Stadt Overath -

Bebauungsplan Nr. 132
Overath – Mitte, Dr.-Ringens-Str.
1. Änderung

Begründung

Köln, Juni 2013

1	PLANUNGSANLASS UND GRUNDLAGEN	1
2	GELTUNGSBEREICH	1
3	RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION	2
4	BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	3
4.1	Landes- und Regionalplanung	3
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
4.3	Sonstige Satzungen, Verordnungen	3
5	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	5
5.1	Ziele und Grundzüge der Planung	5
5.2	Art der baulichen Nutzung	6
5.3	Maß der baulichen Nutzung	6
5.4	Verkehrsflächen und Erschließung	9
5.5	Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur	10
5.6	Grünflächen	11
5.7	Geh-, Fahr und Leitungsrechte	12
5.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
5.9	Wasserfläche	13
5.10	Immissionen	13
5.11	Boden	15
5.12	Artenschutz-Fachbeitrag und naturschutzfachliche Einschätzung	16
5.13	Hinweise	20
6	FLÄCHENBILANZ	21

1 Planungsanlass und Grundlagen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Overath Mitte, Dr.-Ringens-Straße“ ist das Ziel verbunden, die Festsetzungen für die Entwicklung des Wohngebietes mit Einfamilienhausbebauung sowie Wohnungsbau für altengeechtes Wohnungsbaus im nördlichen Bereich des Planungsbiets an die aktuellen Planungsabsichten für das Wohngebiet anzupassen und die Erschließung des nördlichen Wohnquartiers zugunsten eines verkehrsarmen Wohnumfeldes zu optimieren.

Die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt
- kein Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, dass nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Diese Merkmale sind eine wesentliche Voraussetzung dafür, das Verfahren auf der Grundlage von § 13a BauGB durchzuführen. Entsprechend gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Demzufolge wird von folgenden Prüfungen und Verfahrensschritten abgesehen:

- Umweltprüfung nach § 2a Abs. 4 BauGB
- Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- Monitoring nach § 4c BauGB.

Aus der Zusammenschau der genannten Vorschriften ergibt sich, dass auch die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich ist.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132. Das Bebauungsplangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Stadt Overath. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch ein aktuell gewerblich genutztes Grundstück, im Osten durch den Hochwasserschutzdeich der Agger und im Süden durch die Grundstücksgrenzen der südlich der Straße Zum Aggerdamm gelegenen Wohnbebauung. In

westlicher Richtung reichen an das Plangebiet die Wohnbebauung der Dr.-Ringens-Straße und der Bellinghausenstraße sowie ein weiteres Betriebsgelände heran.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 132 „Overath Mitte, Dr.-Ringens-Straße“ – 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 3,0 ha und erstreckt sich auf folgende Flurstücke in der Gemarkung Overath, Flur 1:

Flurstücke 1743, 2231, 2239,2619, 2719, 2862 sowie Teilbereiche von 1884, 2867 und 3113.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Bebauungsplandarstellung im Maßstab 1: 500 zu entnehmen.

3 Räumliche und strukturelle Situation

Die rund 3,0 ha große Fläche an der Dr.-Ringens-Straße weist gute Standortqualitäten für die Wohnnutzung auf. Das Gebiet befindet sich ca. 300 m Luftlinie vom Stadtzentrum und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof. Östlich des Plangebiets knüpft der Landschaftsraum mit den Flussauen der Agger an, der für den Ortskern Overath eine wichtige Funktion als Naherholungsgebiet erfüllt. Den Übergang zum Landschaftsraum bildet ein Hochwasserschutzdamm mit begleitendem Fußweg.

Das Plangebiet ist gewerblich vorgeprägt. Bis zum Jahr 2010 war das Gelände mit einer großen Lagerhalle (ca. 10.500 qm) bebaut. Die das Gewerbegebäude umgebenden befestigten Park- und Rangierflächen blieben auch nach dem Abriss des Gebäudes erhalten. Nach außen abgegrenzt wurde das Gelände durch eine schmale Hecke. Zwischenzeitlich wurde das Gelände vollständig geräumt und die Altlastenfläche im südöstlichen Bereich des Plangebiets saniert (siehe Kap. 5 .11).

Das westlich und südlich angrenzende Umfeld ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Nördlich und nordwestlich des Plangebiets liegen zwei große Gewerbebetriebe, die Firmen Scharrenbroich und Sonoco, sowie eine kleinere Bauschlosserei. Das Plangebiet ist aufgrund der räumlichen Nähe zu den Gewerbebetrieben Scharrenbroich und Sonoco durch betriebsbedingte Lärmimmissionen vorbelastet, mit einer erheblichen Geruchsbelästigung ist gemäß der gutachterlichen Einschätzung nicht zu rechnen.

Durch die bestehende äußere Erschließung der Dr.-Ringens-Straße ist das Plangebiet sehr gut an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Anschlussstelle Overath an die BAB 4 Richtung Köln-Olpe ist etwa 1,9 km entfernt.

4 Bestehendes Planungsrecht

4.1 Landes- und Regionalplanung

Regionalplan Köln

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln, wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Ein Bereich zum „Schutz der Natur“ grenzt unmittelbar südlich des Geltungsbereichs an. Die Stadt Overath liegt im Naturpark “Bergisches Land“.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Berichtigung der Darstellungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Overath in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Februar 1980 stellt für den räumlichen Geltungsbereich Gewerbliche Bauflächen (G) dar.

Die Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 132 stimmen nicht mehr mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein. Die Stadt Overath wird daher den Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anpassen.

4.3 Sonstige Satzungen, Verordnungen

Landschaftsplan Südkreis

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplans „Südkreis“ für die Städte Bergisch Gladbach, Overath und Rösrath. Östlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet beginnt das Landschaftsschutzgebiet L 2.2-3 „Hochflächen“. Durch die Schutzausweisung des Landschaftsschutzgebiets werden die Erhaltung und die Entwicklung der Kulturlandschaft als ökologischer Ausgleichsraum, als ländlicher Erlebnisraum sowie für die Land- und Forstwirtschaft sichergestellt. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans wird für das Gebiet das Entwicklungsziel “Erhaltung und Entwicklung der naturnahen Strukturen und der Dynamik des Fließgewässers und seiner typischen Fauna und Flora“ benannt.

