STADT OVERATH

BEGRÜNDUNG gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 106

„Entwicklung Steinhauser Auel“

TEIL I: ALLGEMEINER TEIL

Stand: 02.11.2021

mit Änderungen nach der Offenlage ohne erneute Offenlage, Stand 07.11.2022

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.hhsiegen-städtebauer.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	1
3.	Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen	3
4.	Planungsziele	5
5.	Planung	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Art der baulichen Nutzung	6
5.2.1	Urbanes Gebiet -MU-	6
5.2.2	Sondergebiet -SO-, Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“	7
5.3	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3.1	Grundflächenzahl	8
5.3.2	Geschossflächenzahl	8
5.3.3	Maximal Anzahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen	8
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4.1	Bauweise	9
5.4.2	Baugrenzen	9
5.5	Verkehrsflächen	9
5.5.1	Straßenverkehrsflächen	9
5.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, private Parkflächen	9
5.5.3	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	10
5.6	Grünordnerische Festsetzungen	10
5.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
5.8	Sonstige Hinweise und Empfehlungen	11
5.8.1	Kampfmittel	11
5.8.2	Bodenschutz	11
5.8.3	Denkmalschutz	11
5.8.4	Fluglärm	11
5.8.5	Erdbebengefährdung	11
5.8.6	Lärmschutz	12
5.8.7	Zeitbeschränkung der Entfernung von Vegetation	12
5.8.8	Erneuerbare Energien	12
6.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.1	Umweltbericht im Bauleitplanverfahren	13
6.2	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	13
6.3	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)	14
7.	Erschließung	14
7.1	Verkehrsflächen	14
7.2	Schmutzwasser	14
7.3	Niederschlagswasser	14
7.4	Trinkwasser	14
7.5	Löschwasser	14
8.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes	14
9.	Kosten	15
10.	Abwägungsmaterial	15
11.	Änderungen nach der Offenlage ohne erneute Offenlage	15
12.	Vermerk zur Begründung	15

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Der Bau- und Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Overath hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 „Entwicklungsgebiet Steinhauser-Auel" beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung bzw. planungsrechtlichen Absicherung eines Lebensmitteldiscounters sowie zur Schaffung weiterer gemischter Bauflächen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,85 ha.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Vilkerath und umfasst den Kreuzungsbereich Kölner Straße / Steinhauser Auel. Der Flächennutzungsplan stellt derzeit in Teilbereichen Sonderbauflächen, Gemischte Bauflächen sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten" gem. § 5 Abs. 2 BauGB dar.

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 eine Mischbebauung zu realisieren.

Der ehemalige Einzelhandelsmarkt ist zwischenzeitlich abgebrochen. Der neue ist bereits auf dem Grundstück im Osten errichtet.

Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

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.

Das Planungsbüro **HKS/HKR** wurde im September 2019 mit dem Bebauungsplan einschließlich „Umweltbericht" (UB), dem „Landschaftspflegerischem Fachbeitrag" (LFB) und der „Artenschutzrechtlichen Prüfung" (ASP) beauftragt.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Overath-Vilkerath an der Landesstraße L136 zwischen Overath und Engelskirchen, der Ortsstraße „Steinhauser Auel" und der Bahnlinie nach Köln.

