreichender Spielraum bauliche Anlagen auf den Grundstücken zu errichten.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:

Es wurden folgende Recht im Plan eingetragen:

GFL: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Hs.Nr. 1 und Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit,

L: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Overath,

G: Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit.

5.2 Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen zu Natur und Landschaft und zum Artenschutz

Gemäß den gesetzlichen Verpflichtungen (§ 1a BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 1 BNatSchG) ist vorrangig die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft anzustreben.

Hierzu die im Folgenden aufgeführten **Begrünungs-, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen** getroffen worden.

Begrünungs- und Schutzmaßnahmen

Zum Gewässerschutz wurde als **Begrünungsmaßnahme B 1** festgesetzt, dass die bestehenden Schotterflächen des südlichen Ufers zurückzubauen sind. Diese Flächen sind mit einer Regiosaatgutmischung einzusäen, z.B. RegioZert Grundmischung (Ursprungsgebiet 7 – Rheinisches Bergland).

Als **Begrünungsmaßnahme B 2** wurde für den Gewässerunterhaltungskorridor festgesetzt, dass mehrere Gruppen mit Gehölzen zu pflanzen sind (2 Gruppen mit Sträuchern und 6 Gruppen mit Bäumen).

Zur Stärkung des Mikroklimas im Gebiet und zur Schattenbildung wurde als **Begrünungsmaßnahme B 3 auf Freiflächen / Nicht überbauten Grundstücksflächen / Gartenflächen** festgesetzt, dass die nicht zur GRZ I (GRZ 0,4 ohne Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) gehörigen Flächen ohne die Verwendung von Schotter, Rindenmulch und sonstigen Befestigungen als Grünfläche zu gestalten sind. Davon ausgenommen sind Zugänge, Zufahrten und Stellplätze. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit den „traditionellen Gestaltungselementen“ wie z. B. Einzelbaumpflanzungen, Hecken, Solitärsträucher, Staudenrabatten sowie Ansaatflächen mit Gräsern und Kräutern zu begrünen. Dabei sind 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Es wurde eine Pflanzenliste vorgegeben.

Ebenfalls wurden als **Begrünungsmaßnahme B 4** Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen. Flachdachflächen sind extensiv zu begrünen. Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Bei geneigten Dächern sind u.U. Schrägdachplatten zur Stabilisierung des Substrats einzusetzen. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden.

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist angrenzend an die vorhandenen Waldstrukturen ein strukturreicher Waldrand als **Begrünungsmaßnahme B 5** zu entwickeln. Der Waldmantel setzt sich aus einer waldnahen und einer Übergangszone zusammen. Die „waldnahe“ Zone ist mit bodenständigen Laubbäumen II. Ordnung wie Hainbuche, Feld-Ahorn, Vogelkirsche sowie bodenständigen Straucharten wie Schlehe, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hasel, Hunds-Rose oder Roter Hartriegel zu bepflanzen. Die höher werdenden Arten in Richtung der angrenzenden Waldflächen im Süd und Westen und die niedriger wachsenden Arten sind daran angrenzend zu pflanzen.

Zum Schutz des Gewässers „Lehmichsbach“ wurde ein Gewässerschutzstreifen von mind. 5 m, gemessen ab Böschungsoberkante, als dauerhaft zu erhaltend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als **Schutzmaßnahme S 1** festgesetzt.

Vermeidungsmaßnahmen

In Bezug auf den Artenschutz wurde die Vermeidungsmaßnahmen V 1 bis V 4 als Hinweise aufgeführt.

V 1 - Zeitliche Beschränkung Abrissarbeiten (Fledermäuse)

V 2 - Horstuntersuchung

V 3 - Beleuchtung

V 4 - Vogelfreundliche Gebäudefassaden

Ausgleichsbedarf

Der gesamte Ausgleichsbedarf für den Eingriff in die Biotopfunktion wird auf dem Flurstück 719, Flur 2, Gemarkung Balken ausgeglichen (Umwandlung von Nadelwald in standortgerechten Laubwald) (Ausgleichsmaßnahme A 1).

Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiet

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes und Naturschutzgebietes wurden in die Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

5.3 Grünflächen:

Zum Schutz des Gewässers „Lehmichsbach“ wurde ein Gewässerunterhaltungskorridor von mind. 5 m als Grünfläche, Zweckbestimmung „Gewässerbegleitgrün“ als dauerhaft zu erhaltend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (Maßnahmen B1, B2 und S1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Damit ein ausreichender Schutzabstand der wohnbaulichen Nutzung zum westlich des Plangebiets liegenden Naturschutzgebietes vorgehalten werden kann, wurde die Grünfläche „Freiflächengrün“ mit der Pflanzmaßnahme B 3 festgesetzt. Darüber hinaus wurde ein kleinerer Vegetationsbestand im Südwesten des Gebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzt.

5.4 Wasserflächen:

Das Gewässer „Lehmichsbach“ wurde als „Wasserfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Der Bachlauf ist in eine zwischen ca. 12 m und ca. 16 m breiten Grünfläche eingebettet. Diese Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerbegleitgrün“ ist als dauerhaft zu erhaltend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (Maßnahmen B1, B2 und S1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

5.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In Bezug auf den vorhandenen Verkehrslärm der Landessstraße L 136 und zum vorbeugenden Immissionsschutz wurden für die Fassaden entlang der „Kölner Straße“ folgende Festsetzungen getroffen:

Lärmschutz an Gebäuden -LS-

Auf den in der Planzeichnung als Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LS) eingetragenen Gebäudeseiten zur „Kölner Straße“ hin sind für Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen (passiver Lärmschutz). Hier sind die Anforderungen nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2018 zu erfüllen.

5.6 Verkehrsflächen

5.6.1 Straßenverkehrsflächen

Im Plangebiet sind die öffentlichen Verkehrsflächen und der Wirtschaftsweg im Süden des Plangebietes als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Änderungen an den bestehenden Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen. Sie werden umgrenzt durch die Straßenbegrenzungslinien.

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wurde im östlichen Bereich des Plangebietes Flächen für Elektroladesäulen und die vorhandene Bushaltestelle festgesetzt.

5.6.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Damit es nicht zu einer Beeinträchtigung der Verkehre auf der „Kölner Straße“ kommt und die Leichtigkeit des Verkehrs erhalten bleibt, wurden entlang der Grundstücksgrenze zur „Kölner Straße“ und dem nördlichen Erschließungsweg hin Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die Grundstückzufahrt ist somit nur vom „Rotter Straße“ aus zulässig.

5.7 Einsatz erneuerbarer Energien

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB i.V.m. §42 a und 48 1 a BauO NRW sind im Baugebiet erneuerbare Energien zu nutzen. Hierzu wird auch auf § 4 (Mindestgröße der Photovoltaikanlagen auf Gebäuden) der Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 Absatz 1a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen verwiesen. Darüber hinaus sind Flächen für die Bereitstellung von Elektroladesäulen festgesetzt.

5.8 Sonstige Hinweise und Empfehlungen

Es wurden noch folgende Hinweise und Empfehlungen mit in die Planung einbezogen:

5.8.1 Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/1473860, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen.

5.8.2 Bodenschutz

Nach den §§ 6-8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, dass die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in Böden von mehr als 500 cbm ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen (§ 6 Abs. 8 BBodSchV i.d.F. vom 09.07.2021). 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.

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.

5.8.3 Denkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Kommune Waldbröl als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, Eichthal 1, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

5.8.4 Fluglärm

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet mit Flugaufkommen, so dass Fluglärmbelastungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.

5.8.5 Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrund klasse zuzuordnen:

Stadt Overath, Gemarkung Balken: 0/R

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile I, I/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt.

Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und gentechnische Aspekte". Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden.

Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zuzuordnen. Dies gilt insbesondere z. B. für Verwaltungsgebäude etc.

5.8.6 Gewässerunterhaltungskorridor

Der Gewässerunterhaltungskorridor dient der naturnahen Entwicklung des Gewässers. Eine Pflege ist nur durch bzw. nach Abstimmung mit dem Aggerverband zulässig. An beiden Ufern dürfen gemäß § 97 LWG innerhalb eines Abstands von 3 Metern zur jeweiligen Böschungsoberkante bauliche Anlagen im Sinne des Wasserrechts nur errichtet werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit erfolgt auf Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des RheinischBergischen Kreises.

5.8.7 Recyclingmaterial

Bei beabsichtigter Verwendung von Recyclingmaterial sind die Vorgaben der am 01.08.2023 in Kraftgetretenen Ersatzbaustoffverordnung zu beachten und einzuhalten.

5.8.8 Empfehlung: Erneuerbare Energien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden, 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.

Als Festsetzung wurde getroffen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind im Baugebiet erneuerbare Energien zu nutzen. Pro 10 m² Dachfläche sind mind. 2 m² Photovoltaikfläche zu errichten.

7.8 Starkregenvorsorge

Siehe Ziffer 9 dieser Begründung.

6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Regelfall verursacht die Änderung des Bebauungsplanes einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Dies trifft auch für den vorliegenden Fall zu. Insofern wird auf die Ausführungen zu Punkt 6.1 „Umweltbericht“ dieser Begründung verwiesen.

Es wird über die Aussagen des Umweltberichtes hinaus auf folgendes hingewiesen:

Nach § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, die sog. „planungsrelevanten Arten“ (europäische Vogelarten und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Daher ist jeweils vor Beginn einer Baumaßnahme sicherzustellen, dass durch diese keine planungsrelevanten Arten, welche z.B. zu beseitigende Vegetationsstrukturen oder zu verändernde bzw. zu beseitigende Gebäudebereiche als Nist-, Ruhe- oder Schlafplatz nutzen, verletzt oder getötet werden und dass deren Zufluchtsstätten wie etwa Nester etc. nicht zerstört werden.

Weitere Informationen zum naturschutzrechtlichen Artenschutz sind zu finden im Internet-Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW oder zu erhalten bei der Unteren Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises.

6.1 Umweltbericht im Bauleitplanverfahren

Gemäß § 2 a BauGB wird der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153 ein Umweltbericht des **Büros HKR** als Teil 2 der Begründung beigelegt.

Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Umwelt-Schutzgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Für das Planvorhaben ist nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt für die sogenannten „planungsrelevanten Arten“ (Tiere und Pflanzen).

Es ist zu überprüfen, ob für die „planungsrelevanten Arten“

- der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und
- die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

Die Artenschutzprüfung ist dieser Planung zugrunde gelegt und Inhalt dieser Begründung.

In § 44 Abs. 1 Satz 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist geregelt, dass die besonders geschützten Tierarten (gem. BArtSchV Anlage 1, Spalte 2; EG-ArtSchV Anhang A oder B; gem. Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie 92/43/EG; alle europäischen Vogelarten) nicht verletzt oder getötet werden dürfen.

Streng geschützte Arten (gem. Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie 92/43/EG; gem. BArtSchV Anlage 1, Spalte 3, gem. EG-ArtSchV Anhang A) dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit nicht erheblich gestört werden, d.h. der Erhaltungszustand der lokalen Population darf sich nicht verschlechtern.

6.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)

Im „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ des **Büros HKR** zum Ursprungsplan wurden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und das planerische Konfliktbewältigungsprogramm der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 13ff BNatSchG dargelegt.

Der „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ (LFB) beschreibt die Planungsziele des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Grünordnung und konzipiert Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der durch die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelösten Beeinträchtigungen. Die notwendigen grünordnerischen Maßnahmen werden dargestellt.

