Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 103 "Overath-Marialinden, Alter Sportplatz"

Begründung









ph planungsgruppe hardtberg GmbH

ov. overath

Teil A:	Planzeichnung
Anlage 1:	Begründung
Anlage 2:	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Anlage 3:	37. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Overath

Im Auftrag der Stadt Overath

- ph - planungsgruppe hardtberg
Meckenheimer Allee 124
53115 Bonn
www.planungsgruppe-hardtberg.de

im August 2004

Begründung

Inhalt

		Seite
1.	**Ziel und Zweck der Planung**	**1**
2.	**Rahmenbedingungen**	**1**
2.1	Räumlicher Geltungsbereich und Topografie	1
2.2	Gebietsentwicklungsplan	1
2.3	Flächennutzungsplan	2
2.4	Landschaftsplan	2
2.5	Vorhandene Flächennutzung	3
2.6	Städtebauliche Situation	3
3.	**Städtebauliches Konzept**	**4**
3.1	Verkehrserschließung	4
3.2	Bebauungskonzept	6
3.3	Ver- und Entsorgung	11
3.4	Immissionen	14
3.5	Altlasten	14
3.6	Untergrundverhältnisse	15
3.7	Avifauna	15
4.	**Natur und Landschaft**	**16**
4.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	16
4.2	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffe in Natur und Landschaft	16
5.	**Zuordnung der Kosten für die landschaftspflegerischen Maßnahmen**	**18**
6.	**Bodenordnung**	**19**

1. Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geplante Verlegung der bestehenden Sportanlage des TUS Marialinden im Ortsteil Overath-Marialinden. Da die Sportanlage inmitten eines Wohngebietes liegt, bestehen während der Spiel- und Trainingszeiten zeitweise Beeinträchtigungen, die durch geeignete Maßnahmen nicht beseitigt werden können. Des weiteren sind für den Sportverein keine Erweiterungsmöglichkeiten gegeben. Aus den genannten Gründen wird die Sportanlage an den östlichen Ortsrand verlegt. Dort können die Einrichtungen im Hinblick auf den zukünftigen Flächen- und Ausstattungsbedarf bedarfsgerecht realisiert werden.
Entsprechend des Bedarfs an Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung des Ortsteils Overath-Marialinden und die Gesamtentwicklung der Stadt Overath wird die freiwerdende Fläche einer Wohnbebauung zugeführt, so dass mit dem hierdurch erzielten Verkaufserlös nahezu eine Kostenneutralität bei der Neuerstellung der Sport- und Erschließungsanlagen erreicht werden soll.
Mit der geplanten Wohnbebauung wird die Innenentwicklung von Marialinden im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gestärkt. Die bestehenden Immissionskonflikte werden gelöst.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird gem. § 8 (3) BauGB der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Overath geändert (37. Änderung).

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches der FNP-Änderung beträgt ca. 5,5 ha. Das Baugebiet bildet den Kernbereich von Marialinden-Großoderscheid. Die Fläche ist von Wohnbebauung umgeben.
Das plateauartige Gelände liegt auf einer Höhe von 250 m ü.NN und fällt zum Naafbachtal hin um ca. 10 % bis auf 242 m ü.NN ab. Das Naafbachtal schließt südöstlich an das Plangebiet an.

2.2 Gebietsentwicklungsplan

Das Baugebiet ist im Gebietsentwicklungsplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt und überlagernd als Grundwasservorkommen nach LEP NRW gekennzeichnet.

2.3 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Overath ist der Bereich des Sport- und Tennisplatzes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" dargestellt. Die Turnhalle ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Turnhalle" ausgewiesen. Die vorhandene nördliche und westliche Randbebauung des Sportplatzes ist als Wohnbaufläche dargestellt, die östliche Randbebauung als Gemischte Baufläche. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III.

Mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Overath wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB dahingehend geändert, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird (Darstellung als Wohnbaufläche und Grünfläche).

2.4 Landschaftsplan

Die Flächen des Bebauungsplanes liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes, das unmittelbar an die südöstliche Geltungsbereichsgrenze anschließt.
Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 8 "Agger- und Naafbachtal" beinhaltet von den Flächen des Plangebietes lediglich die östlich und südlich an die Turnhalle anschließende Grünlandfläche. Dieser Bereich enthält folgendes Entwicklungsziel: "Ökologische Stabilisierung des weiteren Einzugsbereiches der Talsperre durch Erhalt und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit und gestalterische Bereicherung des Landschaftsbildes".
Die Realisierung des Wohngebietes steht diesem Entwicklungsziel weitgehend entgegen. Es ist vorgesehenen, dass ein Teil der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Besonderen Wert wird darauf gelegt, durch standortgerechte Begrünungsmaßnahmen das Wohngebiet gut in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen. Dies entspricht auch einem der Entwicklungsziele des Landschaftsplanes für die Landschaft (Gestalterische Bereicherung des Landschaftsbildes").

2.5 Vorhandene Flächennutzung

Den zentralen Bereich des Plangebietes bildet der vorhandene Sportplatz. Daran grenzt nach Norden - abgetrennt durch einen leicht erhöht liegenden Gehölzstreifen mit großkronigen, ortsbildprägenden Eichen - die Tennisplatzanlage und die Randbebauung der Pilgerstraße (Landesstraße L 360) an. Die Tennisplätze sind von der Pilgerstraße durch eine ca. 3,0 m hohe Böschung abgetrennt. Östlich an den Sportplatz schließt - ebenfalls abgetrennt durch einen leicht erhöht liegenden Gehölzstreifen - die Wohnbebauung der Straße "Großoderscheid" an. Westlich folgt die Wohnbebauung entlang der Straße "Auf´m Steinacker". Südlich des Sportplatzes befinden sich - unterhalb einer

ca. 1,0-3,0 m hohen Böschung - Turnhalle, Sportlerheim, Parkplatz und zwei Doppelhäuser.

