STADT OVERATH

BEGRÜNDUNG gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 153

„Vilkerath, Lehmbachtal“

TEIL I: ALLGEMEINER TEIL

Stand: 11.07.2023 mit Änderungen 28.09.2023

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

freudenberger straße 383
57072 siegen

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	1
3.	Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen	3
4.	Planungsziele	4
5.	Planung	4
5.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.2	Art der baulichen Nutzung	5
5.2.1	Gewerbegebiet -GE 0-	5
5.3	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3.1	Grundflächenzahl	6
5.3.2	Maximale Anzahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen	6
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4.1	Bauweise	7
5.4.2	Baugrenzen	7
5.5	Grünflächen	7
5.6	Verkehrsflächen	7
5.6.1	Straßenverkehrsflächen	7
5.6.2	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	7
5.7	Festsetzungen zu Natur und Landschaft und zum Artenschutz	8
5.8.	Einsatz erneuerbarer Energien	8
5.9	Werbeanlagen	8
5.10	Sonstige Hinweise und Empfehlungen	8
5.10.1	Kampfmittel	8
5.10.2	Bodenschutz	9
5.10.3	Denkmalschutz	9
5.10.4	Fluglärm	9
5.10.5	Erdbebengefährdung	9
5.10.6	Gewässerentwicklungskorridor	10
5.10.7	Recyclingmaterial	10
5.10.8	Empfehlung: Erneuerbare Energien	10
5.10.9	Starkregenvorsorge	10
6.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
6.1	Umweltbericht im Bauleitplanverfahren	11
6.2	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	11
6.3	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)	12
6.4	Horstuntersuchung	12
6.5	FFH-Vorprüfung	12
7.	Erschließung	12
7.1	Verkehrsflächen	12
7.2	Schmutzwasser	13
7.3	Niederschlagswasser	13
7.4	Entwässerungskonzept	13
7.5	Trinkwasser	13
7.6	Löschwasser	13
8.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes	14
9.	Kosten	14
10.	Vermerk zur Begründung	14

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Overath hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 „Vilkerath, Lehmbachtal“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung bzw. planungsrechtlichen Absicherung von gewerblichen Nutzungen, die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,81 ha.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortseingang des Ortsteiles Vilkerath und umfasst den Siefenbereich „Lehmichsbach“.

Aufgrund der zu Verfügung stehenden Grundstücksgröße und im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Wirtschaftlichkeit ist es städtebaulich sinnvoll für eine Teilfläche eine kleinteilige gewerblich zu nutzende Bebauung unter Einbeziehung des baulichen Bestandes unter Freihaltung des Siefenbereiches zu realisieren.

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

Das Planungsbüro **HKS/HKR** wurde im November 2019 mit dem Bebauungsplan einschließlich „Umweltbericht“ (UB), dem „Landschaftspflegerischem Fachbeitrag“ (LFB), der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ (ASP), einer „Horstuntersuchung Greifvögel“ und einer „FFH-Vorprüfung“ beauftragt.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage von Overath-Vilkerath an der Landesstraße L 136 („Kölner Straße“ zwischen Overath und Engelskirchen, an den Ortsstraßen „Im Lehmbachtal“ und „Rotter Straße“ entlang des Siefens „Lehmichsbach“.