6.4 Horstuntersuchung

In der „Horstuntersuchung“ zum Ursprungsplan des **Büros HKR** wurden in einem Radius von 300 m Greifvogelhorste abgesucht. Es wurden zwei nicht besetzte Horste gefunden. Zusammenfassend ist nicht mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population von Greifvögeln oder dem Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG Abs. 1 Satz 1-3 zu rechnen, diese sind aber nicht auszuschließen.

6.5 FFH-Vorprüfung

In der „FFH-Vorprüfung“ des **Büros HKR** zum Ursprungsplan wurden keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes DE 5109-302 „Agger“ sowie seiner maßgeblichen Bestandteile und Erhaltungsziele festgestellt. Auf die Durchführung einer vollumfänglichen FFH-Verträglichkeitsprüfung kann verzichtet werden. Gemäß FFH-Vorprüfung bestehen aus gutachterlicher Sicht zusammenfassend nach jetzigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans, wenn die aufgeführten Maßnahmen fachgerecht umgesetzt und dauerhaft erhalten werden. Auch bezüglich der Greifvögel ist vor dem Hintergrund der Horstuntersuchung, der Vermeidungsmaßnahmen und der mittlerweile bereits gefällten Nadelholzbereiche keine Beeinträchtigung zu erwarten.

7. Belange des Klimaschutzes

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

Als Empfehlung für eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung können z.B. die folgenden Maßnahmen in der Planung herangezogen werden:

- PV-Anlagen u. Wärmepumpen (Geothermie) u. Solarthermie nutzen (Neigungswinkel der Kollektoren zur Horizontalen 35°-45° oder zentrale Energieversorgung für das Gebiet)
- Gründächer,
- Geringe Flächenversiegelungen,
- Kompakte Baukörper A/V-Verhältnis < 0,65 m²,
- Platzierung von Pflanzen im Garten (Verschattung).

Bei der Neuplanung wird den Schutzgütern dahingehend Rechnung getragen, dass die Anforderungen an den Klimaschutz durch Maßnahmen nach dem neusten Stand der Technik im Baugenehmigungsverfahren eingehalten werden. Ebenfalls werden bei Flachdächern Dachbegrünungen und die Vermeidung von Schottergärten vorgeschrieben.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB i.V.m. § 42a und 48 Abs. 1a BauO NRW sind im Baugebiet erneuerbare Energien zu nutzen. Hierzu wird auch auf § 4 (Mindestgröße der Photovoltaikanlagen auf Gebäuden) der Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 Absatz 1a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen verwiesen.

Gemäß Vorgaben der Stadt soll eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden, 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.

8. Erschließung

8.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Erschließung „Rotter Straße“ (öffentliche Straßenverkehrsfläche). Zusätzliche Straßenverkehrsflächen sind nicht geplant. Die innere Erschließung obliegt dem Grundstückseigentümer.

8.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal.

8.3 Versickerung Niederschlagswasser

Im Zuge der Planung des Ursprungsbebauungsplanes wurde durch das **Fachbüro GEO CONSULT Overath (Kurzbericht vom 08.03.2023)** die Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gelände geklärt.

Zur Überprüfung der Versickerungsleistung wurden am 10.02.2023 durch das Büro zwei Bohrungen mit je einem flachen sowie einem tiefen Versickerungsversuch durchgeführt.

Als Ergebnis ist festzuhalten (Auszug v.g. Überprüfung der Versickerungsfähigkeit, Fazit, *kursiv*):

Aufgrund der ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte k_f wäre lediglich in den Aggerschottern im Bereich der KRB 2 eine Versickerung möglich. Für eine große zentrale Versickerungsanlage in diesem Bereich ist die Durchlässigkeit allerdings aus unserer Sicht zu gering.

Zudem ist eine Versickerung auf dem Gelände wegen der mächtigen Lehmüberdeckung und des vorgefundenen Grundwassers (ca. 2,0 m bis 2,4 m unter GOK) als sehr ungünstig zu bewerten. Gemäß DWA ist ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen dem mittleren höchsten Grundwasser und der Unterkante der Versickerungsanlage einzuhalten. Diese Vorgabe ist im Untersuchungsbereich nicht gegeben.

