Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 124/1
Lindlarer Straße
Overath – Immekeppel

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 2
   1.1. Aufstellungsbeschluß 2
   1.2. Beschreibung des Geltungsbereiches 2
      1.2.1. Lage und Begrenzung des Plangebietes 2
      1.2.2. Gesamtfläche: 2
      1.2.3. Topographie 2
      1.2.4. *Bisherige* Nutzung 3
   1.3. Plangrundlage 3
2. Einfügung in die Gesamtplanung, Berücksichtigung von Fachplanungen 3
   2.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 3
   2.2. Ziele der Landschaftsplanung 3
   2.3. Vorhandenes Planungsrecht 3
3. Planungsanlaß, Planungsziele und Planungsgrundsätze 3
   3.1. Planungsanlaß 3
   3.2. Planungsziele und Planungsgrundsätze 4
      3.2.1. Allgemein 4
      3.2.2. Art der baulichen Nutzung 4
      3.2.3. Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen 4
      3.2.4. Garagen und Stellplätze 5
      3.2.5. Spielplätze: 5
4. Erschließung 5
   4.1. Verkehr 5
      4.1.1. Äußere Erschließung: 5
      4.1.2. ÖPNV 5
      4.1.3. Innere Erschließung 5
      4.1.4. Ruhender Verkehr 6
   4.2. Wasserversorgung 6
   4.3. Abwasserentsorgung 6
5. Immissionsschutz 7
6. Bodenordnende Maßnahmen 7
7. Naturschutz und Landschaftspflege 7
   7.1. Grundlagen und Eingriffsbewertung 7
   7.2. Ermittlung des Kompensationsbedarfes 7
   7.3. Ausgleichsmaßnahmen für den Erweiterungsbereich Kielshöfchen 8

Anlage 1 : Gutachten zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser, Dipl. Geologe H.-Peter Fülling
Anlage 2 : Landschaftspflegerischer Begleitplan von Landschaftsarchitektin Dipl.Ing. Yvonne Göckemeyer

Die nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen bzw. Ergänzungen sind kursiv gedruckt.

1. Allgemeines

1.1. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Overath faßte am 3.11.1993 gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124/1 - Overath-Immekeppel, Lindlarer Straße , der den Bebauungsplan Nr. 124 Overath – Immekeppel , Lindlarer Straße ersetzen soll, weil dieser den heutigen ökologischen und ökonomischen Anforderungen nicht mehr genügt.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde auf Antrag der Investoren durch Beschluss des Stadtrats vom 07.05.1997 geringfügig geändert.

1.2. Beschreibung des Geltungsbereiches

1.2.1. Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten von Immekeppel, Gemarkung Immekeppel, Flur 2 und 4, nördlich der Lindlarer Straße (L 284), zwischen den Wohngebieten Kielsberg und Weierberg.
Im Süden wird es begrenzt von den hinteren Flurstücksgrenzen der Bebauung entlang der Lindlarer Straße, im Osten von der östlichen Begrenzung der Straße Weierberg bzw. dem östlichen Rand des Bachlaufes. Im Norden grenzt das Plangebiet an die freien Feldflächen. Plangebietsgrenze bildet hier im östlichen Bereich die Flurstücksgrenze und im westlichen Bereich die Grenze des Landschaftsschutzgebietes. Im Nordwesten schließt das Plangebiet die ehemalige Hofstelle mit ein. Im Westen bilden die östlichen Flurstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung Kielsberg, im Südwesten die südliche Grenze der neuen Haupterschließungsstraße die Plangebietsgrenze.

1.2.2. Gesamtfläche:

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 49000 qm und besteht aus folgenden Teilflächen:

• Straßen, Zufahrten, versiegelte Flächen:	ca. 1635 qm
• Bestehende Gebäude	ca. 1015 qm
• Rasen	ca. 50 qm
• Bestehende Gartenflächen	ca. 6745 qm
• Schotterflächen	ca. 100 qm
• Feld- und Waldwege:	ca. 1095 qm
• Weideland:	ca. 36135 qm
• Fließgewässer:	ca. 85 qm
• Feldgehölze:	ca. 845 qm
• Gebüsche:	ca. 560 qm
• Brachfläche:	ca. 215 qm

1.2.3. Topographie

Charakteristisch für das Plangebiet ist der Südhang mit einer Neigung zwischen 20 und 30 % mit einer maximalen Höhendifferenz von 54 m (höchster Punkt ca.158 m ü NN, tiefster Punkt ca. 104 m ü NN) mit den beiden talartigen Einschnitten im Bereich der beiden Bachläufe Büscherkieler Bach und Thaler Bach. Wie dem dieser Begründung als Anlage beigefügten Bodengutachten zur Untersuchung der Möglichkeit der Versickerung zu entnehmen ist, wurde das Grundwasser im Plangebiet zwischen 1m bis 1,5 m unter Gelände angetroffen. Auf-

grund des nur gering wasserdurchlässigen Bodens ist schon in oberflächennahen Zonen mit Vernässungen zu rechnen.
Insofern ist es erforderlich, Unterkellerungen und sonstige Untergeschosse entsprechend gegen drückendes Wasser abzudichten.

1.2.4. *Bisherige* Nutzung

Die Flächen werden bis auf die vorhandenen Gartenflächen und die vereinzelte Bebauung zur Zeit im Wesentlichen als Weideflächen für die Landwirtschaft genutzt.
Nach den Unterlagen und Stellungnahmen kann eine frühere berbauliche Tätigkeit im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Aus den Stellungnahmen des Landesoberbergamtes Nordrhein-Westfalen und der Altenberg Zink GmbH läßt sich entnehmen, dass vom Grundsatz her eine Bebauung des Planbereiches möglich ist. Zur Information zukünftiger Bauherrn wird aber eine entsprechende zeichnerische und textliche Kennzeichnung aufgenommen.

1.3. Plangrundlage

Das Plangebiet wurde von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vermessen; die Grenzen stimmen mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.

2. Einfügung in die Gesamtplanung, Berücksichtigung von Fachplanungen

2.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bis auf den Erweiterungsbereich Kielshöfchen, der im Plan als WA 1 (E) und WA 2 (E) gekennzeichnet ist, als Wohnbaufläche dargestellt. Eine entsprechende Änderung für den Erweiterungsbereich in Wohnbaufläche ist zwischenzeitlich ins Verfahren gebracht worden, sodaß zum Satzungsbeschluß der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

2.2. Ziele der Landschaftsplanung

Der Erweiterungsbereich Kielshöfchen liegt im Geltungsbereich der seit dem 22.07.1985 rechtsverbindlichen einstweiligen Sicherstellungsverordnung von schützenswerten Landschaftsbestandteilen im Gebiet des Rheinisch - Bergischen Kreises.

2.3. Vorhandenes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht bis auf den Erweiterungsbereich Kielshöfchen ein rechtskräftiger Bebauungsplan von 1974.