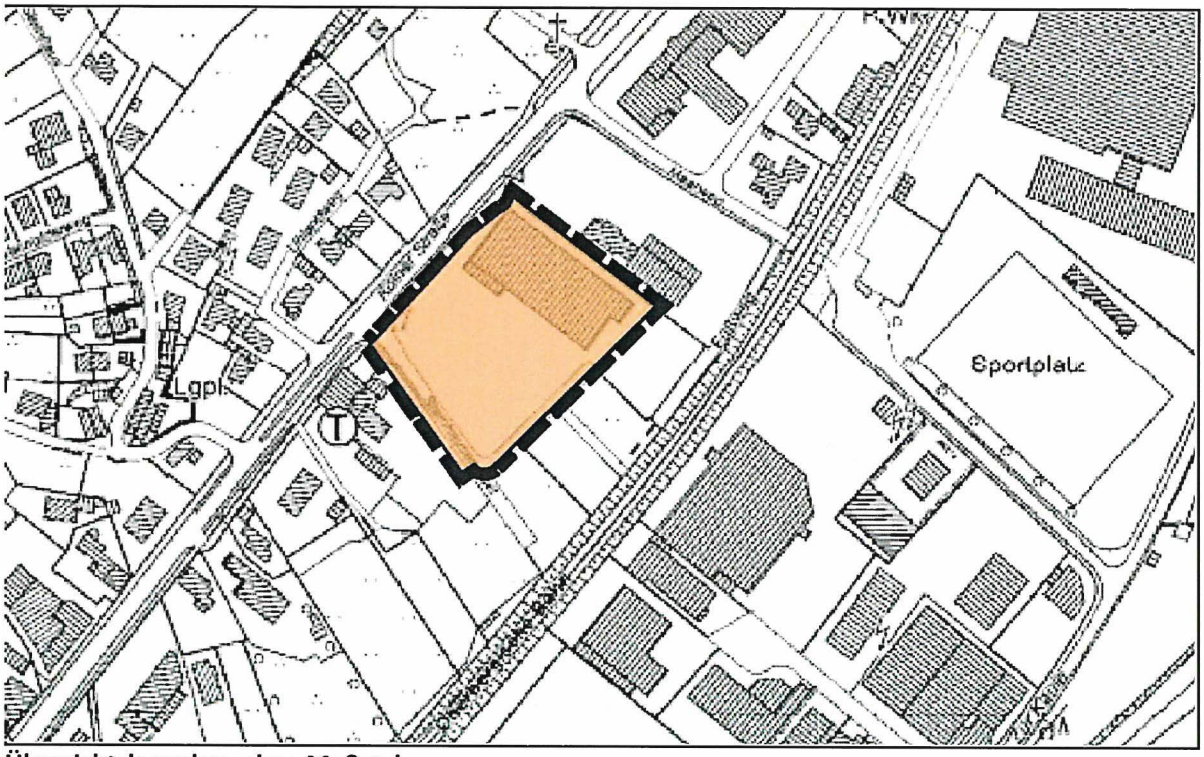
Das Plangebiet wird im Norden durch Die Landesstraße mit angrenzender Wohnbebauung geprägt. Im Westen und Osten befindet sich gewerblich genutzte Bebauung. Im Süden grenzen Freiflächen und eine Bahnlinie an.

Der ehemalige Einzelhandelsmarkt ist zwischenzeitlich abgebrochen. Der neue ist bereits auf dem Grundstück im Osten errichtet.

Im Bereich des alten Verbrauchermarktes befinden sich großflächige Stellplatzanlage. Die Flächen im Osten des Planbereiches, im Bereich der Neubebauung des Verbrauchermarktes, waren früher großflächig mit Gehölzbewuchs bepflanzt.

Die mittlere Höhe des Plangebietes liegt bei 103 m über Normalhöhennull und ist als annähernd eben zu bezeichnen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Vilkerath, Flur 3, Flurstück 754, 755 (Verkehrsfläche „Steinhauser Auel“), 757, 759, 814 tlw. und Teil des Flurstücks 817 (Verkehrsfläche „Steinhauser Auel“).



Übersichtslageplan, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: www-tim-online.nrw.de



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

3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen

Für das Untersuchungsgebiet sind folgende Planungs- und Zielvorgaben definiert:

Landesentwicklungsplan (LEP)
Im August 2019 trat ein neuer Landesentwicklungsplan in Kraft. Zur Zeit des Erstellens dieses Berichtes lag noch keine aktualisierte zeichnerische Darstellung des LEPs 2019 vor. Die zeichnerische Darstellung des LEP Stand 2017 ist das Plangebiet als „Siedlungsraum“ dargestellt.

Regionalplan
Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand 2018) stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Ca. 260 m südwestlich verzeichnet der Regionalplan einen Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr mit Bestand / Bedarfsmaßnahme.

Landschaftsplan
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Es grenzt aber im Nordwesten unmittelbar an den Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Südkreis“ und das darin festgesetzte Landschaftsschutzgebiet OV-2.21 „Bergisch Hochfläche um Overath“ an.

