STADT OVERATH

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 140, Overath-Immekeppel, Ortsmitte

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Stand: 29.03.2016

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

seelbacher weg 86
57072 siegen

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	1
3.	Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / Schutzgebiete	3
4.	Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes	4
4.1	Bestehender Bebauungsplan	4
4.2	Nutzungen im Umfeld	6
4.3	Allgemeine Planungsansätze	6
5.	Planung	6
5.1	Planung Mischgebiet MI	7
5.2	Umweltbelange, Umweltbericht / Zusammenfassende Erklärung	9
5.3	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	9
5.4	Belange des Klimaschutzes	10
5.5	Belange des Immissionsschutzes	10
5.6	Erschließung	11
5.6.1	Straßenbau	11
5.6.2	Treppenanlage	11
5.6.3	Schmutzwasser	11
5.6.4	Niederschlagswasser	11
5.6.5	Trinkwasser	11
5.6.6	Löschwasser	11
6.	Denkmalschutz	11
7.	Boden	12
8.	Kampfmittel	12
9.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plangebietes	12
10.	Kosten	12
11.	Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen	12
12.	Vermerk zur Begründung	13

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Overath plant in der Ortslage „Immekeppel" die städtebauliche Neuordnung der Bebauung entlang der nördlichen Straßenseite der „Lindlarer Straße" und des Bereichs entlang der Straßen „Kielsberg" / „Kloster-Meer-Straße".

Anstoß für die Neuordnung ist die Planungsabsicht eines privaten Planungsträgers das Grundstück „Lindlarer Straße 91 und 95" mit neuen Geschäfts- und Bürohäusern mit Wohnnutzungen zu bebauen. Die Bestandsgebäude sind baulich überaltert und sollen durch größere Gebäudekomplexe überplant werden. Dazu ist der BP Nr. 140 - Overath-Immekeppel, Ortsmitte vorgesehen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für das Gesamtgebiet „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Dies entspricht weder der Darstellung im Flächennutzungsplan (gemischte Baufläche) noch dem tatsächlichen baulichen Nutzungsbestand entlang der Landesstraße L 284 zwischen Untereschbach und Lindlar.

Der private Planungsträger übernimmt sämtliche Kosten zur Durchführung des B-Planes. Hierzu wurde ein „Städtebaulicher Vertrag" mit der Stadt Overath abgeschlossen.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Overath hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des. Bebauungsplanes Nr. 140 Overath-Immekeppel, Ortsmitte als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung (wie im vorliegenden Fall) oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Er darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 Quadratmetern, wie im vorliegenden Fall, festgesetzt wird.

Durch diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Auf diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung finden somit die Bestimmungen des § 13 a BauGB Anwendung.

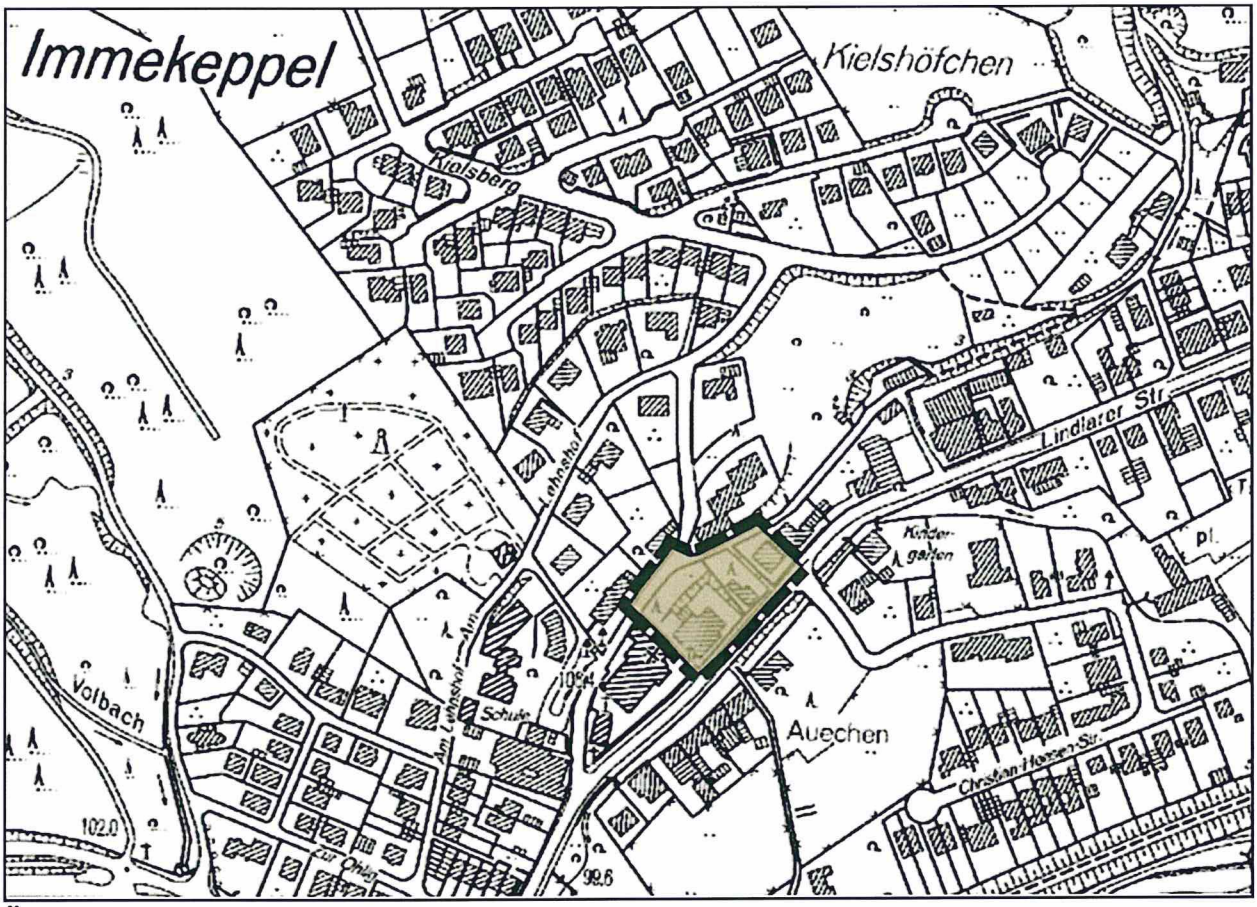
Das Planungsbüro **HKS** wurde im Mai 2015 mit dem Bebauungsplan und das Planungsbüro **HKR** mit der „Artenschutzrechtlichen Prüfung" (ASP) beauftragt.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Kernbereich von „Overath-Immekeppel" und beinhaltet die Bauflächen zwischen den Erschließungsstraßen „Lindlarer Straße", „Kielsberg" und „Kloster-Meer-Straße".