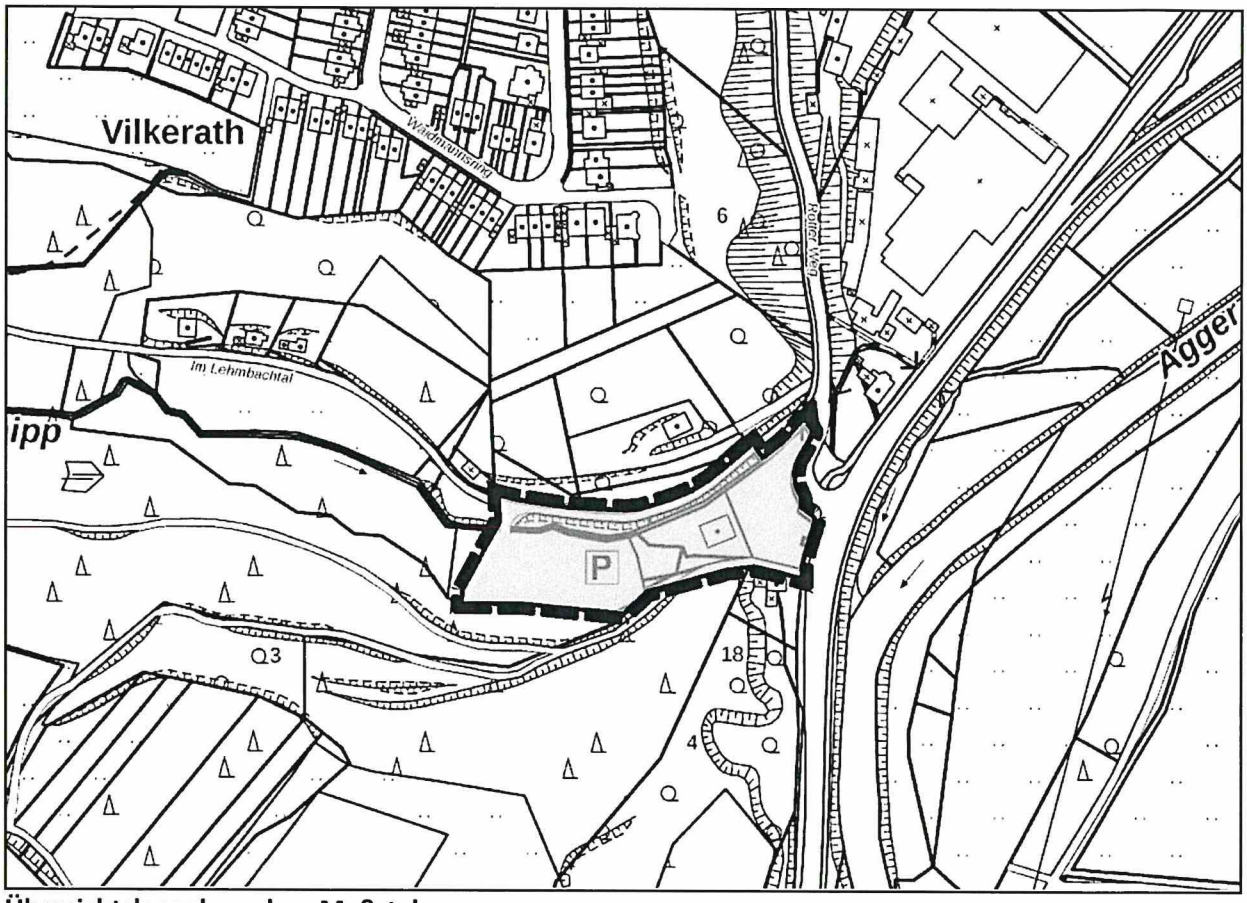
Das Gebiet ist durch eine gewerbliche Bebauung mit großen Stellplatz- und Lagerflächen im vorderen und hinteren Bereich des Grundstückes geprägt.

Das Plangebiet ist im Westen durch die Ortsstraße "Rotter Straße“ an die überregionalen und regionalen Verkehre angeschlossen.

Das Gebiet ist im Südwesten, Westen und Norden von Wald bzw. großen Gehölzstreifen umgeben.

Die mittlere Höhe des Plangebietes liegt bei 100 m über Normalhöhennull und ist als annähernd eben zu bezeichnen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Balken Flur 2 und Gemarkung Vilkerath Flur 8, Flurstücke 720, 721, 733 734, 564, 1130, 1131, 1303, 1304, 1306 und 1307.



Übersichtslageplan, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: www-tim-online.nrw.de



Luftbild, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: www-tim-online.nrw.de

3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen

Für das Untersuchungsgebiet sind folgende Planungs- und Zielvorgaben definiert:

Regionalplan
Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand 2018) stellt das Plangebiet als „Waldbereiche" mit Überlagerung der Freiraumfunktion „Schutz der Natur und Landschaft" dar.