3. Planungsanlaß, Planungsziele und Planungsgrundsätze

3.1. Planungsanlaß

Anfang der 70 iger Jahre wurde von der Stadt Bensberg für das Plangebiet nördlich der Lindlarer Straße in Immekeppel zwischen Kielsberg und Weierberg der Bebauungsplan Nr. 124 erstellt, der neben Einfamilien- und Doppelhäusern im wesentlichen Geschosswohnungsbau in Form von Terrassenhäusern vorsah. Dieser Bebauungsplan wurde 1974 rechtskräftig, ist aber niemals realisiert worden.
Da der Bebauungsplan weder in ökologischer noch in ökonomischer Hinsicht den heutigen Ansprüchen genügt, faßte der Rat der Gemeinde Overath am 3.11.1993 die Beschlüsse zur Aufhebung des alten Bebauungsplanes und zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes Nr. 124/1 - Overath-Immekeppel, Lindlarer Straße -.
Im Nordwesten wurde der Geltungsbereich um die bestehende, inzwischen jedoch aufgegebene, landwirtschaftliche Hofstelle erweitert.

3.2. Planungsziele und Planungsgrundsätze

3.2.1. Allgemein

Zielsetzung der Planung ist es, den alten noch bestehenden Bebauungsplan heutigen ökologischen und ökonomischen Ansprüchen anzupassen. D.h. im besonderen die Versiegelung der Landschaft durch entsprechende Bebauung und durch Reduzierung der Verkehrsflächen zu verringern und weiterhin durch eine aufgelockerte Bebauung eine Anpassung an die heutigen Wohnbedürfnisse sowie eine landschaftsgerechte Einbindung in das nähere Umfeld zu erreichen.
Die Festsetzung wurden insofern so gewählt, daß einerseits eine zu starke Massivität der Bebauung vermieden wird, andererseits aber ausreichend Spielräume für unterschiedliche Wohnbedürfnisse verbleiben.
Der Bebauungsplan sieht Doppel-, und freistehende Einfamilienhäuser vor. Geplant sind ca. 70 Wohneinheiten mit geneigten Dächern.
Die durch Gebäude und Verkehrsfläche versiegelte Fläche wurde im Verhältnis zum alten noch rechtskräftigen B-Plan um ca. 40% verringert. Damit einher geht eine entsprechende Reduzierung der Bebauungsdichte.

3.2.2. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die Bereiche im Sinne von § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete fest.
Die Gebietsfestsetzung wurden in dieser Form gewählt, um einerseits die eindeutige Vorrangstellung des Wohnens gegenüber sonstige Nutzungen zu betonen, andererseits aber um zu verdeutlichen, daß aufgrund der bestehenden angrenzenden Nutzungen (Landwirtschaft, Verkehr etc.) und den davon ausgehenden Emissionen ein Schutzanspruch für das Wohnen in diesem Gebiet nur in einem eingeschränkten Maße gewährleistet werden kann.
Die gemäß § 3 und § 4 BauNVO Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig, um den Wohngebietscharakter zu betonen.

3.2.3. Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Firsthöhe über NN (§ 18 Abs. 1 BauNVO) in Kombination mit der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.
Die Festsetzungen wurden so gewählt, damit einerseits das Landschafts- und Ortsbild nicht nachhaltig gestört wird, andererseits dennoch genügend Spielraum für eine geplante Bebauung verbleibt.
Die Grundflächenzahl wird im Plangebiet mit 0,4 festgesetzt und schöpft damit die Obergrenze des § 17 BauNVO aus. Dennoch wurde über die Abmessungen der überbaubaren Flächen und die Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge parallel der öffentlichen Verkehrsfläche die Baumöglichkeiten so eingeschränkt, daß ein schonender Umgang mit Grund und Boden entsprechend § 1a (1) BauGB gewährleistet wird.
Gleichzeitig wurden zusammenhängende überbaubare Flächen ausgewiesen, um bei der endgültigen Positionierung der Gebäude mit Rücksicht auf die starke Hanglage aber auch die Grundstücksvermarktung flexibel reagieren zu können.
Durch eine ergänzende Festsetzung zur Ermittlung der Grundflächenzahl , die die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der versiegelten Fläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen etc. ausschließt, wird sichergestellt, daß die entsprechend der hydraulischen Untersuchung der vorhandenen Mischwasserkanalisation des Ingenieurbüro Fischer (Schreiben vom 1.3.2000) ermittelte Obergrenze der Befestigung der zukünftigen Wohnbaufläche von 40% nicht überschritten wird.

3.2.4. Garagen und Stellplätze

Auch bei der Festsetzung der Flächen für Garagen und Stellplätze spielt die Vermeidung einer zu großen Massivität eine entscheidende Rolle. Besonders bei den von der Straße aus talseitig gelegenen überbaubaren Flächen wurden Garagen innerhalb der seitlichen Abstandfläche als Grenzbebauung und damit die Gefahr einer „Riegelbildung" ausgeschlossen.
Zusätzlich soll durch die Anordnung von Flächen für Garagen und Carports vor den Häusern die Entstehung von massiven zusammenhängenden Baukörpern vermieden werden.

3.2.5. Spielplätze:

Eine Spielplatzfläche der Kategorie B (ca. 400 qm) ist im Zentrum des Plangebietes verteilt auf zwei Bereiche ausgewiesen. Sie liegen hier einerseits gut erreichbar und andererseits im Zusammenhang mit den bestehenden Grünflächen.

4. Erschließung

4.1. Verkehr

4.1.1. Äußere Erschließung:

Die beiden im Bebauungsplan Nr. 124 vorgesehenen Anbindungspunkte der inneren Erschließungsstraße im Bereich Weierberg und Kielsberg sind auch im Bebauungsplan Nr. 124/1 beibehalten worden.
Durch eine Aufweitung des Einmündungsbereiches Weierberg / Lindlarer Straße mit einer zusätzlichen Linksabbiegespur werden zusätzlich bereits bestehende Verkehrsbehinderungen zu den Hauptverkehrszeiten gemindert bzw. befürchteten zusätzlichen Behinderungen entgegengewirkt.
Der Anbindungspunkt Kielsberg / Lindlarer Straße ist aufgrund der Anregungen zahlreicher Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung noch einmal in der Verkehrsbesprechung vom 1.3.2000 und in der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüro Bendig vom Mai 2000 geprüft worden und sowohl von seinem Ausbauzustand als auch der Beschilderung als tauglich befunden worden die durch den Bebauungsplan ausgelösten zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.
Die gegenüber dem alten Bebauungsplan geänderte innere Erschließungskonzeption unterbindet gleichzeitig Schleichverkehre Richtung Bergisch-Gladbach und damit ungewollte Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete.

4.1.2. ÖPNV

Über die Haltestelle im Einmündungsbereich Weierberg / Lindlarer Straße ist eine Anbindung des Wohngebietes an den ÖPNV gegeben.