Bestand: Sportlerheim, Turnhalle, Parkplatz



Bestand: Doppelhäuser, Böschung



An diese vorhandene Bebauung grenzt nach Süden zum Henfsiefen bzw. Naafbachtal hin eine Grünlandfläche mit vereinzeltem Obstbaumbestand an. Der westliche Teilbereich der Grünlandfläche wird als Pferdekoppel (einschließlich Stallgebäude) genutzt.

Grünlandfläche mit Obstbestand



2.6 Städtebauliche Situation

Städtebaulich wird mit dem Plangebiet eine Lücke im Siedlungsbild von Marialinden-Großoderscheid geschlossen. Das Plangebiet ist von eingeschossigen Einzelhäusern umgeben, so dass die geplante Wohnbebauung gut in das Ortsbild integriert werden kann. Die zwischen dem Sportplatz und der Tennisanlage vorhandenen großkronigen Eichen sind ortsbildprägend und ökologisch wertvoll. Eine Integration der Bäume in das städtebauliche Konzept ist von großer Bedeutung, auch im Hinblick auf einen möglichen identitätsstiftenden Charakter der Bäume.

Das Neubaugebiet befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 700 m zum alten Ortskern mit seinen Infrastruktureinrichtungen. Die Entfernung zu den vorhandenen Einrichtungen Grundschule und Kindergarten ist mit ca. 500 m sogar noch günstiger. Darüber hinaus ist die Umnutzung des im Plangebiet befindlichen Sportlerheims in einen Kindergarten vorgesehen.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Die Pilgerstraße muss im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze anbaufrei verbleiben. Der Landesbetrieb Straßenbau sieht keine Möglichkeit der direkten Anbindung des Plangebietes an die L 360 außerhalb der Ortsdurchfahrt aus Gründen der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs. Entlang der Pilgerstraße ist deshalb im Bebauungsplan ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.
Des weiteren wird von der Fahrbahnkante der Pilgerstraße bis zur geplanten Bebauung ein Bauschutzabstand von 15,0 m eingehalten.

Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes an die Landesstraße L 360 (Pilgerstraße) erfolgt über die Erschließungsstraße "Auf'm Steinacker".

Der nach dem Trennungsprinzip ausgebaute Straßenraum der Straße "Auf'm Steinacker" hat eine Querschnittsbreite von ca. 8,50 bzw. 11,0 m im Einmündungsbereich zur Pilgerstraße.
Die auf einer Breite von ca. 4,75 (bzw. 5,0-5,50 im Einmündungsbereich zur Pilgerstraße) ausgebaute Fahrbahn gewährleistet den Begegnungsfall Pkw-Lkw (bzw. Lkw-Lkw im Einmündungsbereich zur Pilgerstraße). Beiderseits der Fahrbahn sind Gehwegbereiche von ca. 1,50 m Breite vorhanden.
Gemäß EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) entspricht dieser nach dem Trennungsprinzip erfolgte Straßenausbau dem einer Anliegerstraße Typ 2 (AS2) in einem Wohngebiet in Ortsrandlage. Als Einsatzgrenze wird eine Verkehrsstärke in der Spitzenstunde von max. 250 Kfz/h genannt.

Für die Prognose der zukünftigen Verkehrsbelastung der Straße "Auf'm Steinacker" werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Haushaltsgröße: durchschnittlich 2,5 EW/WE (Wohneinheit)
- freistehendes Einzelhaus: durchschnittlich 2 WE pro Grundstück
- Doppelhaushälfte: durchschnittlich 1,5 WE pro Grundstück

Planung Bereich "Alter Sportplatz"
45 Grundstücke für freistehende Einzelhäuser à 2 WE x 2,5 EW = 225 EW
18 Grundstücke für Doppelhaushälften à 1,5 WE x 2,5 EW = 67,5 EW

Bestand (über Straße "Auf'm Steinacker" an die Pilgerstraße angebunden)
Ca. 10 Grundst. für freistehende Einzelhäuser à 2 WE x 2,5 EW = 50 EW

Summe EW = 342,5 EW

Bei einer Einwohnerzahl von 343 EW sind ca. 172 Kfz zu erwarten (1 Kfz / 2 EW). Dies ergibt für die Spitzenstunde(n) eine Belastung auf der Straße "Auf´m Steinacker" von bis 86 Kfz.
Die prognostizierte Belastung liegt damit sehr deutlich unter dem empfohlenen Maximalmalwert von 250 Kfz/h. Die Verträglichkeit der Verkehrsbelastung mit der angrenzenden Wohnbebauung ist damit gewährleistet. Ebenso die ausreichende Dimensionierung des vorhandenen Straßenausbaus für die Aufnahme des zukünftigen Verkehrs aus dem Baugebiet "Alter Sportplatz".

Am Baugebietseingang ist im Einmündungsbereich Vinzenz-Grewe-Straße / Auf´m Steinacker zur Gewährleistung der Schleppkurven für größere Fahrzeuge eine geringfügige Verbreiterung der Straßenparzelle unter Inanspruchnahme der Fläche auf der gegenüberliegenden, unbebauten Seite notwendig.

Für den Haveriefall der Anbindung Vinzenz-Grewe-Straße / Auf´m Steinacker fungiert als (einspurige) Notanbindung des Baugebietes die bestehende Wegeverbindung zwischen den vorhandenen Doppelhäusern Großoderscheid Nr. 14-20 und dem Wohnhaus Großoderscheid Nr. 26.

