GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 110/3

- OVERATH-UNTERESCHBACH -

2. OFFENLAGE/VEREINFACHTE ÄNDERUNG NACH 2. OFFENLAGE

---

**BEGRÜNDUNG**

## 1. Vorgaben zur Planung

### 1.1 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht

Die zur Zeit gültige Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Overath besteht aus einer genehmigten Fassung aus dem Jahre 1980 in Verbindung mit zwei zwischenzeitlich durchgeführten Änderungen.

Der Rat der Gemeinde Overath hat in seiner Sitzung vom 15.6.1988 gemäß § 2 BauGB die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung stellt für das Plangebiet Flächen für Gewerbegebiete - GE, Mischgebiet - MI und Allgemeine Wohngebiete - WA dar.
Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110/3 ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 110/1, 1. Änderung, dessen Rechtskraft in diesem Verfahren aufgehoben wird.

Nach erfolgtem Beschluß des Rates der Gemeinde Overath zur Offenlage hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 110/3 - Overath-Unterscheschbach in der Zeit vom 02.10.1989 bis 02.11.1989 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen; zeitgleich wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Bereits während der Bebauungsplanaufstellung wurde von der Gemeinde Overath ein Gutachten über mögliche Altlasten im Geltungsbereich des BP Nr. 110/3 in Auftrag gegeben, da bekannt war, daß sich auf Teilflächen des Bebauungsplangebietes eine alte Ziegelei befand, die vor Jahren abgerissen wurde. Das Ergebnis des Gutachtens, das im Februar 1990 vorgelegt wurde, veranlaßt die Gemeinde Overath im Rahmen der vorbeugenden Gefahrenabwehr zu einer Kennzeichnung der im Gutachten genannten Flächen gemäß § 9 (5) BauGB.
Durch diese Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes ist eine erneute Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (3) BauGB erforderlich (siehe auch 4. Auswirkungen der Planung, 8. Kennzeichnung, 9. Hinweis).

Das Anzeigeverfahren beim Regierungspräsidenten Köln gemäß § 11 (1) BauGB erbrachte geringfügige Mängel, die eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanentwurfes in Teilbereichen erforderlich machten.
Im Zuge des Änderungsverfahrens nach § 3 (3) BauGB in Verbindung mit § 13 (1) BauGB, wo noch weitere, während der 2. Offenlage vorgebrachte Anregungen einflossen, wurde den von den Teiländerungen Betroffenen gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110/3 entspricht der Abgrenzung des noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 110/1, 1. Änderung.
Das Plangebiet liegt nördlich der A 4 zwischen der Sülz und dem ehemaligen Steinbruch nordwestlich der L 284 (Bahnhofstraße) im Ortsteil Untereschbach.
Die genaue Abgrenzung kann dem Bebauungsplan entnommen werden.

## 1.3 Bestand

Das Erscheinungsbild des Bebauungsplangebietes wird im wesentlichen geprägt durch großflächige, zusammenhängende Grünflächen und Grünbrachen. Im Nordosten ist das Plangebiet durch einen erhaltenswerten Waldsaum begrenzt. Die dem Waldsaum vorgelagerten Baum- und Strauchgruppen sind von weniger erhaltenswerter Struktur und beschatten zudem die lichtbedürftigen Arten innerhalb der Waldfläche.
Innerhalb der Grünbrachen sind einige erhaltenswerte Einzelbäume und Baumgruppen vorhanden.
Im Rahmen der Voruntersuchungen ist eine Abschätzung der ökologischen Wertigkeit für den Bereich des Bebauungsplangebietes von der biologischen Station Overath durchgeführt worden. Aufgrund einer örtlichen Bestandsaufnahme und -analyse kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, daß keine der festgestellten Pflanzengesellschaften, Pflanzen- oder Tierarten landesweit (NRW) oder regional als gefährdet einzustufen sind. Dennoch wurden innerhalb des Plangebietes wertvolle und unbedingt erhaltenswerte Strukturen festgestellt, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend zu berücksichtigen wären. Um die Standorte der erhaltenswerten Strukturen eindeutig bestimmen zu können, wurden die erhaltenswerten Elemente in Absprache mit dem Gutachter eingemessen und in die Kartengrundlage aufgenommen.
Entlang der Bahnhofstraße sind im Mittelteil des Plangebietes ein- und zweigeschossige Wohngebäude vorhanden. Zwischen diesen Wohngebäuden und der nordöstlichen Plangebietsgrenze liegt ein Wohnhaus und ein eingeschossiges Gebäude, das für den Handel mit Baustoffen genutzt wird. Die vorgelagerten Freiflächen werden ebenso für Lagerzwecke gewerblich genutzt.
Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze sind zur Bahnhofstraße hin eingeschossige Gebäudeteile gelegen, die früher gewerblich genutzt wurden, z.Zt. jedoch nur für Lagerzwecke bzw. gar nicht mehr genutzt werden.
Die Bebauung an der Bahnhofstraße wird direkt von der Straße aus erschlossen. Zwischen dem Baustoffhandel und der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist ein Weg vorhanden, der die rückwärtigen Grundstücksflächen von Gebäuden an der Bahnhofstraße erschließt. Über diese Erschließung sind der Baustoffhandel sowie vereinzelt gelegene Wohngebäude im Norden des Plangebietes angebunden.