4.1.3. Innere Erschließung

Auf der Grundlage einer Variantenuntersuchung zur verkehrstechnischen Erschließung des Baugebietes des Ing. Büro Bendig aus Königswinter wurde die bisher vorgesehene durchgehende Haupterschließungsstraße verworfen zugunsten zweier Stichstraßen.
Dies stellt eine sowohl aus verkehrstechnischer als auch ökonomischer und ökologischer Sicht heraus wesentliche Optimierung der Planung dar.
Sie leistet neben der Unterbindung von möglichem Schleichverkehr eine gleichmäßige Verteilung der zusätzlichen Verkehrsbelastung durch den Ziel- und Quellverkehr der neuen Wohngebiete auf die beiden Hauptanbindungspunkte .
Weiterhin kann durch geringere Straßenbreiten die Versiegelung und die Eingriffe in die Landschaft verringert, durch den Wegfall des Duchgangsverkehrs die Verkehrslärmbelästigung innerhalb der Wohngebiete minimiert und die Aufenthaltsqualitäten auf der Straße erhöht werden.

Die Stichstraßen sollen im Mischprofil mit einer Breite von 5,75 m ausgebaut werden, um bei verminderter Geschwindigkeit den Begegnungsfall LKW / LKW zu ermöglichen. *Eine abschnittsweise Verengung auf 4 m im Bereich Kielshöfchen wurde vorgenommen, um entsprechend der Anregung der Anlieger, eine Inanspruchnahme ihrer Grundstücksflächen zu vermeiden.*
Entsprechend den Unfallverhütungsvorschriften für Müllfahrzeuge wurden jeweils angepaßt an die Topographie Wendekreise mit einem Durchmesser von 18 m eingeplant, von denen wiederum im östlichen Bereich z. B. nicht für Müllfahrzeuge vorgesehene Stichwege von drei Meter Breite mit einer maximalen Länge von ca. 50 m abzweigen.
Die Aufteilung der Erschließung auf zwei Stichstraßen gewährleistet gleichzeitig einen behutsamen Umgang mit dem Bestand im Bereich Büscher Kiel. Die bestehende Verkehrserschließung wird nicht zusätzlich belastet und durch den Bebauungsplan nur in ihrem Bestand gesichert. Dieser Bereich kann von den neuen Wohngebieten her nur fußläufig oder als Radfahrer durchquert werden.
Die im Osten entlang des Bachlaufes bestehende Wegeverbindung zur Erschließung der außerhalb des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Flächen wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger gesichert.

4.1.4. Ruhender Verkehr

Die nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Aufgrund des gewählten Straßenprofiles ist zusätzlich ein Parken im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche möglich.

4.2. Wasserversorgung

Versorgungsträger für Wasser sind die Stadtwerke Overath. Die Trinkwasserversorgung ist durch die Anbindung an das Leitungsnetz im Bereich der Straßen Im Kielsberg und Weierberg gewährleistet.

4.3. Abwasserentsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist in dem genehmigten Kanalisationsnetzplan enthalten und soll im Mischverfahren entwässert werden. Der in der Lindlarer Straße verlegte Hauptsammler und die nachfolgenden Regenwasserentlastungsbauwerke sind zur Ableitung und Speicherung des aus dem Plangebiet anfallenden Mischwassers ausgelegt.
Bezüglich der Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser innerhalb des Plangebietes wurden im Dezember 1998 Bodenuntersuchungen durchgeführt und im Februar 1999 ein Gutachten vom Dipl. Geologen H.-Peter Fülling, Wuppertal dazu erstellt.
Dieses sagt aus, daß aufgrund des nur geringfügig durchlässigen Bodens, der vorhandenen Staunässe und der starken Hanglage eine örtliche Versickerung des Regenwassers in vielen Teilen überhaupt nicht, in anderen Bereichen nur unter erheblichen technischen und wirtschaftlichen Aufwendungen und insgesamt nicht ohne Beeinträchtigung der benachbarten Bebauung (Vernässung, Standsicherheit der baulichen Anlagen) durchgeführt werden kann.
Insgesamt ist damit aus wirtschaftlichen und technischen Gründen und insbesondere aus Gründen des Nachbarschutzes eine Versickerung ausgeschlossen worden.
Es ist insofern geplant, daß Regenwasser in den oben genannten Mischwasserkanal mit einzuleiten.
Zur Vermeidung hydraulischer Überbelastungen ist auf der Grundlage der Berechnungen des Ingenieurbüro Fischer durch eine entsprechende Festsetzung (vgl. 3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage der baulichen Anlagen) die Versiegelung der Wohnbauflächen auf maximal 40% begrenzt worden.

5. Immissionsschutz

Aufgrund der Entfernung zur Lindlarer Straße und der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist von den entsprechenden Schutzanspruch beeinträchtigenden Immissionen nicht auszugehen. *Davon ausgenommen ist die im Südosten des Plangebietes unmittelbar an der Lindlarer Straße gelegene Bebauung. Hier werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden.*

6. Bodenordnende Maßnahmen

Der östliche Bereich des Plangebietes befindet sich im Besitz eines Privateigentümers. Der westliche Bereich gehört im wesentlichen zwei Eigentümern. Die öffentliche Verkehrsfläche im östlichen Bereich ist aufgrund des alten B - Planes in Teilen bereits im Eigentum der Stadt Overath.
Ein Umlegungsverfahren ist insofern nicht vorgesehen.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

7.1. Grundlagen und Eingriffsbewertung

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwikkeln." Dazu zählen unter anderem die Belange von Freizeit und Erholung, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege.
Ein wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 / 1 ist es, die nach dem alten Bebauungsplan Nr. 124 zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein heutigen ökologischen Ansprüchen entsprechendes Maß zu reduzieren.
Aus diesem Grunde wurde im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans (siehe Anlage) von Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin Yvonne Göckemeyer der Bestand in seiner ökologischen Wertigkeit erfaßt. Der Landschaftspflegerische Begleitplan verdeutlicht, daß der Bebauungsplan Nr. 124/1 gegenüber dem alten besonders durch die Reduzierung der versiegelten Flächen, aber auch durch die Vermeidung von Eingriffen in ökologisch wertvolle Vegetation eine aus ökologischer Sicht wesentliche Verbesserung darstellt. Dies wurde insbesondere erreicht durch den Verzicht auf die Durchgangsstraße und die Anlage von zwei Stichstraßen und die Reduzierung der Breite der öffentlichen Verkehrsfläche von 10 auf 5,75 m. Hinzu kam die Überplanung der flächenintensiven Terassenhausbebauung durch Einzel- und Doppelhäuser.
Die Bilanzierungen zeigen, daß bei der alten Planung der Ausgleich innerhalb des Plangebietes nur zu etwa 25 % erfolgt wäre und dieser innerhalb der Überplanung zu gut 40% gewährleistet ist.
Weiterhin wurde durch eine starke Reduzierung der Bebauungsdichte, eine weitgehende Anpassung der Baukörperstellung an die Höhenlinien und die Plazierung der Garagen innerhalb und vor den Gebäuden und nicht zwischen den Gebäuden der möglichen Entstehung von zu massiven Baukörpern entgegengewirkt und somit der Eingriff in das Landschaftsbild gemindert.
Zusätzlich wird auch der Thaler Bach, der in seinem unteren Teil in einem künstlichen Bett geführt wurde, durch umfangreiche Renaturierungsmaßnahmen und Ausweisungen von Schutzzonen wesentlich ökologisch aufgewertet.