Naturpark
Das Gebiet liegt im Naturpark „Bergisches Land“.

Biotopkataster Nordrhein-Westfalen
Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotope aus. Etwa 80 m nördlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Kölner Straße (L 136), liegt die Biotopkatasterfläche BK-5009-155 „Oberhasbacher Kuhweide“. Ca. 295 m südöstlich befindet sich die Biotopkatasterfläche BK-5109-013 „Flusslauf der Agger, örtl. mit Aggeraue u. Sülzaue, zwischen Vilkerath u. Lohmar“.

Biotopverbundflächen
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Biotopverbundfläche. In einem Abstand von ca. 80 m Richtung Norden liegt die Biotopverbundfläche VB-K-5009-021 „Nebenbäche und Hangwälder der Agger bei Vilkerath“. Die Biotopverbundfläche VB-K-5009-012 „Aggertal zwischen Vilkerath und Overath“ befindet sich ca. 265 m Richtung Südosten.

Geschützte Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 42 Landesnaturschutzgesetz NW
Es sind keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG im Plangebiet oder einem Umkreis von 300 m vorhanden.

Naturschutzgebiete
Ca. 300 m südöstlich liegt das Naturschutzgebiet „Agger“ mit der Objektkennung GL-073.

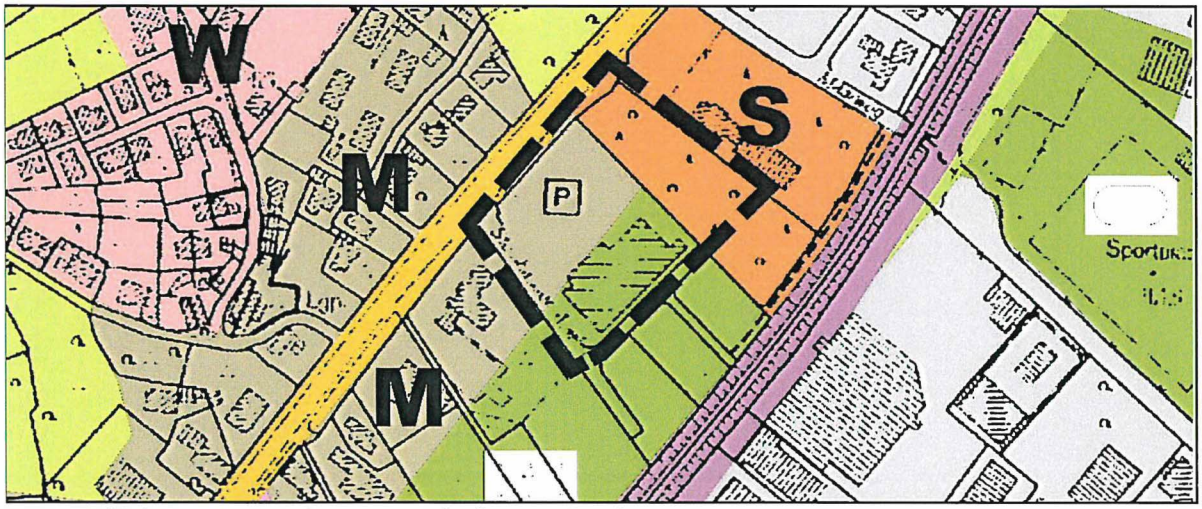
FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete
Ca. 300 m südöstlich liegt das FFH-Gebiet „Agger“ mit der Objektkennung DE-5109-302.

Besonders oder streng geschützte Arten
Konkrete Hinweise über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Plangebiet, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Vorhaben zerstört werden könnten, liegen nicht vor. Die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt.