Eine weitere Zufahrt in den Innenbereich besteht im Südosten des Plangebietes. Über diese Zufahrt werden die Grundstücke und Betriebe im Nordwesten des Plangebietes angedient.
Die Bahnhofstraße (L 284) liegt in weiten Teilen innerhalb des Plangebietes und ist als klassifizierte Landesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt bestimmt.
Aufgrund der bestehenden beidseitigen Bebauungen beabsichtigt die Gemeinde, die Bahnhofstraße in diesem Bereich in die Ortsdurchfahrt einzubeziehen. Die hierfür erforderlichen Gespräche mit dem Landschaftsverband und dem Regierungspräsidenten werden im Parallelverfahren geführt.

Die Bahnhofstraße hat eine relativ hohe Verkehrsbelastung. Das Rheinische Straßenbauamt Gummersbach hat in den Jahren 1980 und 1985 für den Bereich der L 284 Verkehrszählungen durchgeführt.
Am 14.05.1987 hat die Gemeinde eine weitere Verkehrszählung in Overath-Untereschbach durchgeführt. Aufgrund der von der Gemeinde durchgeführten Zählung konnte eine überschlägliche DTV-Wertermittlung durchgeführt werden. Im Vergleich mit den Zählungen des Rheinischen Straßenbauamtes Gummersbach aus den Jahren 1980/85 stellt sich heraus, daß eine Zunahme des Verkehrs auf der L 284 seit 1985 erfolgte.

## 2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Planung ist es, unter Berücksichtigung der ökologischen Belange, den überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes entsprechend der Vorbereitenden Bauleitplanung einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Des weiteren ist es Ziel der Planung, durch die Festsetzung von Mischgebiet - MI ein vielfältiges Angebot an verschiedenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes zuzulassen. In Teilflächen sollen außerdem entsprechend dem Bedarf die Voraussetzungen zur Ansiedlung von Wohngebäuden geschaffen werden.

Durch den verkehrsgerechten Ausbau der zwei Anbindungen aus dem Plangebiet an die L 284 wird gegenüber der bestehenden Situation durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Verbesserung der Verkehrssicherheit erwartet.

Ein weiteres Ziel ist es, die bestehenden Baum- und Waldstrukturen im überwiegenden Umfang planungsrechtlich zu erhalten und zu sichern.

## 3. Begründung der Planinhalte

### 3.1 Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

#### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Vorbereitenden Bauleitplanung und den Ergebnissen der Untersuchungen zum Bebauungsplanentwurf wird für die bestehende Bebauung entlang der Bahnhofstraße entsprechend der tatsächlichen Nutzung Mischgebiet - MI festgesetzt.

Für einen Teilbereich im Nordosten des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzt.

Des weiteren wird ein in GE 1, GE 2 und GE 3 gegliedertes Gewerbegebiet festgesetzt.