FFH-Richtlinie

Die östlich des Plangebietes verlaufende Agger ist als FFH-Gebiet DE 5109-302 „Agger“ ausgewiesen. Nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) sind gemäß Artikel 6 Abs. 3 Pläne oder Projekte, die ein NATURA 2000 - bzw. FFH-Gebiet einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen oder Projekten erheblich beeinträchtigen könnten, einer Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen zu unterziehen. Im Bundesnaturschutzgesetz § 34 sowie im Landschaftsgesetz NW § 48d sind diese Prüfvorgaben in nationales Recht umgesetzt worden. Die Verwaltungsvorschrift zur Anwendung des nationalen Umweltrechts hinsichtlich der Umsetzung der FFH-Richtlinie regelt, dass eine Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist, wenn der Abstand zwischen Planungsvorhaben und dem ggf. betroffenen FFH-Gebiet,

wie bei der vorliegenden Bauleitplanung, weniger als 300 m beträgt.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung liegt innerhalb des 300-Meter-Radius des FFH-Gebiets DE 5109-302 „Agger“. Infolgedessen unterliegt das Bauleitplanverfahren somit formal der gesetzlichen Pflicht einer FFH-Vorprüfung. Ziel der FFH-Vorprüfung ist die Abschätzung von möglich einzutretenden erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets sowie der Erhaltungs- und Schutzziele seiner maßgeblichen Bestandteile.

Als mögliche Wirkfaktoren hinsichtlich der Schutzziele des FFH-Gebiets sind der baubedingte Verlust von kleinflächigen Gehölzstrukturen sowie von Gras- und Krautfluren, baubedingte Störungen und Emissionen durch Baumaschinenbetrieb und Baustellenverkehr sowie betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch eine Zunahme menschlicher Aktivitäten in Gewässernähe zu erwarten. Auf Grundlage der Planungshilfen des LANUV wurde für die Agger der Lebensraumtyp „Fließgewässer mit Unterwasservegetation“ (32060) sowie die potenziell vorkommenden Arten Flussneunauge und Bachneunauge ermittelt.

keine erheblichen Beeinträchtigungen der Agger und der relevanten Planungsarten

Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen oder Störungen des Lebensraumtyps „Fließgewässer mit Unterwasservegetation“ oder eine Verschlechterung des Erhaltungszustands durch das geplante Vorhaben zu erwarten sind. Die relevanten Arten Flussneunauge und Bachneunauge sind weder von baubedingten Beeinträchtigungen noch von anlagenbedingten Beeinträchtigungen in Form von menschlichen Aktivitäten betroffen. Daher sind keine erheblichen Beeinträchtigungen, Störungen oder eine Verschlechterung des Erhaltungszustands zu erwarten.

keine Beeinträchtigung der naheliegenden FFH-Gebiete

Das FFH-Gebiet steht in funktionaler Verbindung mit den naheliegenden FFH-Gebieten DE-6109-301 „Naafbachtal“, DE 5210-303 „Sieg“, DE-5010-302 „Looepebachtal“ und DE 5108-301 „Wahner Heide“. Aufgrund der räumlichen Nähe der FFH-Gebiete „Agger“ und „Wahner Heide“, die sich sowohl hinsichtlich der prägnanten Lebensräume als auch bezüglich des Artenspektrum überschneiden, sind funktionale Beziehungen der Gebiete untereinander zu erwarten. Die FFH-Gebiete „Naafbachtal“, „Sieg“ und „Loopebachtal“ verfügen über ähnliche Biotopstrukturen wie das FFH-Gebiet „Agger“. Funktionale Beziehungen dieser Gebiete können durch mobile Arten wie Vögel, die ggf. alle drei Gebiete zur Nahrungssuche aufsuchen, hervorgerufen werden. Die geringen Beeinträchtigungen, die durch das Vorhaben entstehen, und der räumliche Bezug der FFH-Gebiete zueinander begründen die Annahme, dass für die benachbarten Gebiete negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Maßnahmen zum Schutz des FFH-Gebiets

Durch Vermeidung des Betretens des FFH-Gebiets „Agger“ während der Baumaßnahme sowie durch Schutz- und Sicherungsmaßnah-

men beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten können Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets ausgeschlossen werden. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen haben auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen zu erfolgen.

keine FFH-Verträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der FFH-Vorprüfung konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen des untersuchten Lebensraumtyps sowie der relevanten Arten durch das Vorhaben ermittelt werden. Aus diesem Grund kann von einer FFH-Verträglichkeitsprüfung abgesehen werden.

5 Inhalte des Bebauungsplans

5.1 Ziele und Grundzüge der Planung

Durch den Bebauungsplan Nr. 132 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers an der Dr.-Ringens-Straße geschaffen werden. Im Plangebiet sollen neben einer Einfamilienhausbebauung auch seniorengerechtes Wohnen bzw. Wohnformen, die ein Miteinander aller Generationen ermöglichen, verwirklicht werden. Der Standort profitiert von der innenstadtnahen Lage sowie der Nähe zum angrenzenden Landschaftsraum und der Flussauen und erfüllt eine wichtige Funktion als Zugang zur Agger. In diesem Kontext ist die Wegevernetzung zwischen der Dr.-Ringens-Straße und dem Hochwasserschutzdamm, aber auch eine deutliche Durchgrünung des Gebiets in Form eines Grünzugs zur landschaftlichen Einbindung essenziell.