Auf Basis der durchgeführten Untersuchungen ist auf dem betrachteten Gelände nach fachgutachterlicher Einschätzung eine Versickerung von Niederschlagswasser daher nicht möglich.

8.4 Entwässerungskonzept

Gemäß Erschließungskonzept des **Ingenieurbüros Ennenbach, Lohmar-Wahlscheid vom August 2025** sind folgenden Maßnahmen festzuhalten (Auszug *kursiv*):

Einleitung

Zu den geplanten Bauvorhaben lassen sich folgende Befestigungen ableiten:

<i>Gründach Kita und MFH</i>	<i>930m²</i>
<i>Fahrbahnen und Parken für ca. 35 PKW</i>	<i>1.400m²</i>
<i>Gehwege</i>	<i>270m²</i>

Aufgrund der seinerzeit geprüften Randbedingungen und der Projektdaten wird vorgeschlagen, das anfallende Niederschlagswasser in den Lehmichsbach einzuleiten.

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Einleitung des Niederschlagswasser ist ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser zu stellen.

Da es sich um eine Einleitung in ein Oberflächengewässer handelt, sind daher umfangreiche Nachweise nach DWA - A 102-2 und DWA - M 102-3 erforderlich. Diese wurden bereits durchgeführt.

Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100

Die Erfordernisse eines Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 wurde geprüft. Da die zu entwässernde Fläche mit 2.600 m² größer als 800 m² ermittelt wurde, ist ein Überflutungsnachweis erforderlich. Der Befestigungsgrad wird aktuell zu über 70% abgeschätzt, aufgrund der Vorabstimmungen wird nicht von zur Verfügung stehenden, schadlos überflutbaren Flächen ausgegangen, so dass der Überflutungsnachweis für ein 100-jährliches Regenereignis geführt wird.

Rückhaltevolumen nach DIN 1986-100

Die Berechnung des Überflutungsnachweises gem. DIN 1986-100 unter Berücksichtigung des vorstehend ermittelten Drosselabflusses ergab ein Volumen von rund 13m³ gem. Gleichung 22 und von 46m³ gem. Gleichung 20.

Als Möglichkeiten der Rückhaltung sind somit entweder die Rückhaltung in Füllkörpern mit PE-Ummantelung oder ein oberflächiger Rückhalt in den umgebenden Flächen möglich, des Weiteren ein Rückhalt auf den extensiv begrünten Flachdächern der Gebäude, dies wird im weiteren Verfahren planerisch ausgearbeitet.

Vorhandener Durchlass

In Fließrichtung unterhalb des Grundstückes fließt der Lehmichsbach durch einen vorhandenen Durchlass DN 1400.

Das Gefälle des Durchlasses beträgt ca. 1,84%

Das Grundstück entwässert bereits jetzt oberflächlich in den Lehmichsbach.

Bei einer Leistungsfähigkeit des Durchlasses von ca. 8,3m³/s wäre jedoch auch eine zusätzliche Einleitung der Niederschlagswassermenge unerheblich.

8.5 Trinkwasser

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

8.6 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend dimensioniert.

9. Gefahrenabwehr in Zusammenhang mit Starkregenereignissen

a) Überflutungsnachweis:

Die aktuelle Fläche des Erschließungsgebietes beträgt 8.125 m². Im Sinne der Gefahrenabwehr bzw. des Objektschutzes sollte im Baugenehmigungsverfahren ein Überflutungsnachweis auf der Grundlage der gültigen DIN-Vorschriften (u. a. DIN 1986-100) erarbeitet werden.

Hinweis:

Der Überflutungsnachweis soll dazu dienen, für den Fall eines „sintflutartigen“ Starkregenereignisses die schadlose Überflutung des Grundstücks nachweisen zu können.