Mischgebiet - MI

In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden für das Mischgebiet - MI gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO

Nr. 6 Gartenbaubetriebe und
Nr. 7 Tankstellen

ausgeschlossen. Der Ausschluß dieser Nutzungen wird damit begründet, daß bislang in diesem Teilgebiet derartige Nutzungen nicht vorhanden sind und darüber hinaus für diese flächenintensive Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ungünstige Standortvoraussetzungen gegeben sind. So ist es aus verkehrstechnischen Gründen wie Führung und Belastbarkeit der klassifizierten Bahnhofstraße kein Ziel der Planung, Tankstellen jedweder Art innerhalb des Änderungsbereiches zu ermöglichen.

Allgemeines Wohngebiet - WA

In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden für das Allgemeine Wohngebiet - WA gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 Tankstellen

ausgeschlossen, da sich für diese Nutzungen aufgrund ihres hohen Flächenanspruches keine Möglichkeit der Ansiedlung an diesem Standort ergibt, ohne die Wohnbauflächen, denen Priorität eingeräumt werden soll, zurückzudrängen.

Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3

Um dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und den sich nördlich des Plangebietes befindlichen Wohngebäuden den erforderlichen Immissionsschutz zu geben, wurde eine Gliederung der Gewerbebetriebe gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften vorgenommen.

Im Gewerbegebiet GE 1 werden Betriebe der Abstandsklassen I - VII der Abstandsliste 1982 zum Runderlaß des MAGS vom 09.07.1982 sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad ausgeschlossen, im Gewerbegebiet GE 2 Betriebe der Abstandsklassen I - VI der vorgenannten Abstandsliste.

Im Gewerbegebiet GE 3 wird aufgrund des geringen Abstandes zum festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) Nr. 2 BauNVO festgesetzt, daß Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie alle Anlagen gemäß § 8 (2) Ziff. 2 und § 8 (3) BauNVO zulässig sind.
Durch diese Differenzierung der Arten von Nutzungen, die in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, soll eine Verträglichkeit zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet - WA sichergestellt werden.

In den als Gewerbegebiet (GE 1, GE 2 und GE 3) und als Mischgebiet - MI festgesetzten Baugebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, unzulässig. Ausnahmen sind in Einzelfällen nur dann zulässig, wenn die Verkaufsstelle in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und die überwiegende Betriebstätigkeit nicht in der Verkaufstätigkeit besteht, sowie für Betriebe des Baustoffhandels. Dies wird mit den negativen Auswirkungen begründet, die die Ansiedlung derartiger Anlagen und Betriebe innerhalb der festgesetzten Baugebiete auf die Innenstadt und ihre zentrale Funktion hat.

### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur wird die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstgrenze festgesetzt. Die Grundflächenzahl - GRZ und Geschoßflächenzahl - GFZ werden entsprechend den Höchstwerten des § 17 BauNVO ausgewiesen.

### 3.1.3 Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für die festgesetzten Baugebiete Mischgebiet - MI und Allgemeines Wohngebiet - WA wird bis auf eine Teilfläche MI die offene Bauweise festgesetzt. Die Ausweisung der offenen Bauweise ist in der Aufnahme der vorhandenen Baustruktur entlang der Bahnhofstraße und der Erhaltung vorhandener Bebauungsdichten begründet.
Die überbaubaren Flächen sind unter weitestgehender Berücksichtigung der festgesetzten zu erhaltenden Bäume ausschließlich durch Baugrenzen umgrenzt. Hierdurch wird den individuellen Wünschen der Bauherren ausreichend Rechnung getragen.

### 3.1.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird wie bisher an zwei Punkten an die Bahnhofstraße (L 284) angebunden. Die Lage der Haupterschließung verbleibt in etwa, wie sie bereits in der rechtskräftigen Planfassung enthalten ist, im Südwesten des Plangebietes.
Für diesen Anbindungspunkt wird im Rahmen der Realisierung die Ausbildung einer Linksabbiegerspur erfolgen. Diese ist aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Nähe der Einmündung zur BAB-Anschlußstelle erforderlich.