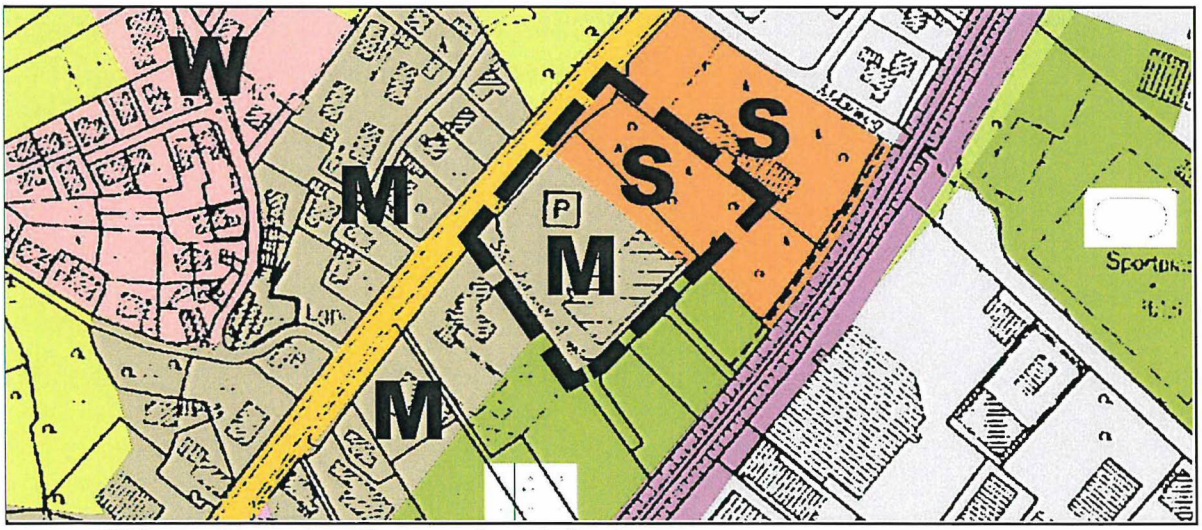
Im Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG (s. Kapitel 6) wird geprüft, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens potenziell auftreten, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Overath ist die südöstliche Fläche des Plangebietes, auf der der ehemalige Einzelhandelsmarkt stand, als Grünfläche / Dauerkleingärten dargestellt. Der nordöstliche Bereich ist als Sondergebietsfläche ausgewiesen. Die westliche Fläche entlang der Kölner Straße ist als Mischgebiet dargestellt. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt das Verfahren zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) zur planerischen Vorbereitung und Erweiterung des Sondergebietes sowie des Mischgebietes, um den FNP an die geplanten /bestehenden Nutzungen anzupassen.



Auszug Flächennutzungsplan, Bestand, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: Stadt Overath



Auszug Flächennutzungsplan, Planung, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: Stadt Overath

4. Planungsziele

Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung bzw. planungsrechtlichen Absicherung eines Lebensmitteldiscounters sowie zur Schaffung weiterer gemischter Bauflächen.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Vilkerath und ist durch die Sondergebietsnutzung Einzelhandel und die großflächige Stellplatzanlage geprägt.