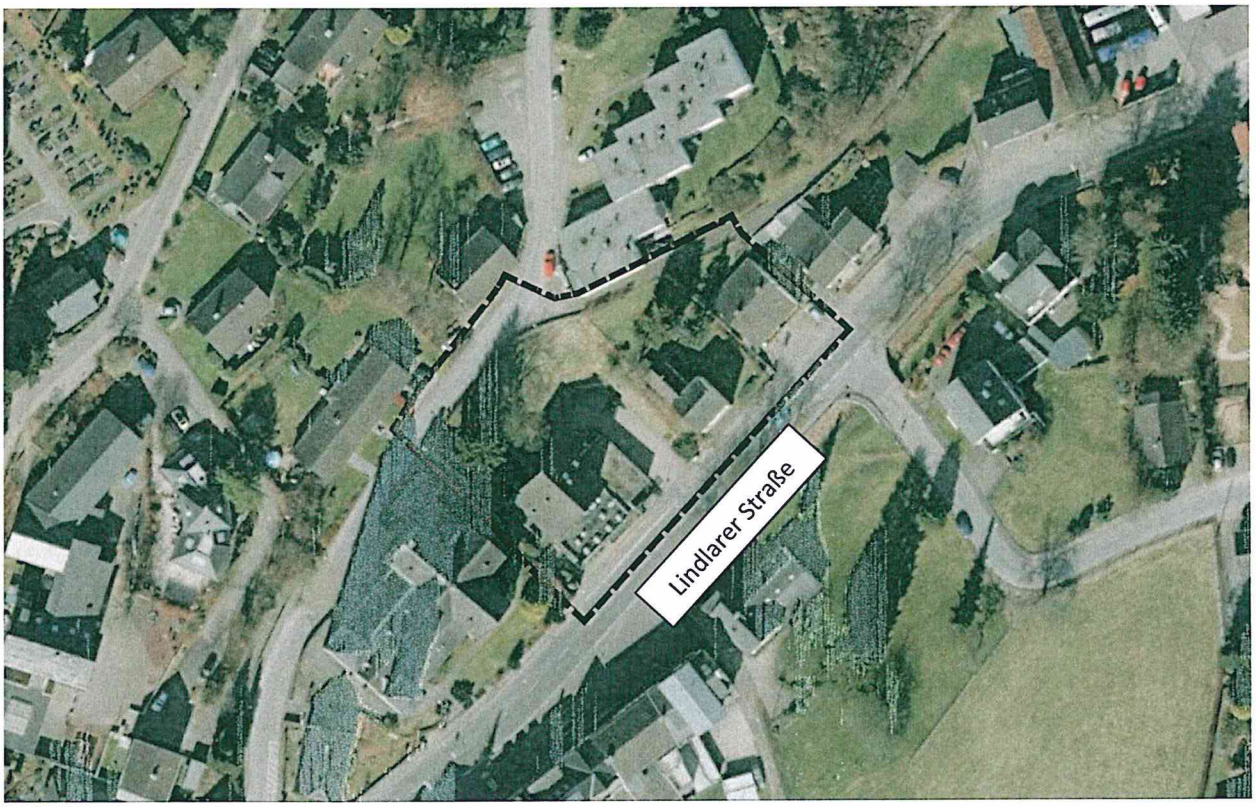
Straßenbegleitend befindet sich gemischte Bebauung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78/1, umfasst die Flurstücke 388/122, 589/128, 1452, 1945, 2015, und 2203 tlw. in der Gemarkung Immekeppel, Flur 2 und Flurstück 387 tlw., in der Gemarkung Immekeppel, Flur 13.