Die bestehende Anbindung nordöstlich des Baustoffhandels wird aufgenommen und für die Erschließung der geplanten Wohngebiete in nördlicher Richtung in einer Breite von 8,00 m bis zum letzten geplanten Wohnhaus weitergeführt.
Die Beibehaltung dieser bestehenden Zufahrt ist begründet in der notwendigen Andienung des Mehrfamilienhauses östlich des Baustoffhandels sowie in der notwendigen Erschließung der vorhandenen Wohngebäude nördlich des Plangebietes.
Diese Straßen werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung vorgesehen, da ein verkehrsberuhigter Ausbau (Mischprofil) vorgesehen ist.
Die Entscheidung, das Plangebiet über zwei Anbindungen zu erschließen, wurde zudem dadurch gestützt, daß durch die Planung die Einmündungsbereiche gegenüber der heutigen Situation verkehrstechnisch einwandfrei ausgebaut werden können. Außerdem wird bei einer Zunahme von ca. 19 Hauseinheiten keine wesentlich höhere Belastung gegenüber der derzeitigen Situation erwartet.
Die festgesetzte Straße im Südwesten des Plangebietes erschließt die vorhandenen gewerblichen Einrichtungen südwestlich der Plangebietsgrenze sowie die geplanten gewerblichen und gemischten Nutzungen im Mittelteil des Bebauungsplangebietes. Zwischen dieser geplanten Haupterschließung und der L 284 sind Grün- und Brachflächen gelegen, die einer Bebauung zugeführt werden sollen. Aus diesem Grund wird parallel zur Bahnhofstraße in nordöstlicher Richtung verlaufend eine Stichstraße mit Wendeplatz festgesetzt.
Entlang der festgesetzten öffentlichen Grünfläche parallel zur L 284 wird ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der im Planungsgebiet die stadträumliche Verbindung der festgesetzten Erschließungsstraßen gewährleistet.
Der Bebauungsplan setzt für die Verkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung lediglich die äußere Verkehrsflächenbegrenzung fest. Es wird bewußt vermieden, eine genaue Aufteilung bereits jetzt im Bebauungsplan festzusetzen, da die Erfahrung gezeigt hat, daß sich diese starken Bindungen auf die spätere Detailplanung auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten negativ auswirken. Die vorgeschlagene innere Aufteilung der Verkehrsflächen ist im Einzelfall den Anforderungen der künftigen Besiedlung anzupassen.

### 3.1.5 Versorgungsflächen

Die nordöstlich des vorhandenen Baustoffhandels gelegene Trafostation wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit einer entsprechenden Zweckbestimmung planungsrechtlich festgesetzt. Die im Bereich der Bahnhofstraße bestehenden Trafostationen wurden von der BELKAW als Übergangslösung bezeichnet; eine Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Für geplante Trafostationen und andere Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser ist eine explizite Flächenfestsetzung nicht erforderlich, da solche Anlagen in Baugebieten gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden können.

3.1.6 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Die Erschließung der festgesetzten Versorgungsfläche für die vorhandene Trafostation wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers planungsrechtlich gesichert. Diese Festsetzung wurde erforderlich, um Leitungsführung und Unterhaltung von geplanten und vorhandenen Leitungen in diesem Bereich sichern zu können.
Im als GE 2 gegliederten Baugebiet wird entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze überlagernd zur überbaubaren Fläche ein Leitungsrecht festgesetzt. In diesem Bereich ist ein künstlich angelegter Graben vorhanden, der teilweise bereits verrohrt ist. Dieser Graben ist kein natürliches Fließgewässer zwischen dem Bachlauf, der das Plangebiet in westöstlicher Richtung durchzieht und und dem nördlich des Plangebietes gelegenen Gewässerlauf, wie der im Verfahren als Träger öffentlicher Belange beteiligte Aggerverband mutmaßte. Folgerichtlich bedurfte es für die bestehende Verrohrung auch keiner wasserwirtschaftlichen Genehmigung, wie vom Aggerverband angeführt, da der Graben nicht unter die Bestimmungen des § 1 Wasserhaushaltsgesetz fällt. Die Anregung, den verrohrten Graben wieder zu öffnen und wiederherzustellen, wurde der vorhandenen Situation nicht gerecht und daher bei der Planaufstellung nicht berücksichtigt.