Landschaftsplan
Der Norden des Plangebietes reicht in den Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Südkreis" (Rheinisch-Bergischer Kreis) und in das Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 „Bergische Hochfläche um Overath" (LSG-5009-0002) hinein. Im Westen und Süden grenzt der Vorhabenbereich direkt an beide an. Für das Landschaftsschutzgebiet ist als allgemeines Ziel die „Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft als ökologischer Ausgleichsraum, als ländlicher Erlebnisraum so-wie für die Land- und Fortwirtschaft" angegeben. Zudem ragt das Naturschutzgebiet 2.1-6 „Lehmichsbachtal" (GL-008) im Nordwesten in den Planbereich hinein. Die Schutzausweisung erflogt zur „Erhaltung und Entwicklung eines landschaftsraumtypischen Trockentals mit einem vielgestaltigen Biotopkomplex aus Kalkbuchenwaldbeständen, Steilhängen und aufgelassenen Steinbrüchen in fortgeschrittenen Sukzessionsstadien."

Naturpark
Das Gebiet liegt im Naturpark „Bergisches Land".

Biotopkataster Nordrhein-Westfalen
Im Nordwesten reicht die Biotopkatasterfläche BK 5009-085 „Quellsiefen und Hangzonen des Lehmichsbaches" in das Planungsgebiet hinein.

Biotopverbundflächen
Durch das Plangebiet verläuft im nördlichen Teil, entlang des Lehmichsbach, die Biotopverbundfläche herausragender Bedeutung VB-K-5009-013 „Gewässersystem des Lehmichsbaches mit Hangwäldern". Darüber hinaus grenzt im Osten die Biotopverbundfläche besonderer Bedeutung VB-K-5009-012 „Aggertal zwischen Vilkerath und Overath" an den Planbereich heran.

Geschützte Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 42 Landesnaturschutzgesetz NW
Der gem. § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG NRW gesetzlich geschützte Biotop BT-GL-02090 (Fließgewässer Lehmichsbach) reicht im äußersten Nordwesten in das Plangebiet hinein.

Naturschutzgebiete
Das Naturschutzgebiet „Lehmichsbachtal" (GL-008) reicht im Nordwesten in den Planbereich hinein.

FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete
Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet nicht vor. Das FFH-Gebiet DE-5109-302 "Agger" liegt in einer Entfernung von ca. 30 m südöstlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Kölner Straße.

Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Plangebiet „Gewerbliche Baufläche" dar. Zum Schutz des westlich des Plangebietes gelegenen Naturschutzgebietes wurden Teilflächen dieser Darstellung im B-Plan als Grünflächen festgesetzt. Der Bebauungsplan gilt überwiegend gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem FNP entwickelt. Die Darstellung der Grünflächen wird im Zuge der Neuaufstellung des FNP angepasst.

4. Planungsziele

Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von gewerblichen Nutzungen, die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören. Ebenfalls soll der Siefenbereich des Gewässers „Lehmichsbach“ in Bezug auf die Erhaltung von Grünstrukturen geschützt werden.

Durch die neuen Festsetzungen wird die neue städtebauliche Ordnung hergestellt.

Das Plangebiet ist im Westen durch die Ortsstraße “Rotter Straße“ bereits erschlossen.

5. Planung

Mit einer unzumutbaren Beeinträchtigung in Bezug auf die umgebende Bebauung, des Schutzgutes Mensch ist durch die Errichtung der Anlagen des Gewerbegebietes GE 0 (nur Zulässigkeit von Nutzungen, die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören) nicht zu rechnen.



Bebauungsplan Nr. 153, Entwurf ohne Maßstab

5.1 Art der baulichen Nutzung

In der nachfolgenden Tabelle ist das Baugebiet aufgeführt und beschrieben. Dem Baugebiet ist auch das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise zugeordnet, so dass man einen kurzen Überblick über die wesentlichen Festsetzungen hat. Die Erläuterungen zu den Festsetzungen sind in den nachfolgenden Kapiteln ausgeführt.