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzungen von Allgemeinen Wohngebieten, Verkehrsflächen zur notwendigen Erschließung der Wohngebiete, eines zentralen Grünzugs/Quartiersparks sowie Maßnahmen des Hochwasserschutzes.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden insbesondere die Festsetzungen des nördlichen Wohnquartiers an die aktuellen Planungsabsichten angepasst. Die 1. Änderung beinhaltet im Einzelnen:

- Veränderte Erschließung des nördlichen Wohngebiets durch Verlagerung der Erschließungsstraße im Bereich des Wa 1 und Wa 2
- Festsetzung von privaten Grünflächen
- Anpassung der nördlichen WA-Flächen und der Baugrenze an die neue Erschließungssituation und die privaten Grünflächen
- Verbreiterung des nördlichen Fußweges (Feuerwehrzufahrt) sowie Korrektur und Entschärfung der Wegeführung im Einmündungsbereich

- die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe im WA 1 und WA 2 aus Gründen des Hochwasserschutzes
- Geringfügige Verschiebung des Baufensters im WA 3 nach Norden und Anpassung des Abstands der Baufenster im WA 3 und WA 4 zur Verkehrsfläche auf einheitlich 3,00 m
- Festsetzung der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern und Hausgruppen im WA 3 und
- Aufhebung der Altlastenfläche.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung werden - entsprechend des planerischen Ziels – überwiegend als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im nördlichen Bereich in den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA2a sind Eigentumswohnungen, altengerechtes Wohnen, betreutes Wohnen sowie Mietwohnungen vorgesehen. Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 132, der für das Wohngebiet WA 3 eine Doppelhaus- und Reihenhausbebauung festsetzt, sind gemäß der 1. Änderung im WA3 Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Entlang der Dr.-Ringens-Straße im Wohngebiet WA 4 wird eine Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt, im WA 5 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die in den Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig sind, für die 1. Änderung ausgeschossen werden und damit unzulässig sind.

Um den beabsichtigten Gebietscharakter des Wohnquartiers zu wahren, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete unzulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Aus Immissionsschutzgründen wird im WA 1 eine dreigeschossige Bauweise als zwingend festgesetzt. Hierdurch soll die südlich angrenzende Wohnbebauung abgeschirmt werden.

In Anpassung an die in der Nachbarschaft vorhandene bauliche Nutzung und Höhe der Bebauung setzt der Bebauungsplan im WA 3, WA 4 und WA 5 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und „II“ Vollgeschosse als Höchstmaß fest. In den Wohngebieten WA 3, WA 4

und WA 5 ist maximal eine eigenständige Wohneinheit je Gebäude zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Die zulässigen baulichen Höhen (Oberkante/Firsthöhe) werden in Meter über Normalhöhen-Null festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Firsthöhe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf nicht überschritten werden. Für die Einhaltung der Firsthöhe bei geneigten Dächern ist das eingedeckte Dach maßgebend, bei Flachdächern definiert sich die Oberkante über die obersten Bauteile der baulichen Anlage.

Ausnahmen von der Höhenfestsetzung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 2a können die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude ausnahmsweise von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln, Kleinenergiegewinnungsanlagen für den Hausbedarf usw. um maximal 3,00 m auf bis zu 15 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden.

Die Festsetzung trägt dem teilweise auf der Ebene des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens auftauchenden Erfordernis solcher Bauteile Rechnung; sie soll ermöglichen, dass entsprechende Anfragen aus der Bauherrenschaft Berücksichtigung finden können, ohne dass regelmäßig Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen erteilt werden müssen.

Maßgeblich für die Höhenentwicklung im Baugebiet sind die Vorgaben aus dem Hochwasserschutz, die in die Straßenplanung Eingang gefunden haben. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhen auf dem Straßenniveau, in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks, liegen müssen.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen und sonstigen Wohngebäude der Wohngebiete WA 2, WA 2a, WA 3, WA 4 und WA 5 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass bei Grundstücksgrößen von 600 qm und mehr und einer GRZ von 0,4 als Höchstmaß keine massiven Baukörper entstehen, die den beabsichtigten Charakter des neuen Wohngebiets und der Umgebung beeinträchtigen.

Haustyp	Maximale Baukörperlänge in m
Sonstige Wohngebäude (WA 2)	20,00
Sonstige Wohngebäude (WA 2a)	30,00
Hausgruppe (WA 3)	25,00
Doppelhaus (WA 3, WA 4)	16,00
Einzelhaus (WA4, WA 5)	12,00

überbaubare Grundstücksflächen

In der zeichnerischen Darstellung werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 5 durch Baugrenzen bestimmt. Im WA 1 werden die nördlichen Bereiche der Baufenster zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und zur Wendeschleife als Baulinie festgesetzt. Die Festsetzung einer Baulinie ist in diesem Bereich zwingend erforderlich, da nur über die Abschirmwirkung der Gebäude mit der entsprechend zwingend festgesetzten Dreigeschossigkeit die Immissionsschutzziele gegenüber den bestehenden Gewerbebetrieben eingehalten werden können (vgl. auch Kap. 5.8 Immissionen).

Balkone dürfen nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) nur 1,50 über im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenzen hinausragen. Diese Regelung steht inzwischen häufig den heutigen Ansprüchen von Bauherren an die Balkongestaltung entgegen. Daher wird in der 1. Änderung eine Ausnahmeregelung gemäß § 23 Abs. 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO geschaffen, wonach Balkone die Baugrenzen um maximal 2,00 m ausnahmsweise überschreiten dürfen. Durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit wird gewährleistet, dass eine Prüfung des jeweiligen Einzelfalls durch die Baugenehmigungsbehörde der Stadt Overath erfolgt.

Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen einen Abstand von mindestens drei Metern zu öffentlichen Erschließungsstraßen und öffentlichen Pkw-Stellplätzen. Zu der im nördlichen Plangebietsteil verlaufenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hält die dort angrenzend festgesetzte Baulinie einen Abstand von 2,00 m ein.

Garagen und Carports

Garagen und Carports sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 5 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen, den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen, zulässig.

Nebenanlagen, Grundstückeinfriedungen und Bepflanzungen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Bauliche Nebenanlagen sowie Mauern und Zäune als Grundstückeinfriedung müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten. Frei wachsende Hecken als Grundstückeinfriedung sind in einem Ab-

stand von mindestens 1,00 m zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu pflanzen. Über diese Festsetzung wird dem Straßenraum und damit dem Wohngebiet insgesamt ein großzügiger und offener Charakter verliehen. Eine beengende Wirkung von Mauern und Zäunen wird verhindert. Auch wird damit vermieden, dass Hecken in den öffentlichen Straßenraum reichen und den nutzbaren Straßenraum verringern.