Übersichtslageplan, ohne Maßstab

© Geobasisdaten, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2015



Luftbild, ohne Maßstab

© Geobasisdaten, tim-online.nrw.de

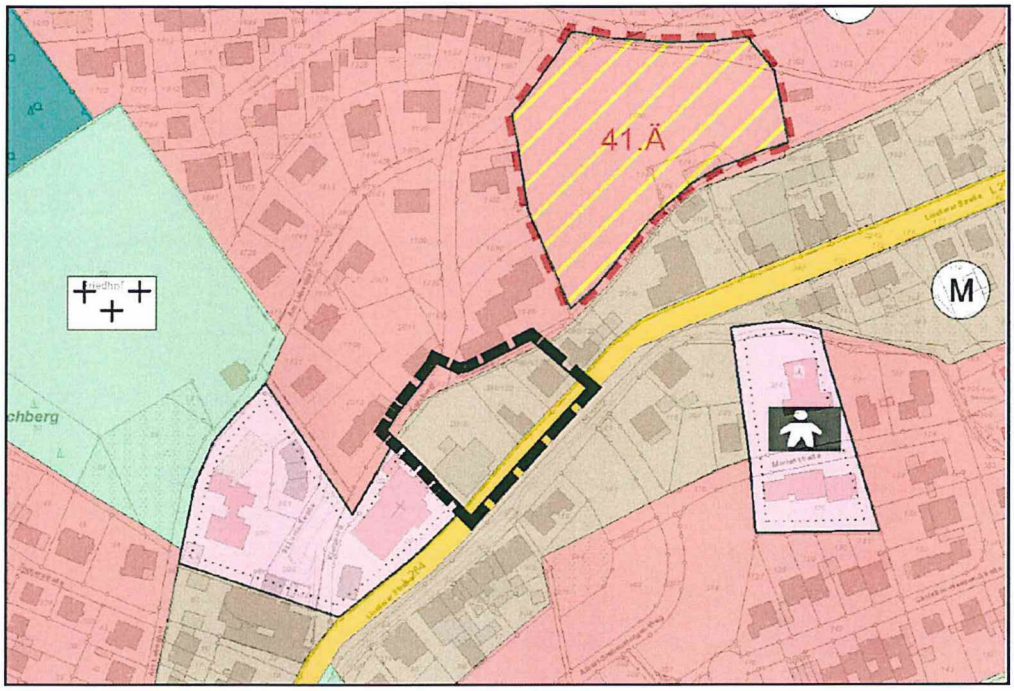
3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage, Dezember 2006) ist das Gebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Overath ist der bebaute Planbereich als „Gemischte Baufläche" dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

© Geobasisdaten, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2015

3.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplangebietes „Südkreis - Bergisch Gladbach, Overath, Rösrath" des Rheinisch-Bergischen Kreises (2008), jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Das **Biotopkataster Nordrhein-Westfalen** (LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotope aus. Südlich in einer Entfernung von ca. 200 m liegt die Biotopkatasterfläche „BK-5009-060 Sülz zwischen Bilstein und Untereschbach". Die Biotopkatasterfläche „BK-5009-0016 Volbachtal" befindet sich ca. 270 m westlich vom Vorhabengebiet.

Angaben über das Vorhandensein von **Biotopen/Biotoptypen nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 (1) LG NRW** („geschützte Biotope") liegen nicht vor.

Konkrete Hinweise auf **prioritäre Lebensräume und** Arten gemäß der **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie),** der **EG-Vogelschutzrichtlinie** sowie auf **potentielle FFH-Lebensräume** liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