Hintergrund hierzu ist, dass bei solchen Starkregenereignissen die auf den überbauten und befestigten Flächen des Grundstücks anfallenden Regenwassermengen nicht immer vollständig von den Entwässerungssystemen der Kommunen – wie z.B. Kanalnetze, oberirdische Gewässer oder eine Versickerung im Untergrund (Grundwasser) – aufgenommen werden können, so dass es zu Überflutungen von Gelände, Straßen und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer des Grundstücks durch fachgerechte Planung und Wartung der Entwässerungsanlage schützen. Im Überflutungsfall liegt die Haftung alleinig beim Grundstückseigentümer (ggf. auch beim Planer).

Beim Überflutungsnachweis muss geprüft werden, wie das Regenwasser, das bei einem 30-jährigen Regenereignis kurzzeitig nicht in den Vorfluter (Kanalisation oder Gewässer) entwässern kann, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann. Für die Erbringung des Überflutungsnachweises ist gemäß DIN 1986-100:2008-05 der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer des Grundstücks verantwortlich. Auch im Bestand hat er dafür Sorge zu tragen, dass die schadlose Rückhaltung des Niederschlagswassers ($V_{\text{Rück}}$ in m³) jederzeit gewährleistet ist und von seinem Grundstück weder für das eigene noch für andere Objekte Gefahren ausgehen können.

Erfahrungsgemäß wird es i.d.R. auf Grundstücken mit bereits bestehenden Gebäuden und vorhandenen befestigten bodennahen Flächen das Erfordernis geben, mittels der Durchführung baulicher Maßnahmen noch geeignete Rückhaltebereiche bzw. -volumina zu errichten. Dem Bauherrn sollte der damit verbundene bauliche sowie auch finanzielle Aufwand unbedingt vor Beginn der Hochbaumaßnahme bekannt sein, damit er diese im Rahmen der Gesamtmaßnahme berücksichtigen kann!

b) Notwasserwege

Aufgrund der gegebenen Lage des geplanten Baugebietes wird im Hinblick auf die Belange des Überflutungsschutzes darauf hingewiesen, gegebenenfalls entsprechende Notwasserwege für besondere Starkregenereignisse vorzusehen, über welche die anfallenden Niederschlagswassermengen gezielt und möglichst schadlos abgeführt werden können.

Zur Notwendigkeit, Ausbildung und Lage der Notwasserwege sollte unbedingt eine entsprechende Detailabstimmung mit dem Straßenbaulastträger (z.B. Tiefbauamt) erfolgen.

Starkregengefahrenkarte RBK

Für die Fließgeschwindigkeit sind im Plangebiet Werte zwischen 0 m/s bis 2,0 m/s in der Starkregengefahrenkarte eingetragen.

Für die Wassertiefe sind im Plangebiet Werte zwischen 0,1 m bis 2 m in der Starkregengefahrenkarte eingetragen.

Die folgende Karte kann eingesehen werden unter: <https://www.rbk-direkt.de/starkregengefahrenkarte>.