5.4 Verkehrsflächen und Erschließung

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich der Dr.-Ringens-Straße, die grundsätzlich ausreichend dimensioniert ist, um die zusätzlichen Verkehre des Wohngebiets aufzunehmen.

Wendemöglichkeit für den Lkw-Verkehr

Die Firmen Scharrenbroich und Sonoco lösen ein nicht unerhebliches Lkw-Verkehrsaufkommen im Bereich der Dr.-Ringens-Straße aus. Bislang konnten die Lastkraftwagen auf dem ehemaligen Lagerplatz im Plangebiet wenden. Auf dem Betriebsgelände der Firmen Scharrenbroich und Sonoco bestehen keine Wendemöglichkeiten für Lkw.

Mit der Überplanung der Gewerbebrache (früheres Ihr-Platz-Gelände) entfällt die Wendemöglichkeit. Dadurch ist eine reibungsfreie Anlieferung der Betriebe nicht mehr sichergestellt. Um die Anbindung der Firmen weiterhin zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan im Einmündungsbereich der Bellinghausenstraße eine neue Verkehrsfläche fest, die die Unterbringung einer - für Lkw ausreichend dimensionierten - Wendeanlage erlaubt.

Die Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 2a und Wa 3 werden über eine Stichstraße südlich der privaten Grünfläche mit Wendemöglichkeit für den Pkw-Verkehr am Ende der Wohnstraße erschlossen. An der Wendeanlage befindet sich der Zufahrtsbereich für eine Tiefgarage, mit der die notwendigen Stellplätze für die Wohngebiete WA 1, WA2 und WA2a bereitgestellt werden können.

Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 132 entfällt somit die Stichstraße mit Wendeanlage zwischen den Wohngebieten WA1 und WA2. Die neue Erschließungsstruktur ermöglicht eine bessere Erschließung des WA3. Zudem wird der Verkehr zugunsten eines ruhigen, verkehrsarmen Wohnumfeldes nicht mehr in das nördliche Wohngebiet hereingeführt.

Zur inneren Erschließung des südlichen Plangebiets bzw. der Wohngebiete WA 4 und WA 5 und zum Teil des WA 3 sieht das Verkehrskonzept eine nord-süd-verlaufende Wohnstraße vor, die über die Straße Zum Aggerdamm angebunden ist. Über die Wohnstraße führen 4,75 m breite Wohnwege zu den Einzelhäusern. Das Wenden im Bereich der Wohnstraßen wird jeweils über einen Wendehammer am Ende der Wohnwege gewährleistet.

Die Dr.-Ringens-Straße sowie die geplanten Wohnstraßen und -wege werden im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Im Sinne einer nachhaltigen und attraktiven Stadtgestaltung plant die Stadt Overath, den öffentlichen Straßenraum in dem neuen Wohngebiet – mit Ausnahme der Dr.-Ringens-Str. - im Mischprofil auszubilden und u. A. durch Baumpflanzungen zu begrünen.

Nördlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 setzt der Bebauungsplan Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ sowie „Fuß- und Radweg“ fest. Mit der Festsetzung wird die Wegevernetzung zwischen der Dr.-Ringens-Straße und dem Fuß/Radweg auf dem Hochwasserschutzdamm ermöglicht. Die Zufahrt zum Damm gewährleistet, dass die Stadt Overath der zu leistenden Unterhaltung des Hochwasserschutzdamms nachkommen kann. Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 132 wurde die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verbreitert und die Wegeführung im Zufahrtsbereich des Wendehammers angepasst, um zugleich die Anforderung als Feuerwehrzufahrt des WA 1 zu erfüllen.

Südlich der öffentlichen Grünanlage setzt der Bebauungsplan angrenzend an die Wendeanlage eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ und „Fuß- und Radweg“ fest. Über den drei Meter breiten Weg wird die Anbindung an den Damm für Fußgänger, Radfahrer sowie für Pflegefahrzeuge gesichert.

Zur Unterbringung des Besucherverkehrs in den Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 werden angrenzend an die Wendeanlage südlich des WA 3 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Stellplätze“ festgesetzt. Der Parkplatz kann zugleich als temporärer Treffpunkt für die Quartiersbewohner genutzt werden.

5.5 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

Niederschlagswasserbeseitigung

Durch die Novelle des Landeswassergesetzes besteht die gesetzliche Verpflichtung, Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Allgemeinwohls notwenig ist. Diese Bestimmungen gelten für Grundstücke die erstmals 01.01.1996 bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen wurden.

Im Bebauungsplangebiet ist aufgrund des hohen Grundwasserstands keine grundstücksbezogene Versickerung möglich. Eine dezentrale Entwässerung durch die Herstellung eines Mulden- oder Rigolensystems würde zwangsläufig zu einem Eintrag von Grundwasser in den Wohngebieten und damit zur Funktionslosigkeit des Hochwasserschutzdamms führen. Entsprechend hat die Entwässe-

rung durch Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation zu erfolgen.

Wasser-/Löschwasserversorgung

Im Bereich der Dr.-Ringens-Straße liegt eine Trinkwasserleitung, mit Hilfe die Trinkwasser- sowie die Löschwasserversorgung mit 800 l/min über zwei Stunden sichergestellt ist. Im Rahmen der Entwicklung des Wohngebiets wird die Wasserleitung an der Dr.-Ringens-Straße ausgetauscht.

Stromversorgungslangen

Die im Plangebiet bestehende Trafostation wird versetzt. Im nördlichen Grünzug werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Die festgesetzte Fläche entspricht dem vom Versorgungsträger angemeldeten Flächenbedarf für eine frei zugängliche Station mit Arbeitsraum in Beton- oder Blechausführung.