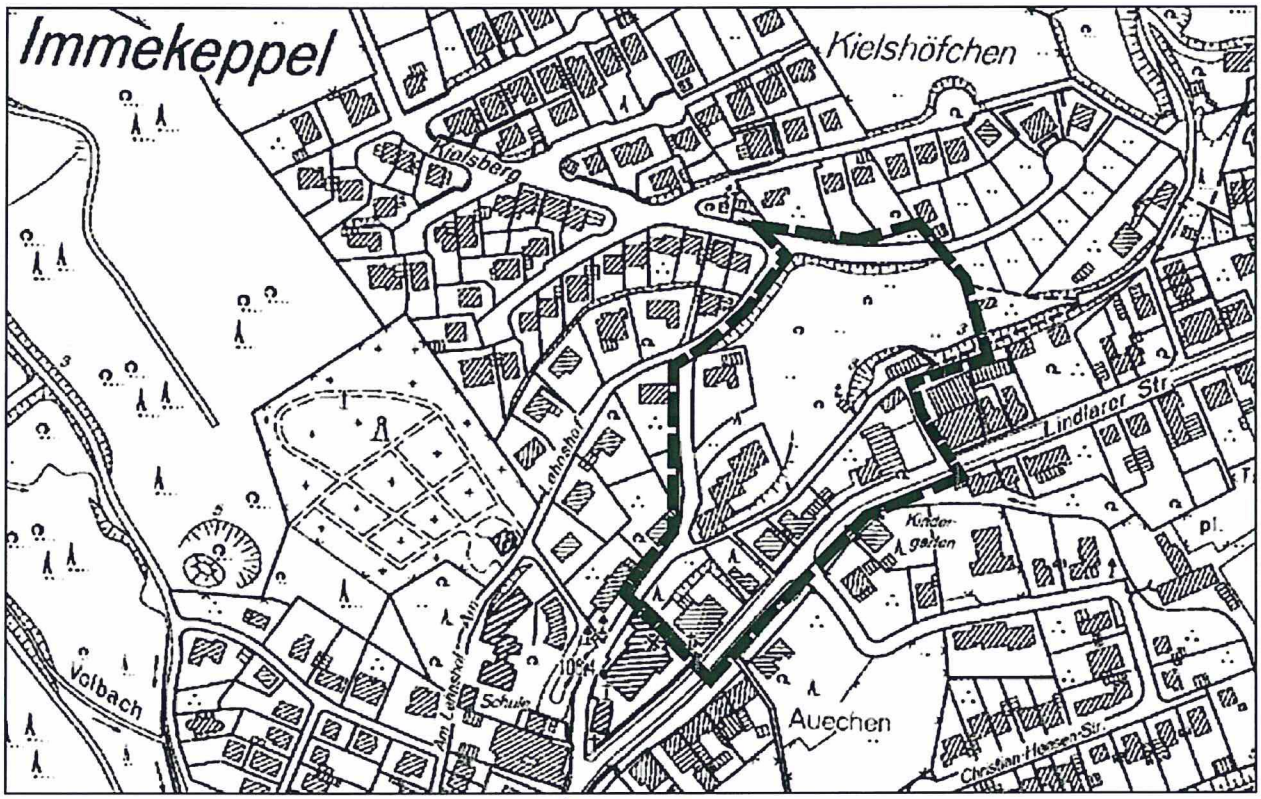
Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes sowie von FFH-Lebensraumtypen ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen **„besonders / streng geschützter Arten"** gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Planungsraum, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Wohnbauvorhaben zerstört werden könnten, liegen nicht vor.

4. Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes

4.1 Bestehender Bebauungsplan

Für den Bebauungsplan Nr. 78 / 1 besteht seit dem 01.02.1973 Rechtskraft. Der Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Planes ist gefasst aber noch nicht veröffentlicht.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78/1, ohne Maßstab

Für den Planbereich der Bebauungsplanänderung bestehen die folgenden Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet WA
- Geschlossene Bauweise,
- Baugrenzen,
- Maximale Zwei-, Drei- bzw. Viergeschossigkeit,
- Grundflächenzahl GRZ 0,4,
- Geschossflächenzahlen GFZ = 0,8, 1,0, 1,1 und 1,8,
- Tlw. Flachdach,
- Straßenverkehrsflächen,
- Sonstige textliche Festsetzungen:

(1) Für die Flurstücke Nr. 589/122 und 590/122 wird in Anwendung des § 17 Abs. 9 BauNVO die Grundflächenzahl auf 0,6 erhöht, da aufgrund der Topographie und der geringen Grundstücksgröße eine Fortsetzung der mehrgeschossigen Bebauung innerhalb des Ortskernes nicht möglich wäre.