3.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes ist durch ein Ring-Stichstraßensystem gekennzeichnet. Hierbei wird der vorhandene Erschließungsansatz der Vinzenz-Grewe-Straße genutzt, die mit der bisherigen Breite von 7,0 m als Ringstraße weitergeführt wird.

Vinzenz-Grewe-Straße



Der von der Ringstraße umgebene innere Bereich wird zusätzlich über eine 5,0 m breite Stichstraße erschlossen, die in einem Wendehammer endet (gem. EAE Wendeanlagentyp 2 für Personenkraftwagen und Lastkraftwagen bis 8,00 m Länge). Zur Erschließung der hofartigen Bebauungsstrukturen südlich der Pilgerstraße und im Bereich des Hanges sind - ausgehend von der Ringstraße - jeweils zwei kleine, 3,25 m breite Stichwege vorgesehen.
Die entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehene Baureihe wird über die bestehende Gemeindestraße erschlossen (Gewährleistung des Begegnungsfalles Pkw-Pkw). Das zwischen den vorhandenen Doppelhäu-

sern Großoderscheid Nr. 14-20 und dem Wohnhaus Großoderscheid Nr. 26 vorgesehene Einzelhaus wird über die vorhandene Wegeverbindung erschlossen.

Ziel des Ausbaus der Straßen ist die Entstehung von Straßen- und Platzräumen mit hoher Aufenthaltsqualität. Durch geeignete bauliche Maßnahmen soll hohen Fahrgeschwindigkeiten vorgebeugt werden. Außerdem ist - vor allem für die Ringstraße mit deren vorgesehener Doppelhausbebauung - die Schaffung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum sinnvoll, um ein weitgehend geordnetes Parken zu fördern.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbreiten sind auf ein Minimum reduziert. Die vorgesehenen Straßenbäume tragen zu einer hohen Aufenthaltsqualität erheblich bei und leisten außerdem einen wichtigen Beitrag zum notwendigen ökologischen Ausgleich.

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen am Straßenrand (insbesondere im Bereich der Straßenanbindung gegenüber der vorhandenen Doppelhausbebauung Großoderscheid Nr. 14-20) sind von den Anliegern auf privatem Gelände zu dulden. Sie sind in die Gestaltung der Gärten einzubeziehen, um die Einheitlichkeit der Bepflanzung zu gewährleisten und die anliegerbeitragspflichtige öffentliche Verkehrsfläche so wirtschaftlich wie möglich zu bemessen. Die jeweiligen Flächen fließen in die Bemessung der zulässigen Grundflächenzahl ein. Lage und Breite der Böschungen werden im Zuge der Straßenplanung noch konkretisiert.

Die vorhandene Fußwegeverbindung zwischen der Vinzenz-Grewe-Straße und der Straße "Großoderscheid" bleibt bestehen.

Vorhandener Fußweg



3.2 Bebauungskonzept

3.2.1 Städtebauliche Idee

Das Zentrum des Wohngebietes bildet eine als Gemeinschaftsplatz ausgebildete öffentliche Grünfläche mit den vorhandenen alten Eichenbeständen ("Treffpunkt unter den Eichen"). Die ortsbildprägenden und ökologisch wertvollen Bäume können so identitätsstiftend in das neue Quartier integriert werden.

Die Doppelhausbebauung ist aus verkehrlichen Gründen und zur besseren Freiraumnutzung auf die Süd- und Westgrundstücke der Ringstraße konzentriert. Die Stichwege sind dagegen einer Einzelhausbebauung vorbehalten. Die Baukörper in den Stichstraßen werden um kleine Wendehämmer gruppiert. Es entstehen ruhige Wohnwege mit hofartigen Situationen, die eine hohe Wohnqualität erwarten lassen und die Kommunikation zwischen den Anwohnern fördern sollen.

Zur freien Landschaft hin (Naafbachtal) ist mit den ca. 600-700 m² großen Grundstücken eine lockere Einzelhausbauung geplant. Ebenso große Einzelhausgrundstücke sind nach Norden zur Pilgerstraße vorgesehen, so dass ein ausreichender Abstand zur Landesstraße besteht, der auch zu Eingrünungsmaßnahmen genutzt werden kann. In das Bebauungskonzept integriert werden die beiden vorhandenen Doppelhäuser und das Sportlerheim, das als Kindergarten umgenutzt werden soll. Die alte Sporthalle wird abgerissen. Das bestehende Wohnhaus Auf'm Steinacker Nr. 9 kann entweder erhalten werden (Bestandsschutz) oder durch einen adäquaten Neubau mit einer günstigeren Freiraumorientierung ersetzt werden.

Mit dem Bebauungskonzept soll ein möglichst breit gefächertes Angebot an Grundstücksgrößen und Bebauungstypen Interessenten zur Verfügung gestellt werden. Die Maßstäblichkeit der vorgesehenen Bebauung orientiert sich hierbei am baulichen Bestand. Insgesamt können im Plangebiet ca. 45 Grundstücke für freistehende Einzelhäuser mit Grundstücksgrößen von 400-700 m² und 18 Grundstücke für Doppelhaushälften mit Grundstücksgrößen von ca. 300-400 m² entstehen.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet bleibt durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet einer Wohnnutzung vorbehalten. Im Hinblick auf die geplante relativ kleinteilige Bau- und Nutzungsstruktur (entsprechend der vorgesehenen Parzellierung) sowie die exponierte Hanglage im südlichen Teil des Baugebietes werden die nach § 4 (3) Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Die gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind ebenfalls nicht zulässig. Auf diese Weise soll der mit einer Tankstelle zwangsläufig verbundene Ziel- und Quellverkehr aus dem Wohngebiet herausgehalten werden.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Einzelhausbebauung (WA 1) ist auf eine Eingeschossigkeit (+ ausgebautes Dachgeschoss) beschränkt, während für die Einzel- und Doppelhausbebauung (WA 2) - zur besseren Ausnutzung der kleinen Grundstücke - eine maximale Zweigeschossigkeit zulässig ist.