3.1.7 Die öffentlichen und privaten Grünflächen

Auf der Grundlage der Kartierungsergebnisse der biologischen Station Bergisches Land e.V. wurden die ökologisch wertvollen Bereiche im Plangebiet entsprechend in den Planungsabsichten der Gemeinde berücksichtigt.
Der parallel zur Bahnhofstraße verlaufende wasserführende Graben einschließlich eines beidseitigen Uferstreifens ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung ist begründet in der derzeitigen Situation sowie in dem Ziel, den vorhandenen Bachlauf zukünftig naturnah auszubauen. In Verbindung mit den vorhandenen erhaltenswerten Ufergehölzen kann somit eine Höherwertigkeit dieses Landschaftsbestandteiles erreicht werden. Weiteres Ziel ist es, über diese Grünfläche eine fußläufige Verbindung entlang des Grabens planungsrechtlich zu sichern.
Im nördlichen Planbereich wird, angrenzend an das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz für Kleinkinder" festgesetzt. Diese Festsetzung ist begründet, da die nächsterreichbaren Spielplätze den derzeitigen Bedarf nur unvollkommendecken und vom geplanten Allgemeinen Wohngebiet zu weit entfernt sind.
Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird der vorhandene Waldmantel bis auf einen Teilbereich als 10 m breite private Grünfläche festgesetzt.

3.1.8 Begrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Wie bereits unter Punkt 1.3 - Bestand erläutert, wurde im Rahmen der Voruntersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 110/3 von der Biologischen Station Overath eine Abschätzung der ökologischen Wertigkeit für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt.

In der Einleitung hierzu wird betont, daß der Bearbeiter davon ausgeht, "...daß die Ergebnisse nicht für die grundsätzliche Entscheidung, ob gebaut werden soll oder nicht, herangezogen werden. Es handelt sich somit nicht um eine Umweltverträglichkeitsprüfung. In einer durch die Rahmenbedingungen nur oberflächlich durchführbaren Abschätzungen der ökologischen Wertigkeit von Teilbereichen sollen die wertvollsten Flächen in die Planung einbezogen werden und erhalten bleiben."

Die Belange von Natur und Landschaft werden somit in den Abwägungsprozeß der unterschiedlichen Belange, wie z.B. Wohnen, gleichrangig eingestellt.

In der Rangfolge der erhaltenswerten Landschaftsbestandteile wird der bestehende Waldmantel sowie die Einzelbäume (eingemessen) und Baumgruppen genannt. Durch eine generelle textliche Festsetzung wird festgelegt, daß der vorhandene Waldrandgürtel im westlichen Planbereich durch Pflegemaßnahmen in seinem Bestand zu sichern und zu erhalten ist. Darüber hinaus wird ein Großteil der eingemessenen erhaltenswerten Bäume durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt. Daß ein Teil der Hochstauden und Erlen durch die Ausweisung von Bauflächen bzw. Straßenverkehrsflächen langfristig nicht erhalten bleiben kann, dokumentiert die Abwägung zwischen den Belangen von Natur und Landschaft nach Erhalt von Bäumen und dem dringenden Bedarf der Gemeinde Overath nach Wohnbauflächen. Die Berücksichtigung sowohl des Waldmantels, dem Großteil der erhaltenswerten Bäumen als auch des Bachgrabens, der zukünftig naturnah ausgebaut wird, verdeutlichen die Gleichwertigkeit der unterschiedlichen Belange.

Bei der Ausweisung von Bauflächen wurde auf die bestehende Situation soweit Rücksicht genommen, daß eine Realisierbarkeit des Bebauungsplanes und somit auch eine Wirtschaftlichkeit der Maßnahme noch gegeben ist.

3.1.9 Lärmschutzmaßnahmen (Festsetzungen zum Immissionsschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Um dem festgestzten Allgemeinen Wohngebiet, das sich im nördlichen Planbereich befindet, den erforderlichen Immissionsschutz zu geben, sind in den entsprechend festgesetzten Teilen der Baugebiete GE 3 und dem nordöstlich daran angrenzenden Mischgebiet - MI Wand- und Deckenöffnungen sowie Lüftungseinrichtungen in gewerblich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen nach Nordosten, Norden oder Nordwesten nicht zulässig.