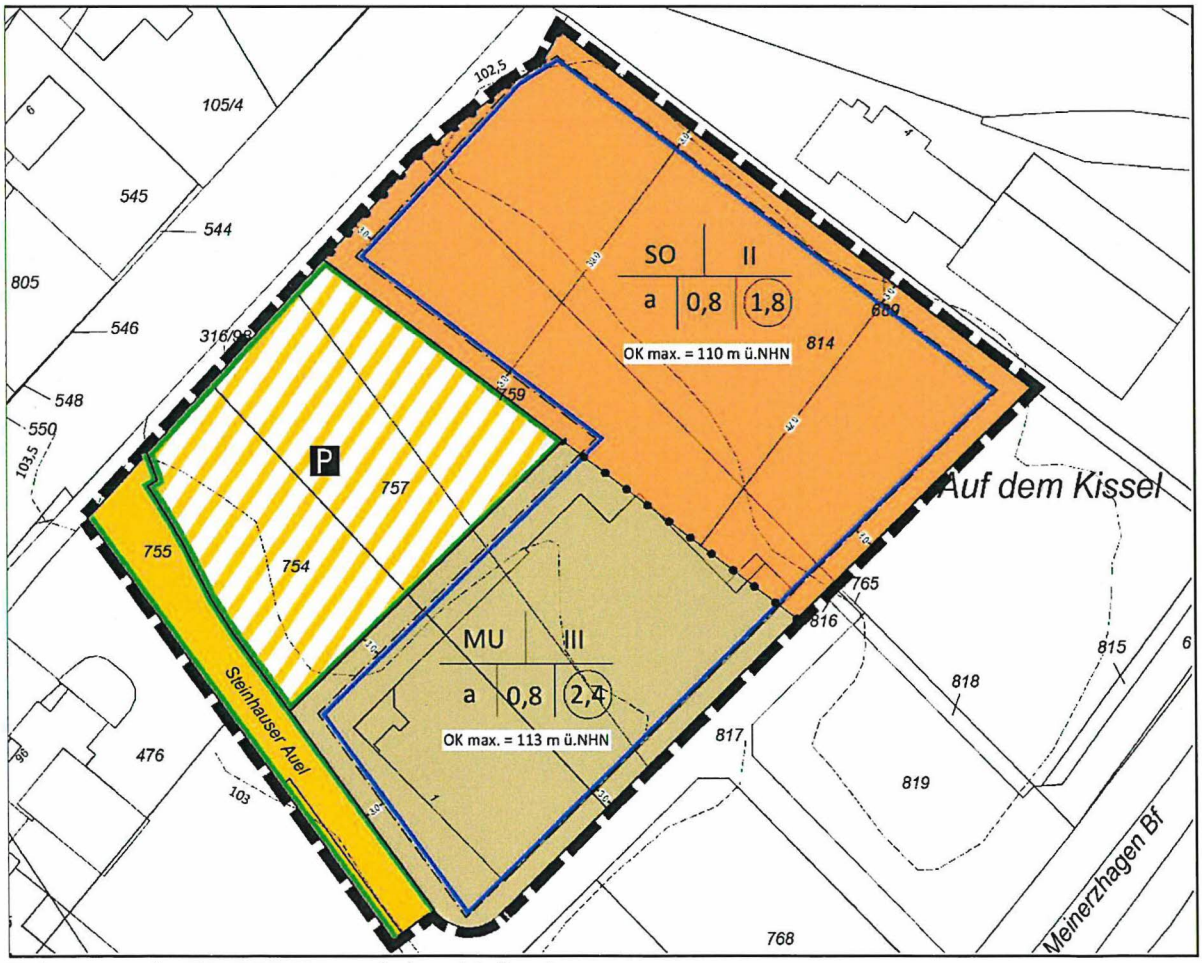
Aufgrund der zu Verfügung stehenden Grundstücksgröße und im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Wirtschaftlichkeit ist städtebaulich eingeplant für die Flächen des ehemaligen Einzelhandelsmarktes eine Mischbebauung als „Urbanes Gebiet“ zu realisieren.

Durch die neuen Festsetzungen wird die neue städtebauliche Ordnung hergestellt.

Das Gebiet ist über die vorhandene Erschließung „Steinhauser Auel“ bereits erschlossen.

5. Planung

Mit einer unzumutbaren Beeinträchtigung in Bezug auf die umgebende Bebauung, das Schutzgut Mensch ist durch die Errichtung der Anlagen des großflächigen Einzelhandels, der vorhandenen Stellplatzanlage und der urbanen Neubebauung (Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung) nicht zu rechnen.



Bebauungsplan Nr. 106, Entwurf ohne Maßstab

5.1 Art der baulichen Nutzung

In der nachfolgenden Tabelle sind die Baugebiete einzeln aufgeführt und beschrieben. Den Baugebieten sind auch das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise zugeordnet, so dass man einen kurzen Überblick über die wesentlichen Festsetzungen hat.

Die Erläuterungen zu den Festsetzungen sind in den nachfolgenden Kapiteln ausgeführt.