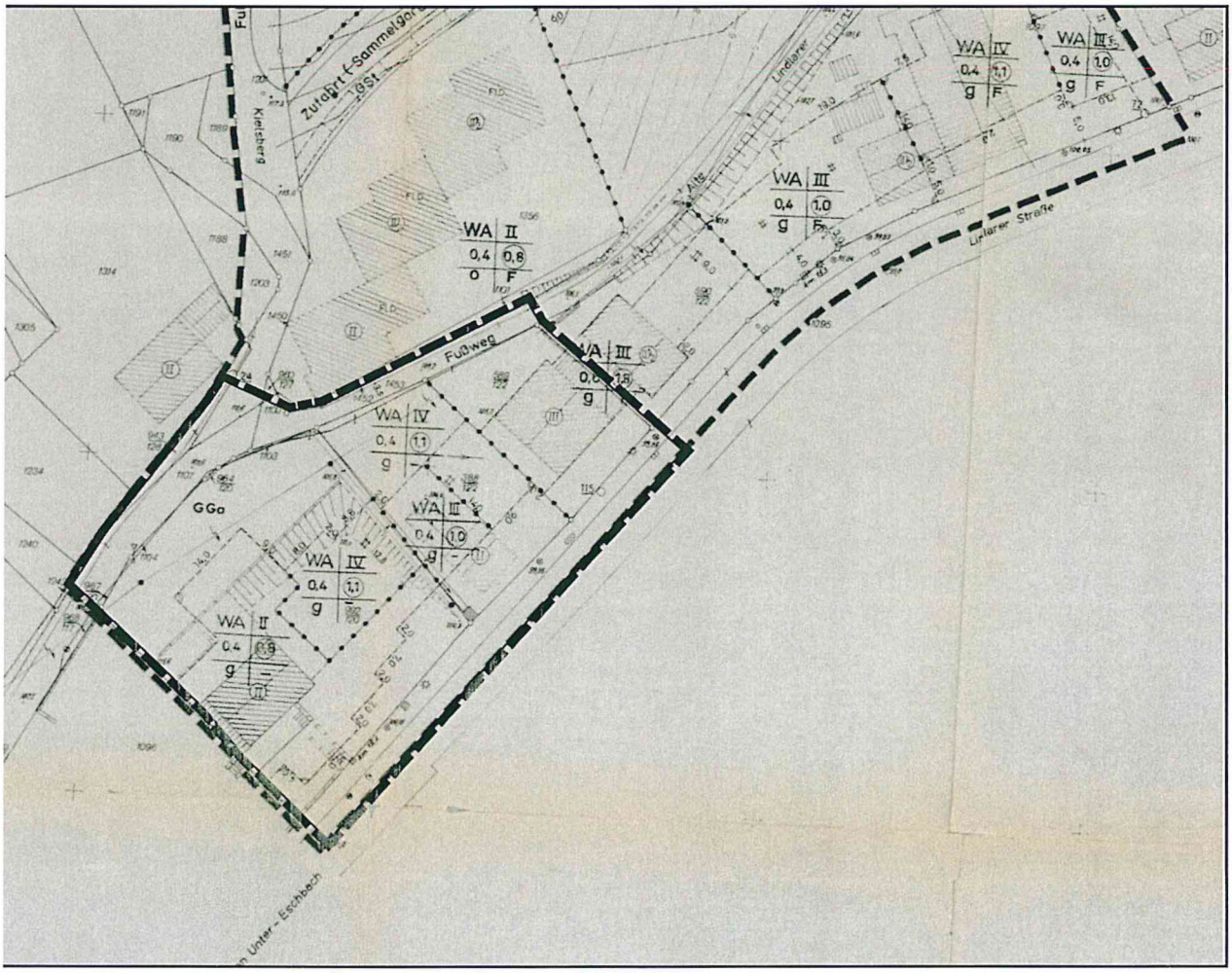
(2) Die Zahl der Vollgeschosse gilt für die Talseite. Bei der dreigeschossigen Baufläche nördlich der alten Lindlarer Straße werden evtl. freiliegende Garagengeschosse an der Talseite nicht als Vollgeschosse angerechnet.

(3) Die Ausnahmen des § 4 Abs 3 BauNVO werden für die nicht an der Lindlarer Straße liegenden Grundstücke gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(4) Vorgarteneinfriedigungen und sonstige sichtbehindernde Anlagen dürfen im Bereich der Einmündungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten. Hierauf werden Stützmauern, die aufgrund der natürlichen Geländeverhältnisse erforderlich werden, nicht angerechnet.

Textergänzung gemäß Ratsbeschluß vom 16.6.72:

(5) "Die in § 21 A der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Vergünstigungen bei Ausführung von Tiefgaragen werden als Ausnahme für den gesamten Planbereich vorgesehen."



Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 78/1, ohne Maßstab

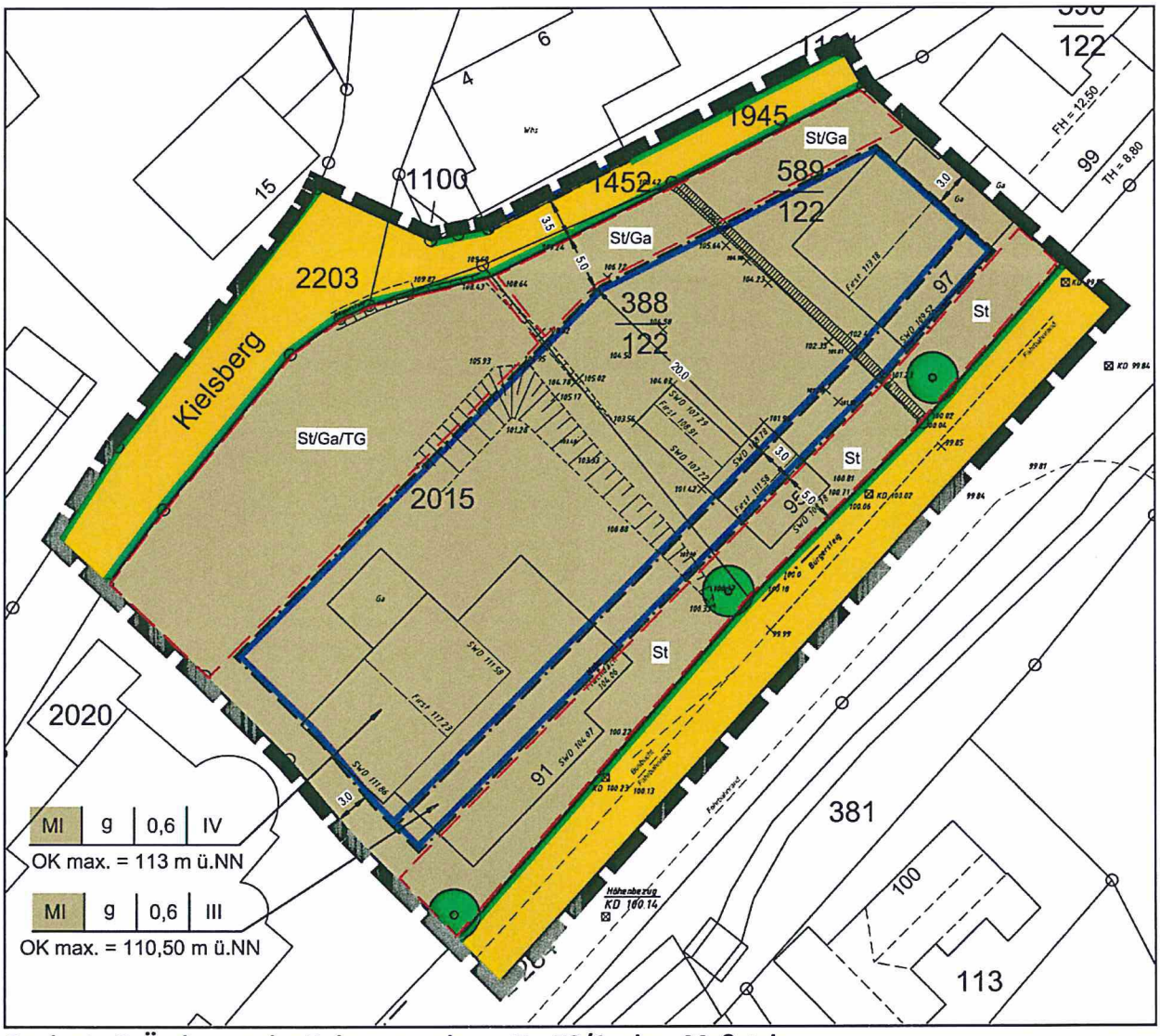
4.2 Nutzungen im Umfeld

Entlang der „Lindlarer Straße“ in „Immekeppel“ befinden sich innerhalb des Plangebietes eine Bank, ein Restaurant, eine Dorfschänke und außerhalb eine Bäckerei, ein Landhotel, eine Metzgerei, eine Drogerie mit Haushaltswaren, ein Frisör, ein Anwalt- und Steuerberater, ein Immobilienmakler und eine weitere Bank. Zusätzlich sind Wohngebäude vorhanden. Das Erscheinungsbild entlang der „Lindlarer Straße“ ist das eines Mischgebietes.

4.3 Allgemeine Planungsansätze

Damit die straßenbegleitende Bebauung mit seiner spezifischen Nutzung städtebaulich weiterentwickeln und nachverdichtet kann bzw. sich das Planungsrecht auf den heutigen baulichen Zustand angepasst darstellt, wird das Gebiet als „Mischgebiet“ festgesetzt. Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB dient somit der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und Schaffung von innerörtlichen gemischt genutzter Bebauung.

5. Planung



Geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78/1, ohne Maßstab

5.1 Planung Mischgebiet MI

Festsetzungen:

Gemäß der vorhandenen Nutzung der umgebenden Bebauung wurden für die Bauflächen folgende Festsetzungen getroffen:

- Mischgebiet MI,
- Geschlossene Bauweise,
- Baugrenzen, bis zum 3. Vollgeschoss und bis zum 4. Vollgeschoss,
- Festsetzung der maximalem Höhe baulicher Anlagen,
- Grundflächenzahl GRZ 0,6,
- Festsetzungen zu Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen,
- Straßenverkehrsflächen,
- Festsetzung von 3 Einzelbäumen,
- Neue sonstige textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen.