Des weiteren wird im Sinne einer vorsorglichen planerischen Konfliktbewältigung ein 9,00 m tiefer und im Bereich der Kronbreite 3,00 m hohe Lärmschutzwall mit Schutzanpflanzungen entlang der nordöstlichen Seite des als GE 3 festgesetzten Baugebietes an der Grenze zum Allgemeinen Wohngebiet - WA festgesetzt. Die Kronbreite des Walles soll 2,00 m betragen.

3.1.10 Altlastenbehandlung (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wurde festgesetzt, daß auf den im Allgemeinen Wohngebiet gekennzeichneten Flächen im Zuge von Baumaßnahmen die Erdoberfläche in einer Tiefe von 0,50 m abgetragen und mit schadstofffreiem Erdreich verfüllt wird. Diese Festsetzung ist erforderlich, um den Konflikt zwischen vorhandener Altlast (siehe Altlastengutachten und 8. Kennzeichnung) und geplanter Wohnbebauung zu vermeiden. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (Festsetzung eines Baugebietes) und der allgemeinen Gefahrenabwehr (Kennzeichnung der erheblich mit Bodenverunreinigungen belasteten Flächen) ist es erforderlich, festzusetzen, daß bei Inanspruchnahme der entsprechenden Baugebietsflächen das ausgekofferte Material durch "gesundes" Bodenmaterial ersetzt wird.

## 3.2 Zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 BauONW

Zur Sicherung einer in bezug auf die Dachformen geordneten und einheitlichen Bebauung wird für die als Mischgebiet - MI und Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzten Baugebiete bei geneigten Dächern und Satteldächern eine Dachneigung bis 45° festgesetzt.
Die Festsetzung einer maximal zulässigen Drempelhöhe von 0,50 m soll zu einer allgemeinen, maßstabsorientierten Bebauung beitragen. Ansonsten besteht die Gefahr, daß durch stark differenzierende Drempelhöhen der Maßstab einzelner Gebäude zueinander nicht mehr gewahrt bleibt. Auch sollen durch diese Festsetzung negative Auswirkungen auf die Proportion der Gebäude selbst vermieden werden.

Durch die einschränkenden Festsetzungen bezüglich Gesamtlänge und Abstände der Dachgauben und Dacheinschnitte von den Ortgängen soll erreicht werden, daß auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die festgesetzte Geschoßzahl am Gebäude ablesbar bleibt und zumindest eine teilweise gliedernde Funktion gewahrt ist.

Für diese Festsetzungen erfolgt in den als Mischgebiet - MI und Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzten Baugebieten für bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie in den als Mischgebiet - MI festgesetzten Baugebieten für gewerblich genutzte Bauten oder Teile von baulichen Anlagen eine Ausnahmeregelung erfolgt, um einerseits eine bereits eingeleitete Entwicklung in Teilbereichen aufzugreifen und andererseits Bindungen zu vermeiden, die sich möglicherweise negativ auf die Gestaltung auswirken könnten.

Für Garagen gelten die Festsetzungen zur Dachform nicht, da sich heute die Garagen weitgehend als Flachdach darstellen und sich kein direkt zwingender Gestaltungsgrund ergibt, künftig nur noch Satteldächer bei Garagen zuzulassen. Hier soll es den Bauherren freigestellt werden, welche Dachform sie unter Berücksichtigung sonstiger Bindungen für Ihre Garagen wählen.

In den als Mischgebiet - MI und Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzten Baugebieten sind die Vorgärten gärtnerisch zu gestalten. Eine Versiegelung ist, abgesehen von der Fläche für Einfahrten, nicht zulässig. Für die Aufstellung von Mülltonnen bzw. Müllbehälter erfolgen Festsetzungen über eine sichtgeschützte Anordnung, damit sie von allgemein zugänglichen Bereichen nicht eingesehen werden können, um störende Auswirkungen auf die Umgebung zu verhindern.

In den als Gewerbegebiet - GE festgesetzten Baugebieten sind Lagerplätze und Betriebsgrundstücke, soweit eine notwendige Versiegelung nicht erfolgt, gärtnerisch zu gestalten.