Zur Verhinderung maßstabssprengender großformatiger Wohnhäuser ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine modifizierte offene Bauweise darstellt, nach der die Gebäudelänge der Einzelhäuser auf max. 15,0 m und die der Doppelhäuser auf max. 16,0 m beschränkt wird.
Diese Festsetzung sowie die Reduzierung der GRZ für die Einzelhausbebauung auf 0,3 (Einzelhaus- und Doppelhausbebauung 0,4) entspricht dem angestrebten großzügigen Charakter der Ortserweiterung und ermöglicht mit den geplanten Begrünungsmaßnahmen eine gute Integration in das Orts- und Landschaftsbild.
Angesichts der relativ großzügigen Grundstücksgrößen wird die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige 50 %-ige Überschreitung der Grundflächenzahl zur Realisierung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen auf 20 % reduziert.

3.2.4 Haustypen / Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Süd-/Westgrundstücke der Ringstraße werden als Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese Grundstücke sind zum einen aufgrund der attraktiven Freiraumorientierung für eine Doppelhausbebauung prädestiniert. Zum anderen ist die verkehrliche Anbindung an die entsprechend ausgebaute Ringstraße günstig, wo auch eine ausreichende Anzahl an öffentlichen Stellplätzen vorhanden ist. Aus gestalterischen Gründen müssen die beiden Hälften eines Doppelhauses die gleiche Dachform und -neigung aufweisen.
Die geringer dimensionierten Anliegerwege sind dagegen einer freistehenden Einzelhausbebauung vorbehalten.

Zur Verhinderung einer unerwünschten Entwicklung der geplanten städtebaulichen Struktur des Baugebietes durch eine ortsuntypische Verdichtung (z.B. Mehrfamilienhäuser) wird für die Einzel- und Doppelhausbebauung die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen auf zwei pro Wohngebäude beschränkt. Mit der Begrenzung der max. Anzahl an Wohneinheiten können die Erschließungsstraßen des Baugebietes auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für eine größere Anzahl an Wohneinheiten sind die festgesetzten Straßenräume nicht ausreichend genug dimensioniert. Auch soll eine übermäßige Verdichtung und Versiegelung der Grundstücke im Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vermieden werden.

3.2.5 Höhenfestsetzung

Zur Vermeidung unerwünschter (Höhen-) Entwicklungen der städtebaulichen Strukturen werden dezidierte Höhenfestsetzungen für die Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen. Differenziert wird hierbei zwischen der Bebauung der weitgehend ebenen Bereiche (Höhenfestsetzung 1 für die Einzel-

hausbebauung und Höhenfestsetzung 2 für die Einzel- und Doppelhausbebauung) und der Bebauung des zum Naafbachtal hin orientierten ca. 10 % steilen Südhanges (bergseitige bzw. talseitige Bebauung).

Die Einpassung der max. zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäuser (WA 2) in das weitgehend durch eine Eingeschossigkeit (+ ausgebautes Dachgeschoss) geprägte Gesamtbild wird durch die im Vergleich zu den eingeschossigen Wohnhäusern lediglich um 0,20 m höhere max. Firsthöhe in Verbindung mit einer 5° geringeren Mindestdachneigung gewährleistet (vgl. hierzu Schnitte auf Planzeichnung).

3.2.6 Stellung der baulichen Anlagen

Mit der zeichnerischen und textlichen Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen und damit der Hauptfirstrichtung der Gebäude soll vermieden werden, dass durch den Wechsel von parallel- und schräggestellter Bebauung ein insgesamt unruhiges Erscheinungsbild der Straßenräume entsteht.

Die zeichnerische Festsetzung der Hauptfirstrichtung der Baukörper wird auf die städtebaulich exponierten Randbereiche des Gebietes beschränkt. Aus Orts- und Landschaftsbildgründen ist im Bereich des visuell wirksamen Hangbereichs nach Süden zur freien Landschaft hin eine Traufständigkeit der Bebauung festgesetzt (ruhige Wirkung der Dachflächen).
Analog zur vorhandenen Bebauung ist für die Randbebauung der Pilgerstraße ebenfalls eine Traufständigkeit festgesetzt. Die festgesetzten Hauptfirstrichtungen erlauben außerdem eine energetisch optimale Südausrichtung der Wohnhäuser.

Für den inneren, kaum einsehbaren und nahezu ebenen Bereich des Baugebietes wurde auf eine zeichnerische Festsetzung der Firstrichtung verzichtet. Hier ist die Hauptfirstrichtung der Gebäude entweder parallel oder in einem Winkel von 90° zur Erschließungsstraße herzustellen. Eine Abweichung von dieser Vorgabe von bis zu 5° ist zulässig. Im Einzelfall sind Ausnahmen von dieser Regelung zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Festsetzung der Firstrichtung wegen starker Hangneigung des Grundstücks zu städtebaulich unerwünschten Anpassungsformen führen würde.
Mit dieser Festsetzung wird für alle Grundstücke eine energetisch optimale Südausrichtung der Wohnhäuser möglich und eine größtmögliche Baufreiheit gewährleistet.