Zulässige Nutzungsarten:

In dem Mischgebiet MI sind gemäß § 6 (2) BauNVO zulässig:

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

Um den gebietstypischen Charakter mit Wohnungen, Geschäfts- und Bürogebäuden zu entsprechen und die Struktur dieses Ortsquartiers mit der ihr eigenen Nutzungsmischung zu sichern bzw. keine unnötigen, unvermeidbaren Störungen hervorzurufen, wurde festgesetzt, dass gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässige Nutzung von Gartenbaubetrieben nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und nichtkerngebietstypische Vergnügungsstätten -diese bezogen auf Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind- (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) in den Mischgebieten nicht zulässig sind.

In den Mischgebieten ist darüber hinaus gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung der nichtkerngebietstypischen Vergnügungsstätten auch außerhalb des Gebietes, das überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist (§ 6 Abs. 3 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Vergnügungsstätten sind im Stadtzentrum anzusiedeln. Die städtische Entwicklung zeigt auf, dass diese Nutzungen nicht im Ortsteil „Immekeppel" als verträglich anzusehen sind und solche Nutzungen auch nicht vorhanden sind. Somit wird der gebietstypische Charakter der Mischgebiete erhalten und weiterentwickelt.

Höhenfestsetzungen:

Es wurde die maximalen Drei- bzw. Viergeschossigkeit und die maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normal Null festgesetzt. Die Staffelung der Geschossogkeit wurde getroffen, damit sich das eigentliche Erscheinungsbild entlang der Lindlarer Straße als Dreigeschossigkeit, wie auf der gegenüberliegenden Straßenfront, darstellt.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ergibt sich die zulässige Höhe baulicher Anlagen aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen (OK) in Meter (m) über Normal Null (ü.NN) als Höchstmaß. Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u.ä. von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen. Notwendige Technikräume bis zu einem Fünftel der Grundfläche der Dachfläche bei einer maximalen Höhe von 3 m über Oberkante Gebäudehöhe ebenfalls von den v.g. Höhenfestsetzungen ausgenommen. Hierbei müssen die Außenwände der Technikräume von den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseiten einen Mindestabstand von 3,00 m aufweisen.

Bei einer Höhenlage von 100m ü.NN der Lindlarer Straße ergeben sich maximale gebäudehöhen von 10,50 m für die vordere Dreigeschossigkeit und von 13,00 m für die zurückgerückten bebaubaren Bereiche der maximalen Viergeschossigkeit. Dies entspricht dem Erscheinungsbild der gegenüberliegenden Bebauung.

Baugrenzen:

Ansonsten wurden die Baugrenzen an die Bestandsbebauung angepasst. Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO ist bei den festgesetzten Baugrenzen ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1,00 m zulässig, wenn dies aus Gründen der Baukörpergestaltung (z.B. Vor- und Rücksprünge der Fassade) resultiert.

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl wurde gemäß dem baulichen Umfeld auf GRZ=0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden (bis auf eine maximale GRZ von 0,8).

Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl ist entbehrlich und konnte entfallen.

Garagen und Stellplätze:

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen (ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen), Tiefgaragen, Carports (Stellplatzflächen, die mit Schutzdächern und /- wänden versehen sind, z.B. mit aus Holz bestehenden Raumteilern, Pergolen, Zäunen und dgl.) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den jeweils hierfür ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung "Garagen" / "Tiefgaragen" zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den jeweils hierfür ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung "Stellplätze" zulässig.

Gestalterische Festsetzungen:

Auf gestalterische Festsetzungen wurde verzichtet, da das Gebiet überwiegend bebaut ist, und die Zielsetzung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes nur schwer zu erreichen ist. Die Festsetzung der Dachform Flachdach ist entbehrlich und konnte entfallen.

Anpflanzung von Bäumen

Zur Grüngestaltung der Straßenebenflächen der Lindlarer Straße wurden drei Standorte für das Anpflanzen von Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

Sonstige Festsetzungen des Ursprungsplanes:

Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans sind entfallen, da diese planungsrechtlich nicht mehr umsetzbar bzw. rechtlich haltbar sind.

5.2 Umweltbelange, Umweltbericht / Zusammenfassende Erklärung

Umweltbelange:

Es handelt sich bei dieser Bebauungsplanänderung um eine Überplanung eines bestehenden Bebauungsplangebietes.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eingriffe sind im Übrigen derzeit bei der Realisierung des Planes nicht erkennbar.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.
Es entstehen keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen, durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung, weil ausschließlich Maßnahmen auf ehemals bereits bebauten Flächen vorgesehen sind.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen nicht. Das Landschaftsbild wird nicht neuerlich beeinträchtigt. Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen.

Umweltbericht / Zusammenfassende Erklärung:

Gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

In der als Anlage zu dieser Begründung beigefügten „Artenschutzrechtliche Prüfung" gemäß § 44 BNatSchG wurde geprüft, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten", die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens potenziell auftreten können, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung (HKR ▪ REICHSHOF) ist als Abwägungsmaterial dieser Begründung bzw. Planung zugrunde gelegt und beigefügt.