## 4. Auswirkungen der Planung

### Klima, Boden, Luft und Wasser

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 110/3 ist bis auf einen 50 m tiefen Streifen entlang der Bahnhofstraße unbebaut.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt zu einer Inanspruchnahme von Freiflächen durch Gebäude bzw. befestigte Hofflächen. Festsetzungen zur Veränderung der vorhandenen Topografie in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht vorgesehen.

Die Grundlagen der Kartierungsergebnisse der biologischen Station Bergisches Land e.V. wurden in die Planung eingearbeitet. Insgesamt ist davon auszugehen, daß die Verwirklichung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf das Klima, den Boden, die Luft oder das Wasser haben werden.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde ein Gutachten über vermutete Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erarbeitet. Die Tatsache, daß im Rahmen der Bauleitplanung durch dieses Gutachten die Lage der Altlastenflächen erarbeitet, vorhandene Altlasten gekennzeichnet wurden und im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes diese beseitigt werden, zeigt auf, daß durch das Bebauungsplanverfahren eine Verbesserung für die Umwelt eintreten wird.

## 5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen. Maßnahmen im Sinne der §§ 175 ff BauGB (Baugebot, Modernisierungsgebot oder Instandsetzungsgebot, Pflanzgebot oder Abbruchgebot) sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in dem zu erwartenden Zeitraum nicht erfolgen, so behält sich die Gemeinde Overath nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen im Sinne der §§ 175 - 179 BauGB vor.

## 6. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Soweit sich heute absehen läßt, sind nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern nicht zu erwarten. Sollte sich dennoch bei der Verwirklichung herausstellen, daß persönliche Lebensumstände von Bürgern negativ beeinflußt werden, wird die Gemeinde Overath gemäß § 180 BauGB Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

## 7. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde Overath wird versuchen, eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis zu erreichen. Sollte dies nicht gelingen, wird die Gemeinde prüfen, ob eine Umlegung nach §§ 45 ff BauGB durchzuführen ist, um die Verwirklichung der Planung sicherzustellen.

8. Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB

Während des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 110/3 wurde bekannt, daß im Bereich der ehemaligen Ziegelei, die auf Teilflächen des heutigen Geltungsbereichs des BP 110/3 stand, Bodenverunreinigungen bzw. Altablagerungen vorhanden sein könnten. Im Zuge einer Gefährdungsabschätzung sollte daraufhin durch ein Gutachten geklärt werden, ob im Rahmen der Bauleitplanung "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gemäß § 9 (5) BauGB gekennzeichnet werden müssen.
Von der Gemeinde Overath wurde das Büro GEOS, Bergisch Gladbach, beauftragt, insbesondere zu prüfen, ob

- Beeinträchtigungen durch den Bauschutt, der nach dem Abbruch zum Teil auf dem Gelände verblieb, zu erwarten sind, oder die anderen Bodenmaterialien eine Folgenutzung oder die generelle Bebaubarkeit des Geländes ausschließen,
- eine Wohnnutzung auf dem Gelände möglich ist und
- Teilbereiche aufgrund der Belastung im Bebauungsplan kennzeichnungspflichtig sind.

Das Gutachten wurde der Gemeinde Overath im Februar 1990 vorgelegt und ist als Teil der Begründung zum Bebauungsplan im Anhang beigefügt; Einzelheiten wie beispielsweise Untersuchungsmethodik, Bohrarbeiten etc. sind dem Gutachten zu entnehmen.
Bezüglich der o.g. Fragestellung kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

Wohnnutzung/generelle Bebaubarkeit
"Die Bereiche P 1 und P 2, die keine Vegetation aufweisen und nur von wenigen Becherflechten und Moosen bestanden sind, zeigen eine extreme Zinkbelastung."[1]