7.2. Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Da nach den Bestimmungen des § 1a (3) letzter Satz „ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren" gliedert sich bezüglich des Ausgleichs das Plangebiet in zwei Bereiche:
A: Der Erweiterungsbereich Kielshöfchen, die im Plan als WA 1 (E) und WA 2 (E) gekennzeichnet sind und für die ein Ausgleich erforderlich ist und

B: Der Bereich des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 124 für den ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

7.3. Ausgleichsmaßnahmen für den Erweiterungsbereich Kielshöfchen

Da das Gelände keine für Naturschutz und Landschaftspflege besonders hochwertigen Flächen und Objekte beinhaltet, ist ein Eingriff zulässig.
Der nach der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz im Rahmen des Landschaftspflegerische Begleitplanes ermittelte Kompensationsbedarf wird innerhalb des gesamten Plangebietes durch die im folgenden genannten Maßnahmen *zu etwa 80%* ausgeglichen. Ziele der Grünplanung sind dabei die Abgrenzung der Wohngebiete gegenüber der freien Landschaft und die Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten insbesondere im öffentlichen Straßenraum:

- Baumpflanzungen im Bereich der Wendehämmer
- Pflanzung eines drei Meter breiten Gehölzstreifens im Norden des östlichen und westlichen Teils des Plangebietes zur Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft.

Zusätzlich wird im Rahmen der Aufweitung des Einmündungsbereiches Weierberg / Lindlarer Straße der untere Teil des Thaler Baches renaturiert.
Auf den Ausgleich der verbleibenden 20% (ca. 4650 Wertpunkte) wird verzichtet, da bezogen auf das gesamte Bebauungsplangebiet der nach dem alten Bebauungsplan zulässige Eingriff durch die Überplanung um ca. 20000 Wertpunkte verringert wird und damit eine insgesamt positive Bilanz gegeben ist.

Mit den oben genannten Maßnahmen und den entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan nach §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird den Anforderungen des § 8a BNatSchG und gleichzeitig den Belangen von Natur und Landschaft gemäß §1 Abs. 1 Ziff. 7 BauGB entsprochen.

Overath, den 14.08.2000

Anlagen:

Landschaftspflegerischer Begleitplan bearbeitet von Pässler, Sundermann und Partner in Kooperation mit Dipl.-Ing. Y. Göckenmeyer vom 27.04.2000.

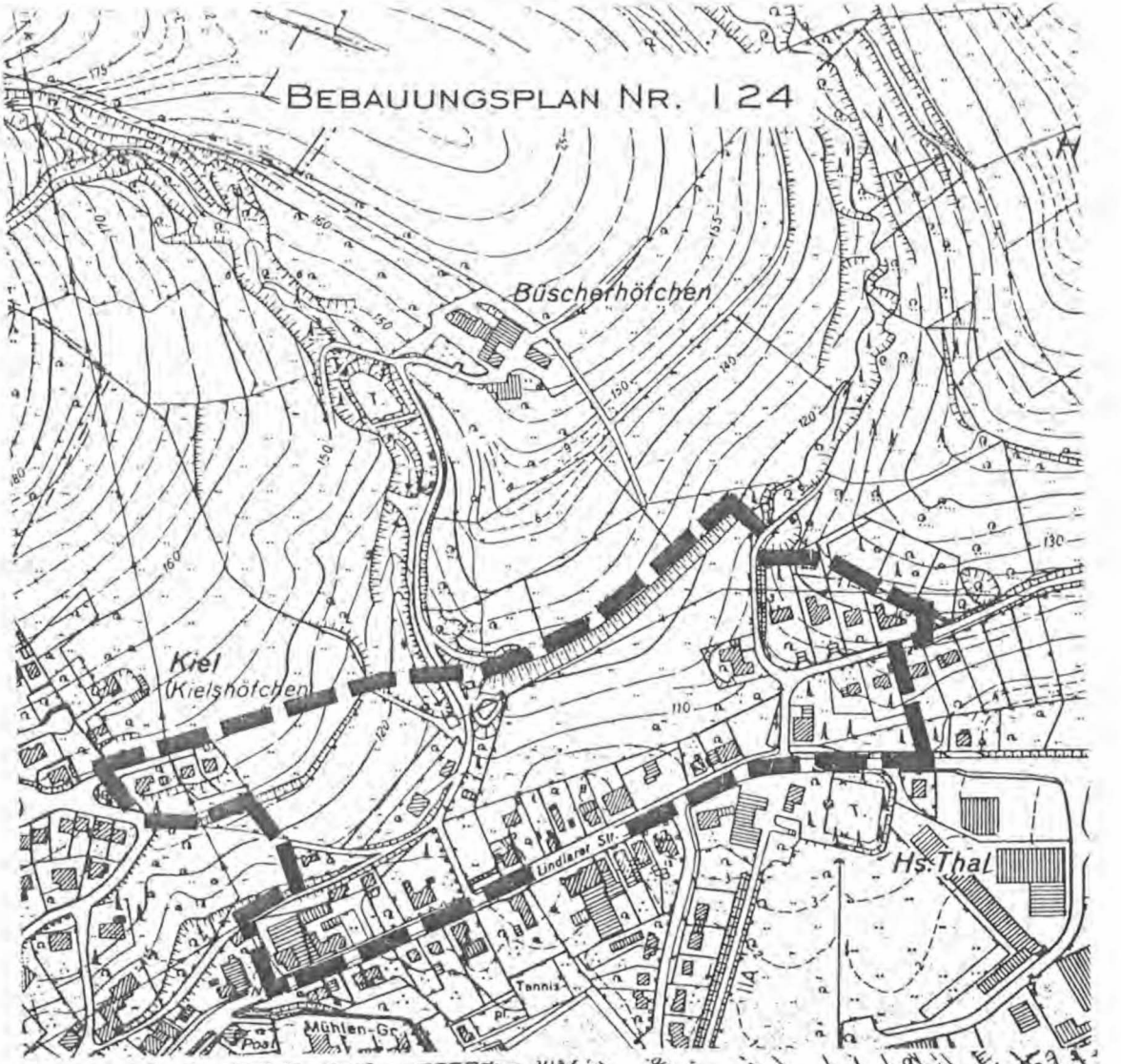
Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser bearbeitet von Dipl.-Geologe H.P. Fülling vom 25.02.1999.

Verkehrsuntersuchung Linndlarer Straße/Kielsberg bearbeitet von G. Bendig vom 05.05.2000.