3.2.7 Grünflächen

Die als Gemeinschaftsplatz vorgesehene öffentliche Grünfläche im Bereich der alten Eichen ist als Spielplatz und Parkanlage festgesetzt.
Die rückwärtigen Gartenflächen der Wohnhäuser Großoderscheid 1 und 20 sind als private Grünfläche "Gartenland" festgesetzt.

3.2.8 Baumpflanzungen

Innerhalb der Straßenräume sind zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und als Beitrag zur ökologischen Aufwertung hochstämmige Laubbaumpflanzungen festgesetzt. Ebenso ist im Allgemeinen Wohngebiet je Baugrundstück mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Züchterisch bearbeitete, klein bleibende Kugelformen erfüllen die mit den Baumpflanzungen beabsichtigte ökologische Aufwertung nicht.

3.2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur besseren Integration der Neubauten in das vorhandene, erhaltenswerte Orts- und Landschaftsbild sowie zur Schaffung eines ruhigen, harmonischen Straßenbildes, werden in Anlehnung an die Gestaltung orts- und regionaltypischer Bebauung im Rahmen des Bebauungsplan-Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 86 BauONRW getroffen:

- Festsetzungen zur Dachgestaltung
- Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke
- Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen und Geländestützmaßnahmen

Die Dachlandschaft soll der Eigenart des Landschaftsbildes des Bergischen Landes und der darin eingebetteten größeren und kleineren Siedlungsbereiche entsprechen. Die vorherrschende schiefergraue Dacheindeckung ergibt im Zusammenspiel mit Bewaldung und räumlicher Weite der Hügelketten eine Einheit, die nicht aufgegeben werden soll. Die Dächer sind daher in dunklem, blendungsfreiem Material einzudecken.

Hausgärten sollen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen begrünt werden. Auf diese Weise leisten die Grundstückseigentümer einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen direkt, was den Aufwand für den Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mindert. Die Vorgärten sollen sich im Hinblick auf die Anliegerstraßen in die Straßenraumgestaltung integrieren. Zwischen der Straße als öffentlichem Raum soll ein fließender Übergang ohne trennende (hohe) künstliche Einfriedungen geschaffen werden (max. 1,0 m hohe künstliche Einfriedungen und eingegrünte Stellplätze für Abfallbehälter). Hier kann die oben erwähnte Beschränkung der zur Verwendung kommenden Pflanzen einen wesentlichen Beitrag zur harmonischen Gestaltung des Straßenraumes leisten, denn eine zu große Vielfalt, auch exotischer Bäume und Pflanzen, kann zu einem unruhigen, unharmonischen Straßenbild führen, das die im Rahmen der Straßenraumgestaltung angestrebte Gesamtwirkung mindern würde. Eine Liste der aus landschaftspflegerischer Sicht empfehlenswerten Bäume und Sträucher ist den Textlichen Festsetzungen als Hinweis beigefügt.

3.3 Ver- und Entsorgung

Entwässerungsverfahren

Für das Plangebiet "Alter Sportplatz" wurde vom Ingenieurbüro Fischer, Erftstadt, März 2003 ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Overath. Für das Kanalnetz der KA Overath haben die Stadtwerke Overath im August des Jahres 2002 eine Änderungsanzeige nach § 58.1 LWG-NRW aufgestellt, in der das Plangebiet enthalten ist. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Überrechnung der Regenwasserbehandlung durchgeführt.

In der Änderungsanzeige ist das Plangebiet zur Entwässerung im Trennverfahren vorgesehen. Mit Schreiben vom 26.11.2002 hat die Bezirksregierung Köln (Az.: 54-2-3.1-(7.6)-13-(zu 2202)-lü) der Änderungsanzeige vom August 2002 zugestimmt.

Die Ableitung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das Pumpwerk Marialinden und das RÜB - 02 Aggersteeg zur Kläranlage Overath. Die Auswirkung des zusätzlichen Schmutzwasserzulaufs auf das Speicher- und Entlastungsverhalten des bestehenden Regenüberlaufbeckens wurde bei der Überrechnung der Regenwasserbehandlung mit berücksichtigt. Eine Anpassung der Weiterleitungsmenge des RÜB 02 ist nicht erforderlich.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser soll durch Direkteinleitung in vorhandene Oberflächengewässer im Sinne des § 51a LWG-NRW ortsnah beseitigt werden.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserkanalisation des Plangebietes wird an die vorhandene Kanalisation der Stadtwerke Overath angeschlossen. Aufgrund der topografischen Situation des Geländes - das Plangebiet liegt auf einer Kuppe - sind insgesamt drei verschiedene Anschlusspunkte vorgesehen.

Das Schmutzwasser aus dem nördlichen Teil der zukünftigen Wohnbauflächen wird über einen entlang der Grenze der bestehenden Bebauung zu verlegenden Verbindungssammler zum Transportsammler Federath – Marialinden abgeleitet. Der Anschlusspunkt liegt in der Pilgerstraße (L 360). Mit Ausnahme des Verbindungssammlers wird die gesamte Schmutzwasserkanalisation im nördlichen Teil des Plangebietes in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Für die Trasse des Verbindungssammlers ist die Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB vorgesehen.

Die Schmutzwasserkanalisation des südlichen Teils wird an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „Auf´m Steinacker" angeschlossen. Sie wird vollständig in den Erschließungsstraßen des Plangebietes verlegt.

Zur Sammlung und Ableitung des Schmutzwassers, das von den an der südlichen Grenze des Plangebietes gelegenen Einzelgrundstücken anfällt, wird die vorhandene Schmutzwasserkanalisation der Ortslage Großoderscheid verlängert. Das Schmutzwasser der insgesamt 8 Grundstücke fließt dem Schmutzwasserpumpwerk Großoderscheid zu und wird von diesem in den Transportsammler Federath - Marialinden gefördert.