5.6 Grünflächen

Im Bebauungsplan Nr. wurde das Plangebiet durch einen zentralen „Grünkeil“ räumlich untergliedert. Dieser erfüllte eine wesentliche Funktion als grünes „Rückgrad“ des neuen Wohnquartiers und als Grünverbindung zwischen der Dr.-Ringens-Straße und dem Aggerdamm. Im Hinblick auf die planerische Absicht der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 die Erschließung des nördlichen Baufensters und des WA 3 zu verbessern, wird der ehemals durchgängige Grünkeil des Bebauungsplanes Nr. 132 durch den Wendehammer und eine Tiefgaragenzufahrt unterbrochen. Um jedoch den Anspruch an eine durchgängige Grünverbindung zwischen der Dr.-Ringens-Straße und dem Aggerdamm bzw. des östlich angrenzenden Landschaftsraum weiterhin zu erfüllen, setz die 1. Änderung des Bebauungsplanes westlich der Tiefgaragenzufahrt eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit fest. Mithilfe des Gehrechts wird die fußläufige Verbindung zwischen den privaten Grünflächen und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ weiterhin gewährleistet.

Zum Schutz vor Hochwasser ist entlang des Damms ein fünf Meter breiter Deichschutzstreifen als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Um den Schutzansprüchen im Falle eines Hochwassers zu genügen, ist die Grünfläche als Rasenfläche ohne größeren Bewuchs anzulegen.

Im östlichen Bereich des WA 1 und WA 2 sieht der Bebauungsplan eine 1,70 m private Grünfläche im Übergangsbereich zum Deichschutzstreifen vor.

5.7 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Ein Teilbereich der Tiefgaragenzufahrt wird zugunsten der Allgemeinheit mit einem Fahrrecht belastet. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Nutzer des Wendehammers den Zufahrtsbereich der Tiefgarage für ein Wendemanöver mitbenutzen können, sobald der vorgesehene Radius nicht eingehalten werden kann.

Um eine fußläufige Verbindung zwischen der privaten Grünfläche und den öffentlichen Grünflächen sicherzustellen, wird wie zuvor beschrieben in der 1. Änderung des Bebauungsplanes ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Im Bereich der Tiefgarage verschwenkt der geplante Gehweg nach Norden und führt anschließend über die kleinteilige, private Grünfläche zwischen dem WA 2 und WA 2a zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

5.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Da das Plangebiet durch seine ehemalige gewerbliche Nutzung nahezu vollständig versiegelt war, werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die geplante Wohnbebauung erwartet. Aufgrund der vorangegangenen Nutzung und der Abtragung der oberen Bodenschichten im Zusammenhang mit der Beseitigung dieser Nutzung, ist der Boden zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten, wie sie im Bereich der unbebauten Wohngrundstücks- und öffentlichen Grünflächen vorgesehen sind, jedoch ungeeignet.

Für unbebaute Flächen im Plangeltungsbereich, die für eine Bepflanzung vorgesehen werden, setzt der Bebauungsplan daher Maßnahmen gemäß § 9 Abs. Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vorbereitung des Bodens fest. Danach ist in den unbebauten, zukünftig z. B. gärtnerisch und/oder als Spielflächen genutzten, Grundstücksteilen Boden von anderer Stelle anzuliefern und einzubauen.

Damit auch langfristig möglicherweise gesundheitsgefährdende Auswirkungen aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung ausgeschlossen und ein gesundes Pflanzenwachstum gesichert werden, ist in den betroffenen Bereichen Boden in einer Mächtigkeit von mindestens 0,50 m anzutragen, der die Vorsorgewerte nach BBodSchV Anhang 2 Nr. 4 einhält. Das Gelände im Plangebiet kann als weitestgehend eben bezeichnet werden, dennoch kann die anzutragende Bodenschicht zwischen einzelnen Grundstücken aufgrund des geplanten Straßenverlaufs variieren, d. h. im Einzelfall - bezogen auf das Straßenniveau - auch über der festgesetzten Mindestdeckung von 0,50 m liegen.

Die Bodenqualität zum Zeitpunkt des Einbaus ist der Unteren Umweltschutzbehörde (Abt. Bodenschutz) des Rheinisch Bergischen Kreises auf Anforderung nachzuweisen. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen. Zur Grundstücksbegrünung und im Sinne einer konsequenten Durchgrünung des Plangebiets insgesamt ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 – WA 5 je Baugrundstück mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung oder ein Obstgehölz anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Um die gewünschte Gestaltung auch langfristig zu erhalten, sind Pflanzenausfälle standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Baumscheiben sollen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 16 qm aufweisen und gegen Überfahren geschützt werden, um die Lebensfähigkeit der anzupflanzenden Bäume ausreichend zu gewährleisten und nicht, z. B. durch Verdichtung, zu gefährden.

Die Begrünung des öffentlichen Straßenraums und der festgesetzten Grünflächen im Wohngebiet ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans durch die Stadt Overath als Plangeberin vorgesehen.

5.9 Wasserfläche

Hochwasserschutzstreifen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet der Agger. Gemäß des §111 LWG ist als Deichschutzmaßnahmen eine 5 m breiter Schutzstreifen auf der Luftseite des Damms erforderlich. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten. Der Schutzstreifen wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit überlagernder Festsetzung „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr.7 und Abs. 4 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

Überschwemmungsgefahr

Im Plangebiet liegt eine Hochwassergefährdung durch Unterströmung des Hochwasserdamms vor. Bei länger anhaltenden Hochwässern muss durch ansteigendes Grundwasser mit Überschwemmungen in den Wohngebieten gerechnet werden.

5.10 Immissionen

Von den angrenzenden Gewerbebetrieben Sonoco Plastics Germany GmbH und Karl Scharrenbroich GmbH & Co. KG gehen Geruchs- und Lärmemissionen aus.

Im Rahmen eines Immissionsschutzgutachtens wurden die Bestandssituation der genannten Gewerbebetriebe und die Verträg-

lichkeit des Nebeneinanders der beiden Gewerbebetriebe mit der heranrückenden Wohnbebauung bestimmt.

Lärmimmissionen

Mit Hilfe einer Prognoserechnung nach den Regeln der DIN 18005 sowie der DIN ISO 9613-2 wurden die zu erwartenden Geräuschemissionen an 14 Immissionsorten und flächenhaft im Rahmen zweier Lärmpegelkarten berechnet. Der Berechnung wurde u.a. die festgesetzte und durch Baulinie gesicherte dreigeschossige Bauweise am nördlichen Plangebietsrand zugrunde gelegt.