Art der baulichen Nutzung	Beschreibung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen	Bauweise
GE 0	Gewerbliche Nutzungen, die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören	0,8	1,6	Maximale Zweigeschossigkeit, Max. 105,00 m ü.NHN bzw. max. 107,00 m ü.NHN	offen (o)

5.2 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der geplanten Vorhaben und der damit verbunden städtebaulichen Zielsetzung wird im B-Plan Gewerbegebiet GE 0 als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

5.2.1 Gewerbegebiet -GE 0-

Vorrangiges Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung des Gebiets für die Bereitstellung gewerblichen Bauflächen, die das im Norden angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören.

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

In dem Gewerbegebiet GE 0 sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

In dem Gewerbegebiet GE 0 sind gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO unzulässig:

1. Tankstellen,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
4. Vergnügungsstätten.

Um den gebietstypischen Charakter des Gebietes zu entsprechen und die Struktur dieses Ortsquartiers mit der ihr eigenen Nutzungsmischung zu sichern bzw. keine unnötigen, unvermeidbaren Störungen hervorzurufen, wurde festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 und Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO Nutzungen (Tankstellen, Anlagen für sportliche zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Somit kann das Milieu im Quartier einschließlich seines Umfeldes geschützt und weiterentwickelt werden, indem Nutzungen untersagt werden, die sowohl milieuschädigend als auch störend sein können.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:

- Handwerks- oder Produktionsbetriebe mit einem flächenmäßig deutlich untergeordneten Verkaufsbereich von 10 % der Betriebsfläche, jedoch nicht mehr als 800 m² zulässig, wenn ein unmittelbarer betrieblicher Zusammenhang in räumlicher, wirtschaftlicher und betriebsstruktureller Hinsicht mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder Reparatur- und Serviceleistungen besteht.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Lagerplätze,
- Untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Stellplätze, nicht überdachte Lagerplätze, Ausstellungsplätze und nach § 62 BauO NRW genehmigungsfreie Bauvorhaben.

Somit sind hier überwiegend mischgebietstypische Nutzungen ausnahmsweise zulässig.

Damit innerhalb der neuen Bauflächen des GE 0-Gebiets kein großflächiger Einzelhandel entstehen kann, wurde festgesetzt, dass dieser unzulässig ist. Eine Ausnahme zu den Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben kann nur dann zugelassen werden, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des produzierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsflächen der Verkaufsstelle 250 m² nicht überschreiten.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

5.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der in § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenzen.

Das Quartier weist aufgrund seiner örtlichen Randlage und den vorhandenen Nutzungen einen gewerblichen Charakter mit entsprechend hoher, aber adäquater Dichte bzw. Versiegelung auf. Die Bebauungsplanung greift diese städtebaulich Dichte auf, so dass die Grundflächenzahl auf 0,8 (80 % der Grundstücksfläche) festgesetzt wird.

Die Festsetzungen richten sich also nach der in § 17 (1) BauNVO festgelegten Obergrenze für das „Gewerbegebiet".

Die Grundflächenzahl ermöglicht hinsichtlich der Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art eine hohe Ausnutzbarkeit, da 80 % der als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücksflächen überbaut werden dürfen. Die Notwendigkeit zur Orientierung der Grundflächenzahl an der Obergrenze leitet sich aus der beabsichtigten Nutzung ab, die flächenmäßig großvolumigen Versiegelungen erwarten lässt. Außerdem müssen darüber hinaus die übrigen Flächenanteile für die internen Erschließungswege und zum Anlegen von Parkplätzen überbaut werden.

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

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

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

hinzugerechnet werden.

5.3.2 Maximale Anzahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Für das Gewerbegebiet ist die maximale Anzahl der Vollgeschosse mit „Zwei" festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen (OK = Oberkante) wird in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN) als Höchstmaß gemäß dem Bestand definiert. Dabei gilt, dass sich die zulässige Höhe baulicher Anlagen aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante baulicher Anlagen (OK max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN) ergibt. Untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u.ä. sind von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen.