Aus artenschutzfachlicher Sicht ist durch diesen Bebauungsplan keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o.g. Arten zu erwarten. Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich daher nicht.

5.4 Belange des Klimaschutzes

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches von 2004 im Jahr 2011 kommt der verbindlichen Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine besondere Verantwortung zu. Insbesondere ist eine klimagerechte Stadtentwicklung zu fördern.

Als Empfehlung wird angeführt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden soll, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck ist der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht regenerativer Energien vorzuziehen.

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sind danach zwar keine „selbstständige" Aufgabe der Bauleitplanung, jedoch ergeben sich vielfältige Möglichkeiten zur Berücksichtigung klimarelevanter Festsetzungen wie z. B.:

- Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung mit dem Ziel optimierter Kompaktheit
- Festlegung der Bauweise mit dem Ziel optimierter Orientierung und geringer gegenseitiger Verschattung
- Festsetzung der Baugrenzen mit dem Ziel geringer gegenseitiger Verschattung
- Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 23 b BauGB
- Hinweis für die Nutzung regenerativer Energiesysteme
- Hinweis für den baulichen Standard
- Örtliche Bauvorschriften (Dachgestaltung und Dachbegrünung, Fassadengestaltung, Gebäudetiefe).

Bei den geplanten Neubauten wird dem Schutzgut Klima dahingehend Rechnung getragen, dass die Anforderungen an den Klimaschutz durch Maßnahmen nach dem neusten Stand der Technik (z. B. durch die Wärmeschutzverordnung) im Baugenehmigungsverfahren eingehalten werden.

5.5 Belange des Immissionsschutzes

In Bezug auf mögliche Lärmimmissionen durch die Verkehre auf der Landesstraße L 284 ist darzulegen, dass durch die gemäß der Wärmeschutzverordnung notwenigen Anforderungen an die Ausgestaltung von Gebäudebauteile wohl keine aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Darüber hinaus wurde das Gebiet als „Mischgebiet" gemäß der vorherrschenden Nutzung festgesetzt. Im Ursprungsbebauungsplan war für die Bauflächen ein „Allgemeines Wohngebiet" mit höheren Anforderungen an den Schallschutz festgesetzt, sodass hier im „Mischgebiet" höhere Grenzwerte anzunehmen sind.

Ebenfalls wirkt die straßenverkehrsrechtliche Geschwindigkeitsfestsetzung von 30 Stundenkilometern innerhalb der Ortslage dafür, dass die Schallauswirkungen durch den Straßenverkehr minimiert werden.

5.6 Erschließung

5.6.1 Straßenbau

Im Bereich der „Lindlarer Straße" sind keine neuen öffentlichen Erschließungsanlagen geplant.

Für den Bereich nördlich des Plangebiets wurde der von der Straße „Kielsberg" ausgehende Stichweg „Kloster-Meer-Straße" in einer Breite von mindestens 3,50 m eingeplant. Diese entspricht der Festsetzung des Ursprungsplans. Die Erschließung wurde bisher nicht in dieser Breite baulich umgesetzt.

5.6.2 Treppenanlage

Zwischen „Lindlarer Straße" und „Kloster-Meer-Straße" ist ein Höhenunterschied von ca. 8,50 m zu verzeichnen. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks „Lindlarer Straße 97" verläuft eine ca. 1,00 m breite Treppenanlage auf dem Privatgrundstück. Gemäß einer Mitteilung der Stadtverwaltung Bensberg vom 13.10.1967 wurde dargelegt, dass sich die Stadt bereit erklärt die Treppenanlage anzulegen und zu unterhalten. Eine Festsetzung als öffentlicher Fußweg ist nicht eingeplant. Die Erhaltung des Weges ist durch die Stadt Overath gesichert.

5.6.3 Schmutzwasser

Eingeplant ist, die Schmutzwasserentwässerung des B-Plan-Gebietes an die bestehenden Entsorgungsanlagen anzuschließen.

5.6.4 Niederschlagswasser

Die baulichen Anlagen sind bereits an die Niederschlagswasserentwässerung angeschlossen.

5.6.5 Trinkwasser

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

5.6.6 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets als gesichert anzusehen.

6. Denkmalschutz

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

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich das Kulturdenkmal der katholischen Kirche „St. Lucia".

7. Boden

Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

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

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurden, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

8. Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/1473860, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen.

9. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plangebietes

Mischgebiet	ca. 2.780 m²
Verkehrsflächen	ca. 870 m²
Gesamt	ca. 3.650 m²

10. Kosten

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

- Sonstige Planungskosten,
- sonstige Maßnahmen.

11. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen

Folgende Abwägungsmaterialien liegen der Planung zu Grunde:

- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP).

Folgender Vertrag wurde zwischen Planungsträger und Stadt vor dem Satzungsbeschluss geschlossen:

- Städtebaulicher Vertrag.

12. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 27.4.16 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 140 beizufügen.

Overath, den 5.8.2016

.....
-Bürgermeister-