In die Ausbreitungsberechnung wurde der Lärm des Lkw-Aufkommens im Bereich des geplanten Kreisverkehrs mit einbezogen, da das Wenden des Lieferverkehrs der Firmen Sonoco und Scharrenbroich ausschließlich auf der geplanten Verkehrsfläche mit Wendeanlage für Lkw innerhalb des Plangebiets erfolgen kann und nicht auf den Betriebsgeländen.

Durch die Überplanung des Plangebiets entfällt die einzige Wendemöglichkeit für den Lkw-Verkehr auf dem ehemaligen Ihr-Platz-Gelände. Infolge der betriebsbedingten Notwendigkeit der Wendeanlage wurde von dem Immissionsschutzgutachter der geplante Kreisverkehr als Immissionsquelle der Gewerbebetriebe Sonocco und Scharrenbroich mitbetrachtet. Die Bewegungslinien der Lkws wurden entsprechend in die Berechnung nach DIN ISO 9613-2 „Schallausbreitung im Freien“ einbezogen.

Die gutachterliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, für allgemeine Wohngebiete an den Immissionsorten IO 3, IO 4, IO 5 und IO 7 bis IO 14 zur Tagzeit eingehalten werden.

An dem Immissionsorten IO 1 und IO 2, die an der Nordseite der nördlich gelegenen dreigeschossigen Gebäude im Plangebiet liegen und an dem Immissionsort IO 6, der an der Nordwestseite des Plangebiets in unmittelbarer Nähe des geplanten Kreisverkehrs gelegen ist, werden die Orientierungswerte geringfügig überschritten. Die Überschreitungen werden im Wesentlichen durch folgende Emittenten verursacht:

- Ein Ventilator an der Stanzerei der Firma Scharrenbroich
- Der Ladeverkehr der Firma Scharrenbroich mit einem Gabestapler auf der Westseite des Betriebsgeländes
- Das zumeist offene Tor in der Südfassade des Versandgebäudes der Firma Scharrenbroich
- Der Lkw-Verkehr der Firma Sonoco auf dem Kreisverkehr.

Der Hauptemittent, ein Ventilator an der Außenseite der Stanzerei, wird vor Realisierung von Bauvorhaben im Plangebiet soweit ertüchtigt, dass sich eine Überschreitung der Orientierungswerte am Tage lediglich am Immissionsort IO 6, bedingt durch das Lkw-Aufkommen, ergibt. Entsprechend vertragliche Vereinbarungen

werden zwischen der Stadt Overath und der Firma Scharrenbroich aktuell verhandelt.

Zur Nachtzeit werden die Richtwerte an den Immissionsorten IO 1, IO 2, IO 4, IO 6 und IO 10 überschritten. Abgesehen vom Schließen überflüssig dauerhaft geöffneter Türen, Tore und Fenster können die Überschreitungen zur Tagzeit sowie kleinere Überschreitung zur Nachtzeit nicht ohne Eingriffe in die Bausubstanz abgeändert werden. In den nördlichen dreigeschossigen Gebäuden des WA 1 sind daher aus Lärmschutzgründen an den Fassadenseiten, die den Gewerbebetrieben zugewandt sind, nur Nebenräume unterzubringen.

Geruchsimmissionen

Auf Grundlage der gemessenen Geruchsemissionssituation der Firmen Scharrenbroich und Sonoco sowie vorliegender Informationen zur Topografie und Meteorologie wurden die Geruchshäufigkeiten innerhalb des Plangebiets ermittelt. Die Relevanz von Gerüchen wird gemäß Geruchsimmissionen-Richtlinie (GIRL) anhand der mittleren jährlichen Häufigkeit von „Geruchsstunden“ beurteilt. Eine Geruchsstunde liegt dann vor, wenn in mindestens 10 min von 60 min die Geruchsschwelle von einer Geruchseinheit pro m^3 überschritten wird. Auf den Beurteilungsflächen sind gemäß GIRL in Wohn-/Mischgebieten Immissionswerte von 10 % und in Gewerbe- und Industriegebieten 15 % einzuhalten. Für das Beurteilungsgebiet ergibt sich durch die Geruchsimmissionen der Firmen Sonoco und Scharrenbroich eine maximale Immissionsbelastung von 0,03 bzw. 3,2 % der Jahresstunden. Ausschlaggebend ist die Geruchsimmissionsgesamtbelastung, im Umfeld liegen jedoch keinen weiteren Geruchsemittenten vor. Demzufolge wird der Immissionswert der GIRL für Wohn-/Mischgebiete nicht überschritten. Die zeitweilig auftretenden Geruchseindrücke stellen laut Gutachten keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

5.11 Boden

Im Rahmen eines Bodengutachtens wurden die Untergrundschichtung und die Untergrundwasserverhältnisse im Plangebiet erfasst und hinsichtlich der geplanten Straßen und Kanalbaumaßnahmen sowie der Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagsabflüssen baugrundtechnisch und hydrogeologisch bewertet. Diese Einschätzungen des Bodengutachtens ersetzen kein Baugrundgutachten, das Bezug auf ein konkretes Bauvorhaben nimmt.

Die angetroffene Untergrundsituation ist vor dem Hintergrund der geplanten Bebauung als mäßig zu bezeichnen. Die verbreitet angetroffene Auffüllung besitzt bodenmechanische Eigenschaften, die, je nach Zusammensetzung, von günstig bis ungünstig reicht. Der Hochflutlehm als erstes gewachsenes Schichtglied ist als Baugrund schlecht und als Versickerungsort ungeeignet. Dagegen ist der Aggerschotter sowohl für Gründungen als auch für die Versickerung von Niederschlagsabflüssen grundsätzlich sehr gut geeignet.

Im Bebauungsplangebiet kommt der Höhe des maximal zu erwartenden Grundwasserspiegels eine entscheidende Bedeutung zu. Aufgrund der Nähe zur Agger steht der Aggerschotter voraussichtlich mit der Agger hydraulisch in Verbindung. Bei einem Aggerhochwasser ist mit einem nur wenig zeitverzögerten Anstieg des Grundwassers zu rechnen.