Art der baulichen Nutzung	Beschreibung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)F	Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen	Bauweise
SO	Neubau großflächiger Einzelhandelsmarkt	0,8	1,8	Maximale Zweigeschossigkeit, Max. 110,00 m ü.NHN	Abweichend (a)
MU	Neubebauung, Wohnen für Betriebsleiter und Gewerbliche Nutzung, Büronutzung.	0,8	2,4	Maximale Dreigeschossigkeit, Max. 113,00 m ü.NHN	Abweichend (a)

5.2 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der geplanten Vorhaben und der damit verbunden städtebaulichen Zielsetzung werden im B-Plan Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" und „Urbanes Gebiet" als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

5.2.1 Urbanes Gebiet -MU-

Vorrangiges Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die Entwicklung des Gebiets für die Bereitstellung von urbanen Nutzungen wie z.B. Wohnen, Gewerbe, Büros. Etc.

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

In dem Urbanen Gebiet MU sind zulässig:

1. Geschäfts- und Bürogebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem Urbanen Gebiet MU sind gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO unzulässig:

1. Wohnungen, außer für Betriebsleiter (ausnahmsweise).
2. Alle Arten von Vergnügungsstätten, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Wettannahmestellen, Diskotheken und Tanzlokale sowie auch alle Arten von Betrieben und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung dienen wie Nachtlokale, Swinger-Clubs, Bordelle und bordellartige Betriebe etc., Multiplex-Kinos und Festhallen.
3. Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind Läden mit ausschließlich nahversorgungsrelevanten Sortimenten der "Overather Sortimentsliste" (siehe hierzu Planzeichnung) bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m².

Um den gebietstypischen Charakter eines urbanen Gebietes zu entsprechen und die Struktur dieses Ortsquartiers mit der ihr eigenen Nutzungsmischung zu sichern bzw. keine unnötigen, unvermeidbaren Störungen hervorzurufen, wurde festgesetzt, dass die nach § 6 a Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Vergnügungsstätten etc. und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Somit kann das Milieu im Quartier einschließlich seines Umfeldes geschützt und weiterentwickelt werden, indem Nutzungen untersagt, die sowohl milieuschädigend als auch störend sein können.

Damit innerhalb der neuen Bauflächen des MU-Gebiets kein großflächiger Einzelhandel entstehen kann, wurde festgesetzt, dass dieser auf 400 m² zu begrenzen ist. Somit entsteht keine Konkurrenzsituation zu den kleinteiligen Einzelhandelsstandort in der Umgebung.

5.2.2 Sondergebiet -SO-, Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel"

Vorrangiges Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die Entwicklung des Gebiets für die Bereitstellung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zu lenken.

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

In dem sonstigen Sondergebiet SO, Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel" darf die Verkaufsfläche insgesamt maximal 1.375 m² betragen.

Zulässig sind Lebensmittel-Discounter einschließlich Randsortiment für Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Körperpflege, nichtelektronische Haushaltswaren und Aktionsartikel mit Lagerflächen und Personalräumen. Zulässig sind die folgenden Kernsortimente gemäß des Warenverzeichnisses der Binnenhandelsstatistik 1978:

WB Nr.	Kernsortiment
- WB 00-13, 960:	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Hunde- und Katzenfutter)
- WB 15-18:	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika
- WB 66:	Nichtelektrische Haushaltswaren

Zentrenrelevante Sortimente der "Overather Sortimentsliste" (siehe hierzu Planzeichnung) sind nicht zulässig.

Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche ist ein Backshop/Bistro mit einer Verkaufsfläche von max. 150 m² zulässig.

Die Summe der nicht zentrenrelevanten Sortimente darf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

5.3.1 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 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenzen.

Das Quartier weist aufgrund seiner innerörtlichen Lage und den zentralen Nutzungen einen urbanen Charakter mit entsprechend hoher, aber adäquater Dichte bzw. Versiegelung auf. Die Bebauungsplanung greift diese städtebaulich Dichte auf, so dass die Grundflächenzahl für alle Teilbereiche des Sondergebiets (SO) sowie des „Urbanen Gebiets" auf 0,8 (80 % der Grundstücksfläche) festgesetzt wird.

Die Festsetzungen richten sich also nach den in § 17 (1) BauNVO festgelegten Obergrenzen für das „Urbane Gebiet".
Die Grundflächenzahl ermöglicht hinsichtlich der Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art eine hohe Ausnutzbarkeit, da 80 % der als Sondergebiet festgesetzten Grundstücksflächen überbaut werden dürfen. 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 Parkplätzen überbaut werden.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen 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,

hinzugerechnet werden.