Bei einer maximal zulässigen Höhe von 105 m ü.NHN (Höhe Bestandsgelände von 99,5 m bis 100,5 m ü.NHN) können Gebäudehöhen von maximal 5,5 m im vorderen Bereich und bei einer maximal zulässigen Höhe von 107 m ü.NHN (Höhe Bestandsgelände von 100,5 m bis 102,50 m ü.NHN) können Gebäudehöhen von maximal 6,5 m im hinteren Bereich entstehen.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

5.4.1 Bauweise

Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. Dabei wird auch festgesetzt, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss. Grundsätzlich sollen aber die Grenzabstände eingehalten werden, um eine ausreichende Belichtung und Belüftung der umgebenden Bebauung zu gewährleisten. Insofern handelt es sich bei der Bebauung um die Festsetzung, dass Gebäudelängen bis 50 m Länge zulässig sind.

5.4.2 Baugrenzen

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

Es ist eine Baugrenze festgesetzt, Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Die Baugrenzen sind für das Gebiet großzügig als zusammenhängendes Baufeld definiert. Damit bleibt den Bauherren ein ausreichender Spielraum bauliche Anlagen auf den Grundstücken zu errichten.

5.5 Grünflächen

Zum Schutz des Gewässers „Lehmichsbach“ wurde ein Gewässerschutzstreifen von mind. 5 m als Grünfläche, Zweckbestimmung „Gewässerbegleitgrün“ als dauerhaft zu erhaltend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (Maßnahmen B1, B2 und S1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Damit ein ausreichender Schutzabstand der gewerblichen Nutzung zum westlich des Plangebiets liegenden Naturschutzgebietes vorgehalten werden kann, wurde die Grünfläche „Freiflächengrün“ mit der Pflanzmaßnahme B 3 festgesetzt. Darüber hinaus wurde ein kleinerer Vegetationsbestand im Südwesten des Gebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzt.

5.6 Verkehrsflächen

5.6.1 Straßenverkehrsflächen

Im Plangebiet sind die öffentlichen Verkehrsflächen und der Wirtschaftsweg im Süden des Plangebietes als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Änderungen an den bestehenden Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen. Sie werden umgrenzt durch die Straßenbegrenzungslinien.

5.6.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Damit es nicht zu einer Beeinträchtigung der Verkehre auf der „Kölner Straße“ kommt und die Leichtigkeit des Verkehrs erhalten bleibt, wurden entlang der Grundstücksgrenze zur „Kölner Straße“ und dem nördlichen Erschließungsweg hin Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die Grundstückzufahrt ist somit nur vom „Rotter Weg“ aus zulässig.

5.7 Festsetzungen zu Natur und Landschaft und zum Artenschutz

Zum Schutz des Gewässers „Lehmichsbach" wurde ein Gewässerschutzstreifen von mind. 5 m, gemessen ab Böschungsoberkante, als dauerhaft zu erhaltend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

In Bezug auf den Artenschutz wurde die Vermeidungsmaßnahmen V 1 bis V 4 als Hinweise aufgeführt.

V 1 - Zeitliche Beschränkung Abrissarbeiten (Fledermäuse)
V 2 - Horstuntersuchung
V 3 - Beleuchtung
V 4 - Vogelfreundliche Gebäudefassaden

Darüber hinaus wurden die Begrünungsmaßnahmen B 1 bis B 4 für den Gewässerentwicklungskorridor, die Freiflächen und zur Dachbegrünung festgesetzt.

Im Bereich der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freiflächengestaltung ist ein strukturreicher Waldrand zu entwickeln (Maßnahme B 5).

Der gesamte Ausgleichsbedarf für den Eingriff in die Biotopfunktion wird auf dem Flurstück 719, Flur 2, Gemarkung Balken ausgeglichen (Umwandlung von Nadelwald in standortgerechten Laubwald) (Ausgleichsmaßnahme A 1).

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes und Naturschutzgebietes wurden in die Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

5.8. Einsatz erneuerbarer Energien

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind im Baugebiet erneuerbare Energien zu nutzen. Pro 10 m² Dachfläche sind mind. 2 m² Photovoltaikfläche zu errichten.

5.9 Werbeanlagen

Einzelnen Werbeanlagen dürfen eine Gesamtgröße von 2 qm nicht übersteigen. Die Anzahl der Werbeanlagen ist mit je 2 Werbeanlagen pro Betrieb beschränkt. Die Verwendung von selbstleuchtenden, wechselnden oder akustischen Werbeanlagen ist untersagt. Wenn notwendig, sind die Werbeträger indirekt zu beleuchten.