Hinweise zur Bauausführung von Hochbauten, Tragfähigkeit des Untergrundes

Für nicht unterkellerte Wohnbauten werden die aufgefüllten Schichten oder der Hochflutlehm gründungsrelevant. In beiden Fällen kann konventionell flach gegründet werden, allerdings sind Bodenaustauscharbeiten einzukalkulieren, die je nach Standort umfangreicher ausfallen können.

Unterkellerte Wohnbauten binden überwiegend bis in den Aggerschotter ein. Hierbei handelt es sich um einen gut bis sehr gut tragfähigen Baugrund. Die Gebäude können mittels bewehrter Bodenplatte gegründet werden. Sollte in den Baugruben unterhalb der Gründungskoten noch der Hochflutlehm anstehen, ist ein Bodenaustausch bis auf den Aggerschotter sinnvoll.

Abdichtung erdberührter Bauteile

Nicht unterkellerte Gebäude sind nach Abschnitt 9 der DIN 18195-6:2000-08 gegen aufstauendes Sickerwasser abzudichten.

Für unterkellerte Wohnbauten ist der Lastfall „drückende Wasser von außen“ maßgebend. Somit wird eine Abdichtung nach Abschnitt 8 von DIN 18195-6:2000-8 notwendig. Alternativ besteht die Möglichkeit einer Abdichtung der erdberührten Bauteile gemäß der DAfStb-Richtlinie.

5.12 Artenschutz-Fachbeitrag und naturschutzfachliche Einschätzung

Artenschutz-Fachbeitrag

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens Nr. 132 wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag veranlasst, da im Bebauungsplangebiet 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 zu erwarten waren. Das Plangebiet wurde im Jahr 2009 hinsichtlich der Fledermaushabitate wie Jagdgebiete und Flugstraßen sowie der vorkommenden Fledermausarten untersucht. Zugleich erfolgte eine Bestandsaufnahme der Brutvögel.

Fledermausvorkommen

Im Untersuchungsgebiet konnten Zwergfledermäuse, Rauhhautfledermäuse, Abendsegler, große/kleine Bartfledermäuse, Fransenfledermäuse, Wasserfledermäuse und nicht determinierte Arten der Gattung Myotis nachgewiesen werden. Abgesehen von den Zwergfledermäusen werden alle kartierten Fledermausarten mit einem Gefährdungsgrad in der Roten Liste NRWs und des Rheinlands geführt. Der große Abendsegler, die Rauhhautfledermaus und die Bartfledermaus werden zudem mit Gefährdungsgrad in der Roten Liste der BRD benannt.

Im Plangebiet sind verschiedene Fledermaus-Teilhabitate wie die Hecken an der südlichen und östlichen Grenze des Plangebiets vorzufinden. Hinter den Verblendungen an der Nord- und Südseite der ehemaligen Lagerhalle konnten vor dem Abriss des Gebäudes Zwergfledermaus-Habitate nachgewiesen werden.

Brutvögel

Brutvögel sind infolge der geringen Nistmöglichkeiten im Planungsgebiet kaum vorhanden. Die vorgefundenen Arten Bachstelze, Buchfink und Mauersegler sind als heimische Arten „besonders geschützt“, jedoch ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung nur auf Vogelarten mit einem Gefährdungsgrad von mindestens „gefährdet“ sowie auf Koloniebrüter und „streng geschützte Arten“ anzuwenden. Im vorliegenden Fall ist daher keine Art besonders zu beachten.

Hinsichtlich der Überplanung des Geländes benennt der Artenschutz Fachbeitrag mögliche Auswirkungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung. Zum einen ist mit einem Verlust von der Zwergfledermaushabitaten, die auch theoretisch von den nachgewiesenen Rauhhaut-, Fransenwasserfledermäuse, Bartfledermäuse und dem Großen Abendsegler genutzt werden können, zu rechnen. Die Überplanung kann zudem zum Verlust von Jagdhabitaten für Zwergfledermaus und einer nicht determinierten Gattung des Myotis führen.

Verminderung- und Vermeidungsmaßnahmen

Zur Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen der nachgewiesenen Fledermausarten waren bestimmte Bauzeitenbeschränkungen einzuhalten. Als vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) waren vor dem Abriss der Fabrikhalle geeignete Ersatzquartiere durch Ausbringung von Fledermauskästen herzustellen. Aus Gründen der Vorsorge waren im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung die betroffenen Strukturen auf den Fledermausbesatz zu kontrollieren.

Bei einer konsequenten Umsetzung von Bauzeitbeschränkungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Vögeln und sonstigen planungsrelevanten Arten zu erwarten - zumal keine dauerhaften Biotopzerstörungen von für streng geschützte Arten essentiellen Habitaten erkennbar sind (vgl. § 19 BNatschG), die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (vgl. § 41 BNatschG), der Erhaltungszustand der lokalen Population der o.g. Arten sich nicht verschlechtert. Aus fachgutachterlicher Sicht ist durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen von Vögeln und sonstigen planungsrelevanten Arten zu erwarten.

Um sicherzustellen, dass durch den Abriss der Lagerhalle keine Verbotstatbestände nach §§ 19 und 42 BNatschG eintreten, wurden in Absprache mit dem Artenschutz des Rheinisch-Bergischen-Kreises verschiedene Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt.

Naturschutzfachliche Einschätzung

Die 1. Änderung wird wie bereits der Bebauungsplans Nr. 132 „Overath-Mitte, Dr.-Ringens-Str.“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 anzuwendenden Vorschriften des § 13 BauGB schließen eine rechtliche Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung aus. Die Stadt Overath hat zur planerischen Sicherheit des Bebauungsplanes Nr. 132 eine fachgutachterliche Einschätzung veranlasst, die auf die 1. Änderung übertragbar ist und zur Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hinzugezogen werden kann. Die naturschutzfachliche Einschätzung trifft im Gegensatz zu einem Umweltbericht keine verbindlichen Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich, noch müssen die Aussagen in der Abwägung berücksichtig werden. Im Folgenden werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich benannt.