5.3.2 Geschossflächenzahl

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 in § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenzen. Hierdurch ist gewährleistet, dass eine städtebaulich verträgliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

Für Das Sondergebiet beträgt die GFZ maximal 1,8 und für das Urbane Gebiete maximal 2,4.

5.3.3 Maximal Anzahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Für das Sondergebiet ist die maximale Anzahl der Vollgeschosse mit „Zwei" und für das Urbane Gebiete mit „Drei" festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen (OK = Oberkante) wird in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN) als Höchstmaß definiert.

Dabei gilt:

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante baulicher Anlagen (OK max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN).

In den Baugebieten SO und MU sind untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u.ä.. Ausgenommen von der v.g. Höhenfestsetzung

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

5.4.1 Bauweise

Im Bebauungsplan wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei wird auch festgesetzt, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss. Die abweichende Bauweise gilt für das gesamte Gebiet.

Grundsätzlich sollen aber die Grenzabstände eingehalten werden, um eine ausreichende Belichtung und Belüftung der umgebenden Bebauung zu gewährleisten. Insofern handelt es sich bei der Bebauung um eine Abweichung von der offenen Bauweise, in der Gebäudelängen über 50m zulässig sind.

5.4.2 Baugrenzen

Die Baugrenzen definieren die überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb derer die Baukörper errichtet werden müssen.

Es ist eine Baugrenze festgesetzt, Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen. Die Baugrenze darf bis zu einem Meter durch Balkone und Erker überschritten werden. Allerdings sind Grenzabstände 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.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Im Plangebiet sind die öffentlichen Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Änderungen an den bestehenden Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen. Sie werden umgrenzt durch die Straßenbegrenzungslinie.

5.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, private Parkflächen

Die vorhandenen Parkplätze des Einzelhandelsmarktes sind als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, private Parkflächen" festgesetzt.

5.5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Damit es nicht zu einer Beeinträchtigung der Verkehre auf der „Kölner Straße" durch Parkverkehre kommt und die Leichtigkeit des Verkehrs erhalten bleibt, wurden entlang der Grundstücksgrenze zur „Kölner Straße" hin Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Zur grünordnerischen Gestaltung und unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes wurde festgesetzt, dass bei ebenerdigen Stellplätzen je acht Kfz - Stellplätze ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die erforderliche Pflanzfläche muss eine offene, versickerungsfähige Fläche in einer Größe von mindestens 2,00 m x 2,00 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

5.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Maßnahmen nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen"

Für das gesamte Plangebiet werden Innenraumpegel nach VDI 2719 [5] "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" festgesetzt. Zum Bauantragsverfahren ist ein Schallschutznachweis zum Schutz gegen Außenlärm nach VDI 2719 zu führen.

Für die Dimensionierung der Außenbauteile sind folgende maximalen Innenpegel zu berücksichtigen:

Wohnräume tagsüber:	Mittlungspegel Lm 40 dB(A)
Schlafräume nachts:	Mittlungspegel Lm 35 dB(A)

Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber:

• Einzelbüros:	Mittlungspegel Lm 40 dB(A)
• Büros für mehrere Personen:	Mittlungspegel Lm 45 dB(A)
• Läden:	Mittlungspegel Lm 50 dB(A)

Ausgehend von der Vorbelastung des Gebietes, sind Maßnahmen erforderlich, den Schutz vor Verkehrslärm (auch Bahnlärm) durch bauliche Maßnahmen zu gewährleisten.

Gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau sind in Sondergebieten die Schutzansprüche der Gebiete von der definierten Nutzung abhängig und müssen von der verantwortlichen Kommune definiert werden.

In dem Urbanen Gebiet sind insbesondere die Schlaf- und Aufenthaltsräume der zukünftigen Bewohner vor Straßen- und Bahnlärm zu schützen.

Hier ist die Vorgabe gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse vorzufinden. Daher sind die Innenpegel für Schlafräume an den Orientierungswerten (OW) eines reinen Wohngebiets [OW = 35 dB(A) nachts] angepasst.