"Zwischen den Bereichen P 1 und P 2 fand sich eine Öllache, die bereits mit Ölbindemitteln abgestreut war. Dieses nicht auf die Vornutzung des Geländes zurückgehende, allerdings die nachfolgende Nutzung, insbesondere aber den Vorfluter stark gefährdende Schadstoffpotential sollte, unabhängig von der weiteren Planung, entfernt bzw. unschädlich gemacht werden."[2]
Der Gutachter schlägt daher vor, die markierten Zentren der Verunreinigung bis in eine Tiefe von mindestens 0,30 m auszutauschen; die Wiederverfüllung sollte mit ortsfremdem, sauberem Material erfolgen. Dabei sollte eine seitliche Reserve von 2,00 m über der erkennbaren und kartierten Grenze liegen. Da der Gutachter von einer mindestens 0,30 m tiefen Auskofferung spricht, wurde in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 4.2) die Tiefe

[1] Gutachten S. 20
[2] Gutachten S. 22

der Auskofferung auf 0,50 m festgesetzt, um im Sinne einer Gefahrenvorbeugung eventuell tieferliegende Verunreinigungen mit zu erfassen.
Darüber hinaus wurden im Bebauungsplan westlich der Haupterschließungsstraße des Allgemeinen Wohngebietes - WA zwei Bereiche in einem Durchmesser von 10 m gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung wurde um die Bohrstellen BK 1 und BK 9 aus Gründen der Rechtsicherheit vorgenommen; der Gutachter schreibt zu BK 1:
"Der Bereich um BK 1 ist bei den Bauarbeiten auf weitere Auffälligkeiten, hier wären insbesondere schwarze fettig-ölige Rückstände (aus dem Schornstein) oder Aschen von Bedeutung." [3]

Zu BK 9:
"Sollte es sich ergeben, daß dieser Bereich Gartenfläche eines Wohnhauses wird, so ist ebenfalls eine Auskofferung im Durchmesser von 10 m um den Ansatzpunkt herum bis in eine Tiefe von 0,50 m vorzunehmen." [3]

Daher hat sich die Gemeinde Overath vorsorglich entschieden, die vorgenannten Bohrstellen in einem Durchmesser von 10 m zu kennzeichnen.

Zusammenfassend heißt es im Gutachten: "daß nach den durchgeführten Untersuchungen und dem heutigen Kenntnisstand des Gutachters eine Bebauung in der geplanten Form möglich ist, wenn die im Gutachten fixierten Auflagen und Maßnahmen eingehalten bzw. durchgeführt werden." [4]

## 9. Hinweise gemäß § 9 (6) BauGB

### Altlasten

In der Plandarstellung des Bebauungsplanentwurfes wurde darauf hingewiesen, daß das gemäß Textlichen Festsetzungen Nr. 4.2 auszukoffernde Aushubmaterial in Abstimmung mit der Gemeinde Overath auf eine entsprechende Deponie zu verbringen ist.
Da das Planungsrecht keine Rechtsgrundlage für eine Festsetzung dieser Maßnahme nennt, der Bebauungsplan aber zur abschließenden Konfliktlösung (Beseitigung der Altlasten) den Weg aufzeigen soll, wurde der entsprechende Hinweis als Erläuterung für den späteren Bauherrn in den Bebauungsplan aufgenommen.

[3] Gutachten S. 21
[4] Gutachten S. 24

-14a-

Denkmalschutzgesetz

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind gemäß Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) zu berücksichtigen.
Es wird darauf hingewiesen, daß bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde gemäß DSchG NW vom 11.03.1980 dem Rheinischen Landesmuseum, Kolmannstraße 14 - 16, 5300 Bonn unmittelbar zu melden sind.

Immissionsschutz (Verkehrslärm)

Es wird empfohlen, für die als Mischgebiet - MI festgesetzten Baugebiete entlang der Bahnhofstraße - L 284 die VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen der Landesstraße zu beachten.

HINWEIS

Das umweltgeologische Gutachten für das ehem. Ziegeleigelände in Overath-Untereschbach, Oberauel des Büros GEOS GmbH, An der Zinkhütte 13, 5060 Bergisch Gladbach 2, Auftragsnummer 90-0125, erstellt im Dezember 1989 bis Februar 1990 ist dieser Begründung als Bestandteil beigefügt.

Overath, den 24.04.1991

Bürgermeister

Ratsmitglied

gehört zur Verfügung vom 24. Juni 1991

Der Regierungspräsident
Im Auftrag