Schutzgut Mensch

Im Plangebiet konnte eine Vorbelastungen hinsichtlich Geruchs- und Lärmimmissionen durch die nahegelegenen Gewerbebetriebe nachgewiesen werden. Ingesamt sind mit der 1. Änderung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Wohnumfeldfunktion, der menschlichen Gesundheit sowie der Aufenthaltsqualität durch verkehrs- oder betriebsbedingte Schadstoffbelastungen erkennbar. Während der Bauzeit sollen geräuscharme Geräte und Baumaschinen eingesetzt werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Vorhaben führt zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Biotop- und Nutzungstypen geringer Bedeutung. Der Verlust von Kleingehölzstrukturen kann innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Die biologische Vielfalt wird unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und funktionserhaltenden Maßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt.

Zur Begrünung des Plangebiets sollen öffentliche Grünflächen u.a. mit Pflanzungen aus heimischen Sträuchern und Bäumen II. Ordnung gestaltet werden. Begrünungsmaßnahmen tragen auch zur Verbesserung der Lebensraumsituation insbesondere von häufig vorkommende Tierarten ohne spezielle Habitatsansprüche bei. Darüber hinaus sind Vermeidungs- und funktionserhaltende Maßnahmen gemäß des Fachbeitrags Artenschutz vorzusehen. Gemäß der „Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaf, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW“ vom 22.12.2010 sind die artenschutzrechtlich bedingten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. die funktionserhaltenden Maßnahmen als Bedingung in die Baugenehmigung aufzunehmen. Die gilt auch für Vorhaben gem. § 67 Landesbauordnung NRW.

Im Hinblick auf das Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen, sind durch die Aufstellung des B-Plans unter Berücksichtigung der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen, die auch Ausgleichsfunktionen übernehmen, keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet war auch nach dem Rückbau aller oberirdischen Gebäudeteile und unterirdischen Gebäudeteile zwischen März und Oktober 2010 überwiegend durch versiegelte oder teilversiegelte Flächen geprägt. Im Rahmen der vorbereitenden Bodenmaßnahmen für die konkrete Neubebauung wurde das Gelände großflächig entsiegelt und die mit Schadstoffen belasteten Bodenschichten entfernt:

Im Bebauungsplan Nr. 132 wurde im südöstlichen Teil des Plangebietes eine Altlastenfläche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Hier waren bis zu einer Mächtigkeit von 1 m hausmüllähnliche Auffüllungen verbreitet. In Abstimmung mit der zuständigen Behörde und unter fachgutachterlicher Begleitung des Rückbaus des Gebäudebestandes des ehemaligen „Ihr Platz“ erfolgte der vollständige Aushub dieser Schicht. Das Material wurde nach Begutachtung fachgerecht entsorgt. Die Löschung des Altlasteneintags auf den sanierten Flächen wurde durch den Bergischen Kreis vorgenommen. Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 132 kann infolgedessen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 von einer Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 abgesehen werden.

Im Bereich der ehemaligen Lagehalle verblieb nach den Rückbaumaßnahmen zunächst die unter dem Hallenkomplex eingebrachte Auffüllung. Es wurde festgestellt, dass die maximal 1,6 m mächtige Auffüllung aus aufgefüllten Tonstein, Flussschotter, Bauschutt und Recyclingmaterial aufgebaut ist. Im verwitterten Tongestein und dem Gemisch aus Tonstein und RCL-Material wurden erhöhte Schwermetalle nachgewiesen. Die genannten Schichten wurden vollständig ausgekoffert und extern entsorgt. Der Wiedereinbau der übrigen Bodenmassen erfolgte lagenweise verdichtet.

Schutzgut Wasser

Die Agger ist das prägende Element des Gesamtlebensraums. Direkte Auswirkungen sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 nicht verbunden. Die indirekten Auswirkungen durch eine Erholungsnutzung werden als nicht erheblich eingeschätzt. Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Grundwasser sind trotz der Empfindlichkeit des Schutzgutes nicht zu erkennen. Es besteht jedoch ein erhöhtes Risiko zur Verschmutzung des Grund- und Oberflächenwassers durch Treibstoffe und Schmiermittel im Falle von Störungen oder eines Unfalls.

Schutzgut Klima und Luft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Umsetzung der Planung führt zu einer Aufwertung des Ortsbildes im eigentlichen Planungsgebiet. Auch ohne Festsetzung zur Begrünung im BP ist davon auszugehen, dass die Hausgärten überwiegend begrünt werden. Zusätzlich werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die ebenfalls zur optischen Aufwertung des Plangebiets beitragen. Davon ausgehend, dass sich die Erholungsnut-

zung weiterhin auf Spaziergänge und sportliche Aktivitäten in der Aue beschränkt, werden die zukünftigen Belastungen als nicht erheblich eingeschätzt. Für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung und öffentlichen Interesse vorhanden. Daher sind durch den Bebauungsplan keine erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Die naturschutzrechtliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter, Biotope, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter zu erwarten sind. Sich kumulierende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern können ausgeschlossen werden. Die Unbedenklichkeit des Vorhabens kann unter der Voraussetzung festgestellt werden, dass die beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Begrünung in vollem Umfang auf den vorgesehenen Flächen realisiert werden.

Nachrichtliche Übernahmen, Luftverkehr

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln-Bonn. Die genehmigungsfreie (Bau-)Höhe beträgt hier 170 m über NN. Bauvorhaben, die nach §§ 12-17 Luftverkehrsgesetzt (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten sollen (Bauhilfsanlagen, Kräne usw. sowie genehmigungsfreie Vorhaben), bedürfen der besonderen luftrechtlichen Zustimmung durch die Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 59, Luftverkehr, die vom Bauherren einzuholen ist.

5.13 Hinweise

Im Bebauungsplan wird auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer, Nutzer und Bauherren zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und mögliche Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

6 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in qm, ca.
Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 5), GRZ 0,4	21.231
Öffentliche Verkehrsflächen	4.747
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	872
Flächen für die Abwasserbeseitigung	29
Öffentliche Grünflächen	2814
Private Grünflächen	560
Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132	**30.253**