Siegel der Stadt Overath 5

Bürgermeister

Ratsmitglied


BEBAUUNGSPLAN NR. 124
Büscherhöfchen
Kiel
(Kielshöfchen
Lindlarer Str.
Hs. Thal
Tennis
Mühlen-Gr.
Pos


BEBAUUNGSPLAN NR. 124/1
Büscherhöfchen
Kiel
(Kielshöfchen
Kielbach
Lindlarer Str.
Tennis
Mühlen-Gr.
Sportplatz

Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 124
-Overath-Immekeppel, Lindlarer Straße-

Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans

Der seit dem 09.11.1974 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 124 wurde von der Stadt Overath im Rahmen der kommunalen Neugliederung von der Stadt Bensberg übernommen, jedoch niemals realisiert. Da dieser Plan Festsetzungen von Verkehrsflächen und überbaubaren Flächen trifft, die unter heutigen Bedingungen ökologisch als auch ökonomisch nicht mehr zu realisieren sind, und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Overath entgegenstehen, fasste der Stadtrat am 03.11.1993 die Beschlüsse, das Aufhebungsverfahren des BP 124 -Ov.-Immekeppel, Lindlarer Straße- sowie die Neuaufstellung des BP 124/1 mit einer geänderten Plangebietsgrenze einzuleiten.

Städtebauliche Zielsetzung der Neuaufstellung des BP 124/1 ist es, die Versiegelung der Landschaft durch entsprechende Bebauung und durch Reduzierung der Verkehrsflächen auf das notwendige Maß zu verringern. Durch eine aufgelockerte Bebauung soll eine Anpassung an die heutigen Wohnbedürfnisse sowie eine landschaftsgerechte Einbindung in das nähere Umfeld erreicht werden.

Die Neuaufstellung des BP 124/1 bedingt eine Änderung der Plangebietsgrenze.

Für den Bereich entlang der Lindlarer Straße, den der Geltungsbereich des BP 124 umfasst, besteht auf Grund der vorhandenen mischgebietstypischen Bebauungsstruktur planungsrechtlich kein Erfordernis, diesen im Rahmen des Neuaufstellungsverfahrens des BP 124/1 mit einzubeziehen.

Auch besteht für den östlichen durch eine Wohnbebauung geprägten Bereich des BP 124 kein weiteres Planungsbedürfnis, sodass auf eine Einbeziehung in den BP 124/1 verzichtet wird.

Durch Herausnahme des Mischbestandes nördlich der Lindlarer Straße und des östlichen Bereichs des Weierbergs, entstehen für die Eigentümer planungsrechtlich keine Nachteile, da hier die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich gemäß § 34 BauGB gewährleistet ist.

Overath, den 14.06.2000

.....
Bürgermeister

Siegel der Stadt Overath
5

Landschaftspflegerischer Begleitplan

zum Bebauungsplan Nr. 124/1, Overath – Immekeppel, Lindlarer Straße

Stand 27.04.2000

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen 1
   1.1. Veranlassung der Planung 1
   1.2. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes 1
   1.3. Vorhandenes Planungsrecht 1
2. Aufgabenstellung und gesetzliche Grundlagen 2
   2.1. Aufgabenstellung 2
   2.2. Gesetzliche Grundlagen 2
3. Eingriffsbewertung im Erweiterungsbereich Kielshöfchen 2
   3.1. Charakterisierung des Erweiterungsbereiches 2
   3.2. Eingriffsbeurteilung im Erweiterungsbereich 3
   3.3. Kompensationsberechnung für den Erweiterungsbereich 3
   3.4. Landschaftspflegerische Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs im Erweiterungsbereich 3
4. Eingriffsbewertung im Bereich des alten Bebauungsplanes 4
5. Zusammenfassung 6
   5.1. Erweiterungsbereich Kielshöfchen 6
   5.2. Bereich des alten Bebauungsplanes 6

1. Vorbemerkungen

1.1. Veranlassung der Planung

Der vorliegende Landschaftspflegerische Begleitplan dient dazu, die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 124/1 entsprechend zu berücksichtigen.

1.2. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 124/1 liegt im Osten von Immekeppel, Gemarkung Immekeppel, Flur 2 und 4, nördlich der Lindlarer Straße (L 284), zwischen den Wohngebieten Kielsberg und Weierberg. Im Süden wird es begrenzt von den hinteren Flurstücksgrenzen der Bebauung entlang der Lindlarer Straße, im Osten von der östlichen Begrenzung der Straße Weierberg bzw. dem östlichen Rand des Bachlaufes. Im Norden grenzt das Plangebiet an die freien Feldflächen. Plangebietsgrenze bildet hier im östlichen Bereich die Parzellengrenze und im westlichen Bereich die Grenze des Landschaftsschutzgebietes. Im Nordwesten schließt das Plangebiet die ehemalige Hofstelle mit ein. Im Westen bilden die östlichen Flurstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung Kielsberg, im Südwesten die südliche Grenze der neuen Haupterschließungsstraße die Plangebietsgrenze.

1.3. Vorhandenes Planungsrecht

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bis auf die ehemalige Hofstelle als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein Landschaftsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden. .

Für das Plangebiet besteht bis auf den Erweiterungsbereich Kielshöfchen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 124 von 1974. Der Bebauungsplan Nr. 124/1 stellt eine Änderung und Erweiterung des alten Bebauungsplanes dar.

Der ca. 6200 qm große Erweiterungsbereich Kielshöfchen ist im Bebauungsplan gekennzeichnet als WA 1(E) und WA 2 (E) und liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

2. Aufgabenstellung und gesetzliche Grundlagen

2.1. Aufgabenstellung

Da nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, § 1a (3) letzter Satz "ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren", ist für den Bereich des alten Bebauungsplanes eine Kompensation nicht erforderlich.
Der Landschaftspflegerische Begleitplan beschreibt daher im wesentlichen die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Erweiterungsbereich Kielshöfchen, führt für diese Fläche die Eingriffsbewertung durch und entwickelt Ausgleichsmaßnahmen, die Eingang in den Bebauungsplan und seine Festsetzungen finden.
Für den Bereich des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 124 wird verdeutlicht, wie durch die Überplanung die Eingriffe in Natur und Landschaft wesentlich verringert und zusammen mit begleitenden Maßnahmen wie der Renaturierung des unteren Abschnitts des Thaler Baches die Planung unter ökologischen Gesichtspunkten erheblich verbessert wurde.

2.2. Gesetzliche Grundlagen

Der Landschaftspflegerische Begleitplan wird auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes, des Landschaftsgesetzes NW und des Baugesetzbuches erstellt.
Im Landschaftsgesetz NW werden die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes weiter konkretisiert.
Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch die/den VerursacherIn mit Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei ist ein direkter Zusammenhang mit dem beeinträchtigten Gebiet sowie möglichst große Zeitnähe mit dem Eingriff anzustreben.
Bauleitpläne sollen nach Baugesetzbuch, § 1, Abs. 5 dazu beitragen, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwikkeln."
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans werden die aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan eingeflossenen Punkte und entsprechenden Festsetzungen rechtswirksam.