Niederschlagswasser

Hydrogeologische Verhältnisse

Zur Erkundung der hydrogeologischen Verhältnisse wurden sowohl innerhalb des Plangebietes (August 2001) als auch außerhalb (Februar 2003) vom Ingenieurteam Dr. Hemling, Gräfe & Becker an mehreren Stellen Bodenerkundungen vorgenommen und die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durch Versickerungsversuche (nach USBR Earth Manual) geprüft.

Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 6 Rammkernsondierungen niedergebracht worden. Hiernach stehen unter dem Mutterboden / den zum Bau des heutigen Sportplatzes verwendeten Auffüllungen zunächst Schluffe mit wechselndem Ton- und geringem Steingehalt an (Tiefenlage zwischen 1,2 m und 4,0 m unter GOK). Unterhalb des Schluffs folgt Fels oder verwitterter Fels mit Gesteinsbrocken unterschiedlicher Größe und wechselndem Lehmgehalt.

Die an vier Punkten durchgeführten Versickerungsversuche ergaben Durchlässigkeitsbeiwerte (k_f-Werte) zwischen $1,7 \times 10^{-6}$ m/s und $5,9 \times 10^{-8}$ m/s. Eine Versickerung größerer Mengen Niederschlagswassers muss deshalb innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Zur Prüfung einer Versickerung von Niederschlagswasser der an der südlichen Grenze des Plangebietes gelegenen einzelnen Grundstücken wurden auch außerhalb des Plangebietes an drei Stellen Bodenuntersuchungen vorgenommen. Der Bodenaufbau des Untergrundes ändert sich nicht.

Die Versickerungsfähigkeit verschlechtert sich. Die an drei Punkten durchgeführten Versickerungsversuche ergaben Durchlässigkeitsbeiwerte zwischen $2,0 \times 10^{-7}$ m/s und $4,1 \times 10^{-9}$ m/s. Die Versickerung von Niederschlagswasser kann auch mit einer zentralen Versickerungsanlage nicht realisiert werden.

Vorflut außerhalb des Plangebietes

Nördlich des Plangebietes verläuft der Buchholzsiefen, in den über das vorhandene Regenrückhaltebecken Marialinden-Nord derzeit Niederschlagswasser aus einem Teil der Ortslage Marialinden eingeleitet wird. Das Gewässer liegt außerhalb der Wasserschutzzone der geplanten Naafbachtalsperre.

Regenwasserkanalisation

Mit Ausnahme der Einzelgrundstücke an der südlichen Plangebietsgrenze kann das Niederschlagswasser des gesamten Plangebietes mit der geplanten Regenwasserkanalisation gesammelt und über einen neuen Verbindungssammler zum Regenrückhaltebecken Marialinden-Nord abgeleitet werden. Außer dem Verbindungssammler wird die gesamte Regenwasserkanalisation in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Die Trasse des Verbindungssammlers, der die Pilgerstraße (L 360) an der nördlichen Grenze des Plangebietes kreuzt, wird durch entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte abgesichert.

Für das Niederschlagswasser der privaten Dach- und Hofflächen der Einzelgrundstücke an der südlichen Grundstücksgrenze besteht aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse keine Möglichkeit, mit dezentralen Anlagen innerhalb des Plangebietes oder zentralen Anlagen außerhalb des Plangebietes zu versickern. Aus diesem Grund muss das Niederschlagswasser mit dem geplanten Schmutzwasserkanal abgeleitet werden, der an die bestehende Schmutzwasserkanalisation der Ortslage Großoderscheid anbindet. Aufgrund der geringen Größe der abflusswirksamen Fläche (ca. 1600 m^2) reicht die hydraulische Leistungsfähigkeit der Schmutzwasserkanalisation aus. Die entlang der südlichen Grenze verlaufenden Straße entwässert - wie heute auch - weiterhin über die Schulter.

Gebietsinterne Leitungsführung
Die gebietsinterne Leitungsführung wird ebenso wie das Versorgungsnetz (Wasser, Elektrizität, Kommunikationsleitungen) im Rahmen der Straßenausbauplanung räumlich festgelegt.

3.4 Immissionen

Gemäß § 1 (5) Nr. 2 BauGB sind bei der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen.
Die DIN 18005 „Schallschutz in Städtebau" enthält vereinfachte Verfahren zur Schallimmissionsausbreitung für die städtebauliche Planung. Die im Beiblatt der DIN 18005 aufgeführten Orientierungswerte dienen der planerischen Abschätzung der Immissionen und sind städtebaulich erwünschte Zielwerte, die im Rahmen der städtebaulichen Planung in den Abwägungsprozess einfließen. Die Genauigkeit der Ergebnisse genügt den Anforderungen in der Bauleitplanung.

Die Verkehrszählung des Landesbetriebs Straßenbau NRW ergibt eine Belastung der L 360 von 4068 Kfz / 24 h. Bei einem Lkw Anteil von 5 % beträgt der Mittelungspegel am Tag 60 dB(A) und nachts 48 dB(A) in einem Abstand von 25 Metern zur Fahrbahnmitte. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete betragen 55 dB tags und 45 dB nachts. Die Orientierungswerte werden tags um 5 dB(A) und nachts um 3 dB(A) überschritten. Geht man von der Lautstärke eines Gespräches in den zur Straße hin orientierten Freibereichen von 55 dB(A) aus, ist eine Unterhaltung mit leicht angehoben Sprachpegel möglich, wodurch eine zumutbare Nutzung des zur Straße hin gewandten Gartens möglich ist. Für die Aufenthaltsräume innerhalb der Gebäude gilt, dass in der Regel selbst bei leicht gekippten Fenstern eine Abschirmwirkung von 10-15 dB(A) erreicht wird, so dass bei dem vorhandenen Außenpegel (von 60 dB tags und 48 dB nachts), der einem Innenpegel (von 45-50 dB tags und 32-38 dB nachts) im Bereich der Zimmerlautstärke bzw. von Flüstersprache entspricht, die Anforderungen an gesunde Wohnbe-

dürfnisse (Wohn- und Schlafruhe) erfüllt sind und dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes nicht entgegenstehen.