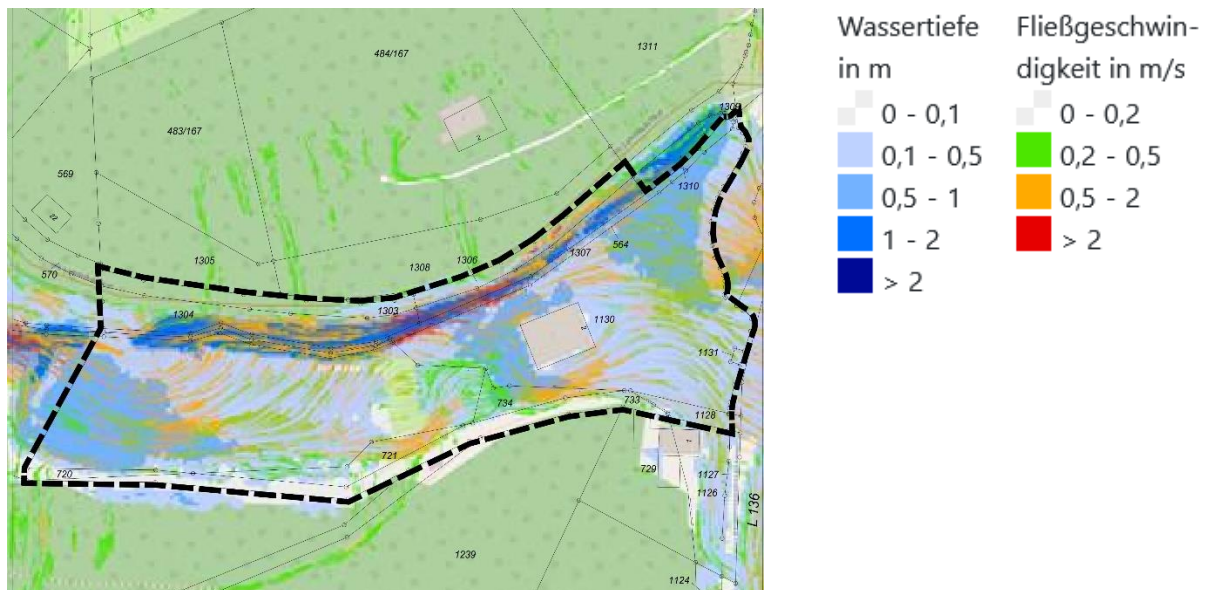


Abbildung 8: Starkregengefahrenkarte
©RBK (Stand 07.08.2025)

Im Zuge des Bauantragverfahrens ist in Bezug auf die Starkregenvorsorge zu untersuchen, in wie weit Geländeanpassungen (Aufschüttungen oder Abgrabungen) auf dem Baugrundstück vorzunehmen sind. Dies gilt für die Flächen der grünordnerischen Maßnahmen B3 und B5 (Abgrabung) und der überbaubaren Grundstückflächen (Aufschüttung). Die Flächen der Maßnahmen B1 und B2 im Bereich des Bachlaufes unterliegen dem Landschaftsschutz und müssen aus wasserrechtlichen Gründen (Freihaltezone mind. 5 m beidseitig) von Bodenveränderungen freigehalten werden.

Es ist eine dem Hochwasser- und Starkregenschutz angepasste Bauweise der Gebäude zu wählen (u.a. keine Unterkellerung, hochgesetzte oder keine Kellerlichtschächte, erhöhte Eingänge und sonstige Gebäudeöffnungen). Quer zur Fließrichtung sind bauliche Anlagen soweit wie möglich zu vermeiden.

10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Vorhabenbereich ist schon jetzt teilweise baulich genutzt und als solches vorbelastet. Zudem ist er visuell relativ abgeschirmt. Die in das Plangebiet hineinreichenden Schutzgebiete werden nicht negativ beeinträchtigt. Insgesamt gesehen handelt es sich um eine geeignete Fläche für das Planvorhaben. Dies wird dadurch bestätigt, dass sich aus der Planung nach jetzigem Kenntnisstand nur unerhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter ergeben. Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

Insgesamt gesehen handelt es sich um die einzig geeignete Fläche für das Planvorhaben. Deshalb wurde hier auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

11. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes

Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 4.165 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 485 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	ca. 55 m ²
Grünflächen	ca. 2.745 m ²
Wasserflächen	ca. 675 m ²
Gesamt	ca. 8.125 m²

12. Kosten

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

- Sonstige Planungskosten,
- Wasserversorgung einschl. Brandschutz,
- Vermeidungs-, Schutz-, Erhaltungs-, Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen,
- Sonstige Maßnahmen.

13. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am beschlossen, die vorstehende Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153 beizufügen.

Overath, den

.....
-Bürgermeister-