3. Eingriffsbewertung im Erweiterungsbereich Kielshöfchen

3.1. Charakterisierung des Erweiterungsbereiches

Charakteristisch ist die Südhanglage mit einer Neigung zwischen 15 und 25 %. Die maximale Höhendifferenz beträgt ca. 19 m vom tiefsten Punkt mit ca. 139 m ü. NN bis zum höchsten Punkt mit ca.158 m ü NN.
Als Ausgangsgestein liegen Ton-, Siltschiefer, Grauwacke und Sandstein (Devon und älter) vor.
Der natürlich anstehende Boden besteht aus Braunerde und Ranker, schwach bis mittel basenhaltig, örtlich Pseudogley.
Die Niederschlagsmenge beträgt ca. 1100 mm/Jahr.
Der Grundwasserspiegel liegt lt. Bodengutachten zwischen 1 und 1,5 m unter Gelände.
Das Plangebiet tritt zur Zeit im Landschaftsbild von der Lindlarer Straße aus nur nachrangig in Erscheinung, da der Blick durch Gebäude weitestgehend verstellt ist.
Der ca. 6200 qm große Erweiterungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.
Das Gelände wird derzeit weitestgehend als Intensivgrünland genutzt.
Ohne menschlichen Einfluß würde sich ein Hainsimsen-Buchenwald entwickeln.
Die reale Vegetation besteht neben dem oben genannten Intensivgrünland (Fettweide) aus kleineren Gartenflächen.

Im folgenden werden die z.Zt. vorhandenen Biotoptypen aufgelistet, die von der Planung betroffen sind:

- Feld- und Waldwege
  Im Bereich der alten Hoffläche liegen wassergebundene Fahrstreifen mit Mittelbewuchs, die eine Wertigkeit von 2,0 aufweisen.
- Intensivgrünland
  Der größte Teil des Plangebietes wird als Weide genutzt. Hier beträgt die Wertigkeit 4,0.
- Ziergarten, strukturarm
  Die derzeit vorhandenen Ziergärten weisen weniger als 30 % einheimische Laubbäume, freiwachsende Laubgehölzhecken und/oder Wiesenflächen mit max. 3-maliger Mahd/Jahr auf. Daher gelten sie als strukturarm mit einer Wertigkeit von 2,0.
- Einzelbaum
  Bei der Hofschaft befindet sich ein Walnußbaum, der neben seinem ökologischen Wert prägend für diesen Bereich ist. Da er unter die Baumschutzsatzung fällt, ist er in seinem Bestand geschützt. Damit bleibt auch die Wertigkeit erhalten; er wird daher in der Bilanzierung nicht gesondert erfaßt.

Im Plangebiet halten sich verschiedene Vogelarten auf. Dabei handelt es sich um ´zeitweise´ Gäste aus den umliegenden Waldstücken.

3.2. Eingriffsbeurteilung im Erweiterungsbereich

Die geplante Bebauung verändert die derzeitige Weidefläche mit innenliegender Hofschaft in ein Siedlungsgebiet mit Einzel- und Doppelhäusern.
Es werden Flächen für Straßen, Erschließung, Gebäude, Zuwegungen, Garagen und Stellplätze in Anspruch genommen. In Bezug auf den derzeitigen Zustand des Geländes wird der Bestand an unversiegelter Fläche von ca. 5.800 auf ca. 4.700 qm verringert. Dies entspricht etwa 20 %.
Die z.Zt. vorhandene Vegetation wird im Rahmen der Baumaßnahmen verloren gehen.
Der Eingriff muß durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert und so weit wie möglich auf der Fläche ausgeglichen werden. Weitere notwendige Maßnahmen sollten in unmittelbarer Nähe durchgeführt werden.

3.3. Kompensationsberechnung für den Erweiterungsbereich

Die Ermittlung erfolgt nach der Methode 'Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung'. Dieses Verfahren leitet die Grundwerte für Flächen insbesondere von den Faktoren Seltenheit und Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen ab.
Da das Gelände keine für Naturschutz und Landschaftspflege besonders hochwertigen Flächen und Objekte beinhaltet, ist ein Eingriff zulässig. Dabei ist jedoch Minimierung anzustreben und entsprechende Kompensation zu gewährleisten.
Aus der Wertigkeit des Bestandes werden im Rahmen des Bebauungsplans die notwendigen Kompensationsmaßnahmen festgelegt. (siehe Anlage)

3.4. Landschaftspflegerische Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs im Erweiterungsbereich

Zum Ausgleich bzw. Ersatz sind die im folgenden erläuterten Maßnahmen gemäß BauGB, § 9 im Bebauungsplan festzusetzen:

- innerhalb des Erweiterungsbereiches:

- Privatgärten, strukturarm
  Diese Flächen werden in ihrer Ausgestaltung im jeweiligen Ermessen des/der HauseigentümerIn liegen. Dies wird erfahrungsgemäß dazu führen, daß diese

Bereiche strukturarm gestaltet werden. Einheimische Laubbäume, freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen und/oder Wiese mit bis zu 3-maliger Mahd im Jahr werden weniger als 30 % der Gesamtfläche ausmachen. Der Grundwert P beträgt daher 2,0.

- Hecken, Gebüsche, Feldgehölze
  Die nördliche sowie die östliche Kante werden mit einem Gehölzstreifen von 3 m eingegrünt. Dabei gewährleisten die Festsetzungen im B-Plan die ausschließliche Verwendung heimischer Gehölze.
  In Verbindung mit den anschließenden Freiflächen wird durch diese Pflanzung ein Rückzugs- und Verbindungsraum für Insekten, Kleinsäuger u.a. geschaffen. Die Bewertung erfolgt mit dem Grundwert P von 6,0, der durch den Korrekturfaktor von 0,9 aufgrund der Breite einen Gesamtwert von 5,4 ergibt.

- im Bereich des alten Bebauungsplanes

- Hecken, Gebüsche, Feldgehölze
  Im westlichen und östlichen Teil des B-Plans wird jeweils an der nördlichen Kante ein Gehölzstreifen von 3 m Breite angelegt zur Abgrenzung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft. Dabei gewährleisten die Festsetzungen im B-Plan auch hier die ausschließliche Verwendung heimischer Gehölze mit den oben genannten positiven Auswirkungen für die Fauna. Die Bewertung erfolgt mit einem Grundwert P von 6,0, der durch den Korrekturfaktor von 0,9 aufgrund der Breite einen Gesamtwert von 5,4 ergibt.
- Bäume - Wendehämmer
  Im Bereich der Wendehämmer sind Einzelbäume mit mehr als 6 m Kronendurchmesser lt. Liste 3 zu pflanzen. Die Wertigkeit des Kronentraufbereich beträgt 6,0.

Die angegebenen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung bzw. unmittelbar anschließend durchzuführen. Dabei sind die Pflanzarbeiten in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzzeit durchzuführen.
Durch diese Vorgaben wird der Ausgleich des Eingriffes nicht vollständig erreicht (siehe beiliegende Bilanzierung). Diesbezüglich wird auf den nachfolgenden Absatz dieses Landschaftspflegerischen Begleitplanes verwiesen.