Weitergehende Festsetzungen, die Regelungen sowohl für einen aktiven Schallschutz entlang der Straße als auch für einen passiven Schallschutz an den Gebäuden treffen, sind daher nicht erforderlich.

3.5 Altlasten

Zur Klärung eines möglichen Risikopotenzials der Aschedecke des alten Sportplatzes wurde das Ingenieurbüro Hemling, Gräfe und Becker, Köln, beauftragt, über die Analyse der vier durchgeführten Bodensondierungen eine gutachterliche Stellungnahme zu möglichen Schwermetallgehalten abzugeben.

Die Analyse der Parameter (Arsen, Blei, Cadmium, Kupfer, Quecksilber und Zink) ergab, dass sowohl die Grenzwerte der Landesgemeinschaft Abfall als auch die Prüfwerte nach der Bundesbodenschutzverordnung durchgehend eingehalten werden, so dass sich keine Anhaltspunkte einer Altlastenverdachtsfläche ergeben.

3.6 Untergrundverhältnisse

Im Zuge der vom Ingenieurbüro Dr. Hemling, Gräfe und Becker, Köln, durchgeführten Baugrunduntersuchung wurden im Plangebiet generell schlecht durchlässige Böden angetroffen (nähere Ausführungen hierzu im Gutachten). Wenngleich während der Geländearbeiten kein Stau-/Sickerwasser beobachtet werden konnte, muss hiermit grundsätzlich gerechnet werden. Hieraus ergibt sich die im Gutachten zum Ausdruck gebrachte Forderung, auf eine Versickerung von Niederschlagswasser ohne zusätzlichen Anschluss an eine Vorflut zu verzichten und für Keller sowie erdberührte Bauteile ein Abdichtung gegen nicht drückendes Wasser nach DIN 18 195 T4 in Verbindung mit einer Dränage nach DIN 4095 vorzusehen. Sofern für die Dränage keine ausreichende Vorflut sichergestellt werden kann oder eine solche nicht genehmigt wird, muss auf diese verzichtet werden und es wird eine Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser nach DIN 18.195 T 6 oder gleichwertig (weiße Wanne) erforderlich.

Aufgrund der o.a. Aussagen wird im Einvernehmen mit der Kreisverwaltung, Untere Wasserbehörde, auf eine bodentypologische Kartierung verzichtet.

3.7 Avifauna

In Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde Bereich Artenschutz wurde zur Untersuchung der Avifauna ein ornithologisches Fachgutachten in Auftrag gegeben. Im Rahmen des Gutachtens soll überprüft werden, ob durch die Planung Lebensräume der im nahen FFH-Gebiet Naafbachtal vorkommenden Arten (z.B. Greifvögel und Eulen) möglicherweise beeinträchtigt werden.

Der Gutachter Dipl.-Biologe Thomas Stumpf, Rösrath, stellt fest, dass die Avifauna des Plangebietes keinen Lebensraum für die typische Feldvogelarten darstellt. Die Umgebung des Alten Sportplatzes ähnelt der des neuen Sportplatzes, ist jedoch artenärmer. Die Flächenfunktion als Rastplatz für durchziehende Zugvögel ist von einiger Bedeutung.

Die Bedeutung als Brutplatz ist als insgesamt gering einzustufen. Schwalbennester sowie Brutstellen von Mäusebussard und Waldkauz konnten nicht festgestellt werden. In der Umgebung des Alten Sportplatzes wurden Bachstelze und Girlitz als Brutvögel angetroffen.
Die Bedeutung als Nahrungsbiotop ist dagegen weit höher einzustufen. Statt dessen gehen aus Sicht des Gutachters wesentliche Strukturen verloren, wie die extensiv genutzten bzw. gepflegten Bereichen um den Sportplatz bzw. die Ponyweiden verloren.

4. Natur und Landschaft

4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie (UVPG), der IVV-Richtlinie und weiterer EU-Richtlinien zum Umweltschutz ist mit Wirkung zum 03.08.2001 die entsprechende Änderung des Baugesetzbuches in Kraft getreten. Gemäß § 245 c BauGB ist die Umweltverträglichkeitsprüfung auf Bebauungsplanverfahren ab dem 14. März 1999 rückwirkend abzuklären und festzustellen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt oder nicht durchgeführt werden soll. Gemäß Anlage 1 zum UVPG ("Liste UVP-pflichtige Vorhaben") ist nach Nr. 18.7 bei Städtebauprojekten mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt mind. 20.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich (siehe § 3 c (1) UVPG).

Im Bebauungsplan-Entwurf Nr. 103 werden laut der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages durch die Baugrundstücke ca. 11.000 m² versiegelt. Damit wird der in der Anlage 1 zum UVPG enthaltene untere Schwellenwert (20.000 m²) für die Erforderlichkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls weit überschritten.
Auf die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c (1) UVPG wird daher verzichtet.