Für andere Nutzungen können höhere Pegel definiert werden, da davon ausgegangen werden kann, dass Umgebungsgeräusche am Tag als weniger störend empfunden werden.

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

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. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. 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

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

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 Vilkerath: O/R

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile l, l/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 111 und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 verfahren. Dies gilt insbesondere z. B. für Kaufhäuser, Versammlungshallen, kulturelle Einrichtungen, große Wohnanlagen etc.

5.8.6 Lärmschutz

- Unter Hinweis auf § 5 (2) Nr. 6 sind im Baugenehmigungsverfahren bei der Errichtung von baulichen Anlagen aufgrund von Verkehrslärm der Kölner Straße passive Maßnahmen zum Schutz gegen die Lärmemissionen zu treffen sind.
- Die Berücksichtigung der Verkehrsemissionen obliegt dem Vorhabenträger. Dies gilt auch bei durch Planungen Dritter bedingten „wesentlichen Änderungen an Straßen“ (z. B. neue Kreuzung, neue Linksabbiegespur, neue Lichtsignalanlage). An den Träger der Straßenbaulast können diesbezüglich auch zukünftig keine Forderungen gestellt werden.

5.8.7 Zeitbeschränkung der Entfernung von Vegetation

Die zur Entfernung vorgesehenen Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln entfernt werden (Anfang Oktober bis Ende Februar). so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten vermieden werden kann.

5.8.8 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.

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 das 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.natusrschutz-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 ist dem Bebauungsplanes Nr. 106 ein Umweltbericht des **Büros HKR** als Teil 2 der Begründung beigefügt. 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 als Abwägungsmaterial 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 europäische Vogelarten) nicht verletzt oder getötet werden dürfen.
Streng geschützte Arten (gem. Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie 92/43/EG; gem. BArtSchV Anlage1, 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.

Das Ergebnis der Artenschutzprüfung des **Büros HKR** ist in das Bauleitplanverfahren eingeflossen. Das Gutachten ist beigefügt.

6.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)

Im „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag" des **Büros HKR** werden 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.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist als Abwägungsmaterial dieser Begründung bzw. Planung zugrunde gelegt und beigefügt.

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Erschließung „Steinhauser Auel" (öffentliche Straßenverkehrsfläche). Zusätzliche Straßenverkehrsflächen sind nicht geplant.

7.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen.

7.3 Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen. Es besteht Anschlusszwang.

7.4 Trinkwasser

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

7.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend dimensioniert.

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

Urbanes Gebiet	ca.	2.375 m²
Sondergebiet	ca.	3.695 m²
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	ca.	545 m²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, privat	ca.	1.845 m²
Gesamt	**ca.**	**8.460 m²**

9. Kosten

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

- Sonstige Planungskosten,
- Wasserversorgung einschl. Brandschutz,
- Begründungs- und evtl. Ersatzmaßnahmen,
- Sonstige Maßnahmen.

10. Abwägungsmaterial

Folgendes Abwägungsmaterial wird im B-Plan genutzt:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag,
- Umweltbericht,
- Artenschutzprüfung.

11. Änderungen nach der Offenlage ohne erneute Offenlage

Folgende Texte wurden nach der Offenlage ohne erneute Offenlage ergänzt:

3.8 Recyclingmaterial (Ergänzung nach der Offenlage ohne erneute Offenlage):
Bei der beabsichtigten Verwendung von Recyclingmaterial als Tragschicht unter Gebäuden und Zuwegungen ist frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Umweltschutzbehörde zu beantragen.

3.9 Hochwassergefährdetes Gebiet (Ergänzung nach der Offenlage ohne erneute Offenlage):
Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein hochwassergefährdetes Gebiet. Im Falle einer Überflutung ist mit Schäden am Bestand und ggf. auch an künftiger Bebauung zu rechnen ist (vgl. Hochwassergefahrenkarte Agger, HQextrem).

12. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 14.12.22 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 106 beizufügen.

Overath, den 09.03.23

Siegel der Stadt Overath 2

.....
-Bürgermeister-