Darüberhinaus ist durch entsprechende Geländemodellierung möglichst der gesamte Gebäudeaushub im Gebiet zu belassen. Nur in Ausnahmefällen darf Boden abgefahren und gemäß abfallrechtlicher Bestimmungen entsorgt werden.

4. Eingriffsbewertung im Bereich des alten Bebauungsplanes

- **Verringerung der Eingriffe in Natur und Landschaft :**

Wesentliches Ziel der Änderung des Bebauungsplan Nr. 124 ist es, die zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein heutigen ökologischen Ansprüchen entsprechendes Maß zu reduzieren.
Aus diesem Grund wurde nach der Methode 'Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung` die unterschiedliche Intensität der Eingriffe durch die Bebauungspläne Nr. 124 und 124/1 (nur Änderungsbereich) ermittelt. Die in der Anlage befindlichen Eingriffsbilanzierungen verdeutlichen, daß, gegenüber dem B-Plan Nr. 124, besonders durch die Reduzierung der versiegelten Flächen, aber auch durch die Vermeidung von Eingriffen in ökologisch wertvolle Vegetation eine aus ökologischer Sicht wesentliche Verringerung der Eingriffe stattgefunden hat.

Während bei der alten Planung der Ausgleich innerhalb des Plangebietes nur zu etwa 25 % erfolgte, ist er innerhalb der Überplanung zu gut 40 % gewährleistet.
Diese Verbesserung der Bilanz dient ergänzend als Ausgleich für die Erweiterungsfläche Kielshöfchen.
Zusätzlich wurde durch eine starke Reduzierung der Bebauungsdichte, eine weitgehende Anpassung der Baukörperstellung an die Höhenlinien und die Plazierung der Garagen vor und in den Gebäuden aber nicht zwischen den Gebäuden der möglichen Entstehung von zu massiven Baukörpern entgegengewirkt und somit der Eingriff in das Landschaftsbild gemindert.

- **Renaturierung des unteren Teiles des Thaler Baches**

Durch die Aufweitung des Einmündungsbereiches Weierberg / Lindlarer Straße muß der direkt neben der Straße innerhalb des Bebauungsplangebietes verlaufende Bach verlegt werden. In diesem Zusammenhang soll eine komplette Renaturierung des Gewässerverlaufs im unteren Bereich bis einschließlich der Erschließungsstraße des Gebietes erfolgen.
Z.Zt. verläuft der Bach gradlinig in einem Bett aus Rasengittersteinen, die sowohl die Seitenwände als auch die Sohle befestigen. Durch diese Ausgestaltung werden zahlreiche ökologische Funktionen unterbunden bzw. erschwert.
Am Ufer schließt sich Fettweide ohne weiteren Bewuchs an. Dadurch und durch seine Nord-Süd-Ausrichtung ist der Bachverlauf der Sonne ungeschützt ausgesetzt. Dies führt insbesondere in den wasserärmeren und warmen Zeiten zu einer Erhitzung des Wassers, was wiederum vielen Organismen das Überleben erschwert bzw. unmöglich macht. Das Bachbett weist z.Zt. eine Tiefe von ca. 40 cm, eine Sohlbreite von 40 cm sowie eine obere Breite von ca. 100 cm auf.
Das Bachbett soll durch verschiedene Maßnahmen komplett umgestaltet werden. Dabei schaffen variierende Böschungsneigungen Bereiche unterschiedlicher Strömungsgeschwindigkeit.
Zur Straße Weierberg hin erfolgt oberhalb im Mittelwasserbereich (= knapp über der Mittelwasserlinie) die Pflanzung von Alnus glutinosa = Schwarzerle im Abstand von ca. 8 m als Baumreihe. Sie sorgen durch ihr Wurzelwerk, daß sich bis tief unter den Mittelwasserspiegel erstreckt, für Erosionsschutz. An diesen Bereich schließt sich ein Pflanzstreifen an, der verschiedene heimische und standortgerechte Gehölze enthält. Der Pflanzabstand beträgt hier je nach Wüchsigkeit 1 - 2 m.
Die Vegetationselemente Baumreihe und Gehölzstreifen sorgen für eine Beschattung des Bachlaufes und verhindern damit eine Aufheizung des Wassers.
Zur neuen Bebauung schließt sich eine Wiesenstreifen mit 2-5maliger Mahd an.
Im Bereich der Unterführung der Zuwegung zum Bebauungsplangebiet wird durch eine besonders große Öffnung des Bauwerks eine ausreichende Belichtung des Bachlaufes sichergestellt. Die Ausformung des Bachbettes analog des anschließenden Bereiches ermöglicht auch hier die Schaffung eines vielgestaltigen Lebensraumes.
Die geplante Bachrenaturierung schafft ein Mosaik von Kleinbiotopen, die sich durch unterschiedliche Lage zur Strömung und zum Licht unterscheiden. Organismen, die auf eine feste Unterlage als Substrat angewiesen sind, finden hier Siedlungsplätze. Die frei beweglichen Tiere halten sich bevorzugt an den licht- bzw. strömungsabgewandten Seiten der Steine auf. Deshab sind die Hohlräume und die Unterseiten biologisch besonders aktiv. Die strömungsarmen Räume bieten vor allem vielen niederen Tieren günstige Lebensbedingungen. Damit wird auch Nahrungsgrundlage für Vögel u.a. Tiere geschaffen.

5. Zusammenfassung

5.1. Erweiterungsbereich Kielshöfchen

Der Bestand an unversiegelter Fläche wird durch die vorliegende Planung um ca. 1.100 qm verringert.
Die Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind gemäß BauGB, § 9 im Bebauungsplan festzusetzen. Dabei handelt es sich vor allem um die Gehölzstreifen mit Einzelbäumen an den nördlichen Außenkanten des Plangebietes sowie um die Bäume in den Wendekreisen.
Die Erweiterungsfläche Kielshöfchen ist unter Beachtung der genannten Festsetzungen für die Bebauung geeignet.
Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die geplanten Maßnahmen nicht ausgeglichen; die Verbesserung des Bilanz im Bereich des alten Bebauungsplanes dient als Ergänzung.

5.2. Bereich des alten Bebauungsplanes

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 124 wird durch die Änderung vor allem infolge der Verringerung der Versiegelung, der Verminderung der Eingriffe in wertvolle bestehende Biotoptypen und durch die Renaturierungsmaßnahmen eine deutliche Verbesserung der Zielsituation erreicht.