4.2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffe in Natur und Landschaft

Zu den abwägungsrelevanten Belangen gehören gem. § 1 (5) Nr. 7 i.V. mit § 1 a BauGB die Belange des "Umweltschutzes, auch durch Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima." Diese Belange sind gem. § 1 (6) BauGB mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen, die in § 1 (5) Nr. 1-9 aufgeführt sind, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Nach der Rechtsprechung sind in die Abwägung alle Belange einzustellen, die nach Lage der Dinge eingestellt werden müssen. Die Abwägung ist entsprechend der objektiven Gewichtung der einzelnen Belange vorzunehmen. Erfolgt jedoch keine gerechte Abwägung, ist der Bebauungsplan von vorneherein mit einem Abwägungsmangel behaftet.
In der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (§ 1 a (2) Nr. 2 BauGB) entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 18 BNatSchG). So ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob durch die Ziele Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne zu erwarten sind. Ist dies der Fall, bedarf es einer

Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft, der sich eine Bewertung anzuschließen hat.

Die Inhalte dieses Bebauungsplanes stellen einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar, der gem. § 6 (2) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen auszugleichen ist.

Aus diesem Grunde wurde zur Beurteilung der für den Ausgleich erforderlichen Maßnahmen als Sondergutachten ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPB) vom Ingenieurbüro Rietmann, Uthweiler, Januar/Februar 2004, erarbeitet, aus dem die ökologisch-landschaftlichen Gegebenheiten und die Bewertung des Eingriffs in Verbindung mit dem möglichen Ausgleich im Plangebiet hervorgeht. Auf dessen wichtigste Ergebnisse wird im Folgenden eingegangen. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Grundlage der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Insgesamt wird im LPB festgestellt, dass ein Großteil des Plangebietes bereits durch die vorhandenen Sportanlagen und die vorhandene Bebauung anthropogen überformt ist, so dass keine ökologisch extrem hochwertigen Biotope von den Baumaßnahmen betroffen sind. Durch die angrenzende bereits vorhandene Bebauung wird sich das Plangebiet von der Nutzung her gut in die Umgebung einpassen. Um das Baugebiet in die Landschaft einzufügen, sind entsprechende Pflanzmaßnahmen vorgesehen.

Minimierung des Eingriffs
Vorrangiges Ziel der Planung ist es, den Eingriff soweit wie möglich zu minimieren und den sich aus der Flächenversiegelung ergebenden Ausgleichsbedarf weitmöglichst innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes abzudecken. Dem Ziel einer Eingriffsminimierung wird bei der vorliegenden Planung durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

- Erhalt der ökologisch wertvollen und ortsbildprägenden Eichen und deren Integration in eine Grünfläche.
- Weitmöglicher Erhalt der Gehölzstrukturen am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes.

Ausgleich des Eingriffs
Zur ökologischen Aufwertung, aber auch aufgrund landschaftsästhetischer Aspekte sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anpflanzung zahlreicher Straßenbäume. Die Standorte hierfür werden im Rahmen der Straßenausbauplanung festgelegt.
- Standortgerechte Eingrünung der Baugrundstücke einschließlich Baumpflanzungen.

Mit den o.g. Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen kann der erfolgte Eingriff gemäß der Eingriffsbilanzierung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages innerhalb des Plangebietes nur teilweise ausgeglichen werden. Es verbleibt ein rechnerisches Defizit in Höhe von 19,7833 BW (Biotopwertpunkte).
Bei einer vollständigen Kompensation dieses Defizits sind folgende externe Ausgleichsflächen erforderlich:
Um den Verlust von 19,7833 BW auszugleichen, sind südlich von Marialinden Ersatzmaßnahmen geplant.
Eine der Ersatzflächen befindet sich südwestlich von Birkenhof und weist eine Fläche von 1,1351 ha auf. Die intensiv genutzte Weide wird extensiviert. Südlich dieses Grünlandes sollen die feuchten Bereiche mit einem linienhaften Bachauengehölz als Abgrenzung zu den dort vorhandenen Teichen bepflanzt werden.
Die Weidefläche „Auf dem Hagen" östlich von Vilshoven (1,8031 ha) soll ebenfalls extensiviert werden.
Die beiden Grünlandflächen werden durch die Pflanzung von 16 Einzelbäumen gegliedert.

5. Zuordnung der Kosten für die landschaftspflegerischen Maßnahmen

Die gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 20 BNatSchG durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen in Form von

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

sind gemäß §§ 9 (1a) und 135 a-c BauGB den Eingriffsgrundstücken zuzuordnen. Die Stadt Overath kann dabei die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen und ihre Vorfinanzierung übernehmen. Beim späteren Verkauf von Grundstücken bzw. nach Fertigstellung der Erschließungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind diese Kosten anteilsmäßig zu verteilen.
Die Höhe des Kompensationsbedarfs und die Zuordnung der Kosten für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in Relation zu den Biotopwertverlusten der geplanten Nutzungen sind der nachfolgenden Aufstellung zu entnehmen:

	Biotopwertverluste BW	Anteil am Biotopwertverlust* in %
Allgemeines Wohngebiet	31,5805	86,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen	3,2745	9,0 %
Öffentliche Grünflächen	1,6904	4,6 %
Gesamt	36,5454	100,0 %

* Entfallender prozentualer Kostenanteil an den Gesamtkosten für die Realisierung aller Ausgleichsmaßnahmen (100 %)

6. Bodenordnung

Um die beabsichtigte Planung zu realisieren, sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Die Stadt Overath beabsichtigt, eine Umlegung nach den Bestimmungen der §§ 45 ff BauGB durchzuführen.

Overath, den 15.12.04

(Bürgermeister)

Siegel der Stadt Overath 6

(Ratsmitglied)