Quellenverzeichnis:

MURL 1989,Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft
MURL, MBW, MSKS 1996,
Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Bundesforschungsanstalt für Naturschutz und Landschaftsökologie 1991
Schriftenreihe für Vegetationskunde, Heft 6, Vegetationskarte der BRD, 1 : 200.000, Potentielle natürliche Vegetation, Blatt CC 5502 Köln

Anlagen:

- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz Erweiterungsbereich Kielshöfchen
- Gegenüberstellung Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz Bebauungsplan Nr. 124 und Änderung = 124/1
- Bestandsplan M 1:2000

Pässler, Sundermann und Partner, Architekten Stadtplaner in Zusammenarbeit mit Yvonne Göckemeyer, Landschaftsarchitektin

Eingriffsbilanzierung Erweiterungsbereich Kielshöfchen

Biotoptypen entsprechend der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (1996)

A . Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1 Flächennr.	2 Code	3 Biotoptyp		4 Fläche (qm)	Einzelflächen	5 Grundwert A	6 Korrektur-faktor	7 Gesamtwert	8 Einzelflächen-wert
1	1.1	**versiegelte Fläche**		361		0	1	0	**0**
			Gebäude		112				
			Gebäude		153				
			Gebäude		96				
2	1.5	**Feld- und Waldwege**		426		2	1	2	**852**
3	3.2	**Intensivgrünland/Fettweide**		4731		4	1	4	**18924**
					1451				
					1644				
					1636				
4	4.1	**Ziergarten strukturarm**		680		2	1	2	**1360**
					340				
					340				
				6198			Gesamtflächenwert A:		**21136**

B . Zustand des Untersuchungsraumes nach Bebauungsplan Nr. 124/1

1 Flächennr.	2 Code	3 Biotoptyp		4 Fläche (qm)	Einzelflächen	5 Grundwert A	6 Korrektur-faktor	7 Gesamtwert	8 Einzelflächen-wert
1	1.1	**versiegelte Fläche**		1523		0	1	0	**0**
			Vorfahrten, Garagen		219				
			Vorfahrten		45				
			Straße		287				
			Häuser		810				
			bestehendes Gebäude		112				
			Weg		50				
2	3.2	**Intensivgrünland/Fettweide**		0		4	1	4	**0**
3	4.1	**Ziergarten strukturarm**		4176		2	1	2	**8352**
					451				
					3725				
4	8.1	**Gehölzstreifen 3 m**		499		6	0,9	5,4	**2694,6**
					160				
					339				
Maßnahmen im Bereich des alten Bebauungsplanes Nr. 124									
5	8.1	**Gehölzstreifen 3 m**	840			6	0,9	5,4	**4536**
		westlicher Teil			255				
		östlicher Teil			585				
6	8.2	**Einzelbäume im Änderungsbereich**							
		3 Stk. großkronig: Durchmesser 8m, 50 qm	150,72		50,24	6	1	6	**904,32**
				6198			Gesamtflächenwert A:		**16486,92**

C. Gesamtbilanz	**-4649,08**

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für den Bebauungsplan Nr.124

Biotoptypen entsprechend der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (1996)

A 1 . Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächennr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert A	Korrektur-faktor	Gesamtwert	Einzelflächen-wert
1	1.1	**versiegelte Fläche**	907	0	1	0	**0**
2	1.3	**Schotterflächen**	101	1	1	1	**101**
3	1.5	**Feld- und Waldwege**	159	2	1	2	**318**
4	2.1	**Straßenränder**	93	2	1	2	**186**
5	3.2	**Intensivgrünland/Fettweide**	33048	4	1	4	**132192**
6	4.1	**Ziergarten strukturarm**	793	2	1	2	**1586**
7	4.4	**Rasen**	51	2	1	2	**102**
8	5.1	**Brache < 5 Jahre**	213	4	1	4	**852**
9	7.1	**naturfremde Fließgewässer (unterer Teil Thaler Bach)**	20	3	1	3	**60**
10	8.1	**Feldgehölze**	845	7	1	7	**5915**
11	8.1	**Gebüsche**	558	7	0,8	5,6	**3124,8**
			36788		Gesamtflächenwert A:		**144436,8**

B 1 . Zustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächennr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert A	Korrektur-faktor	Gesamtwert	Einzelflächen-wert
1	1.1	**versiegelte Fläche**	17797	0	1	0	**0**
2	1.5	**Feld- und Waldwege**	0	2	1	2	**0**
3	3.2	**Intensivgrünland/Fettweide**	0	4	1	4	**0**
4	4.1	**Ziergarten strukturarm**	18834	2	1	2	**37668**
5	4.4	**Rasen**	0	2	1	2	**0**
6	5.1	**Brache < 5 Jahre**	0	4	1	4	**0**
7	7.1	**naturfremde Fließgewässer (unterer Teil Thaler Bach)**	20	3	1	3	**60**
8	8.1	**Feldgehölze**	137	7	1	7	**959**
9	8.1	**Gebüsche**	0	7	0,8	5,6	**0**
			36788		Gesamtflächenwert A:		**38687**

C. Gesamtbilanz	**-105749,8**

+13811

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für Bebauungsplan Nr. 124/1 ohne Bereich Kielshöfchen

Biotoptypen entsprechend der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (1996)

A 1 . Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächennr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)		Grundwert A	Korrektur-faktor	Gesamtwert	Einzelflächen-wert
1	1.1	versiegelte Fläche	907		0	1	0	0
2	1.3	Schotterflächen	101		1	1	1	101
3	1.5	Feld- und Waldwege	159		2	1	2	318
4	2.1	Straßenränder	93		2	1	2	186
5	3.2	Intensivgrünland/Fettweide	33048		4	1	4	132192
6	4.1	Ziergarten strukturarm	793		2	1	2	1586
7	4.4	Rasen	51		2	1	2	102
8	5.1	Brache < 5 Jahre	213		4	1	4	852
9	7.1	naturfremde Fließgewässer (unterer Teil Thaler Bach)	20		3	1	3	60
10	8.1	Feldgehölze	845		7	1	7	5915
11	8.1	Gebüsche	558		7	0,8	5,6	3124,8
			36788			Gesamtflächenwert A:		144436,8

B 1 . Zustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächennr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)		Grundwert A	Korrektur-faktor	Gesamtwert	Einzelflächen-wert
1	1.1	versiegelte Fläche	9401,25		0	1	0	0
2	1.5	Feld- und Waldwege	201		2	1	2	402
	2.2	Straßenbegleitgrün (Schutzzone Thaler Bach)	150		3	1	3	450
3	3.2	Intensivgrünland/Fettweide	0		4	1	4	0
4	4.1	Ziergarten strukturarm	23224		2	1	2	46448
5	4.4	Rasen	0		2	1	2	0
	4.5	Bachränder	225		3	1	3	675
6	5.1	Brache < 5 Jahre	0		4	1	4	0
7	8.1	Feldgehölze	0		7	1	7	0
	8.1	Gebüsche	558		7	0,8	5,6	3124,8
5	4.7	übererdete Garagen 24	432	432	1	1	1	432
	7.2	nur geringfügig verbaute Fließgewässer (unterer Teil Thaler Bach)	40		7	1,2	8,4	336
6	8.1	Gehölzstreifen	730		6	1	6	4380
		westlicher Teil		730				
7	8.2	Einzelbäume						
		großkronig: Durchmesser 6m, 50 qm 3		150	6	1	6	900
			34961,25			Gesamtflächenwert A:		57147,8

C. Gesamtbilanz	-87289



B-Plan Nr. 124/1, Overath- Immekeppel, Lindlarer Straße

Landschaftspflegerischer Begleitplan - Bestandsaufnahme M 1:2000