5.10 Sonstige Hinweise und Empfehlungen

Es wurden noch folgende Hinweise und Empfehlungen mit in die Planung einbezogen:

5.10.1 Kampfmittel

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

5.10.2 Bodenschutz

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

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

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

5.10.3 Denkmalschutz

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

5.10.4 Fluglärm

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet mit Flugaufkommen, so dass Fluglärmbelastungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.

5.10.5 Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrund klasse zuzuordnen:

Stadt Overath, Gemarkung Balken: 0/R

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile l, l/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt.

Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und gentechnische Aspekte". Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden.

Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zuzuordnen. Dies gilt insbesondere z. B. für Verwaltungsgebäude etc.

5.10.6 Gewässerentwicklungskorridor

Innerhalb des 5 Meter breiten Gewässerentwicklungskorridors gemäß § 31 LWG (zu § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes) sind bauliche Anlagen im Sinne des Wasserrechts (z.B. Zäune, Mauern, Befestigungen, Lagerflächen, Stellplätze) nicht zulässig. Genehmigungsfähig nach § 22 LWG sind Anlagen nur, wenn sie standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Die Prüfung erfolgt auf Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises.“

5.10.7 Recyclingmaterial

Recyclingmaterial: Bei der beabsichtigten Verwendung von Recyclingmaterial als Tragschicht unter Gebäuden und Zuwegungen sind die Bestimmungen der Ersatzbaustoffverordnung einzuhalten. Informationen finden Sie unter rbk-direkt.de unter dem Suchwort „Ersatzbaustoff“.

5.10.8 Empfehlung: Erneuerbare Energien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck ist der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen.
Als Festsetzung wurde getroffen:
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind im Baugebiet erneuerbare Energien zu nutzen. Pro 10 m² Dachfläche sind mind. 2 m² Photovoltaikfläche zu errichten.

5.10.9 Starkregenvorsorge

Im Zuge des Bauantragverfahrens ist in Bezug auf die Starkregenvorsorge zu untersuchen, in wie weit Geländeanpassungen (Aufschüttungen oder Abgrabungen) auf dem Baugrundstück vorzunehmen sind. Dies gilt für die Flächen der grünordnerischen Maßnahmen B3 und B5 (Abgrabung) und der überbaubaren Grundstückflächen (Aufschüttung). Die Flächen der Maßnahmen B1 und B2 im Bereich des Bachlaufes unterliegen dem Landschaftsschutz und müssen aus wasserrechtlichen Gründen (Freihaltezone mind. 5 m beidseitig) von Bodenveränderungen freigehalten werden.

6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Regelfall verursacht die Änderung des Bebauungsplanes einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Dies trifft auch für den vorliegenden Fall zu. Insofern wird auf die Ausführungen zu Punkt 6.1 „Umweltbericht“ dieser Begründung verwiesen.

Es wird über die Aussagen des Umweltberichtes hinaus auf folgendes hingewiesen:

Nach § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, die sog. „planungsrelevanten Arten" (europäische Vogelarten und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Daher ist jeweils vor Beginn einer Baumaßnahme sicherzustellen, dass durch diese keine planungsrelevanten Arten, welche z.B. zu beseitigende Vegetationsstrukturen oder zu verändernde bzw. zu beseitigende Gebäudebereiche als Nist-, Ruhe- oder Schlafplatz nutzen, verletzt oder getötet werden und dass deren Zufluchtsstätten wie etwa Nester etc. nicht zerstört werden.

Weitere Informationen zum naturschutzrechtlichen Artenschutz sind zu finden im Internet-Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen" (www.natusrschutz-fachinformationssysteme-nrw.de) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW oder zu erhalten bei der Unteren Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises.

6.1 Umweltbericht im Bauleitplanverfahren

Gemäß § 2 a BauGB ist dem Bebauungsplanes Nr. 153 ein Umweltbericht des **Büros HKR** als Teil 2 der Begründung beigefügt.
Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Umwelt-Schutzgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Für das Planvorhaben ist nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt für die sogenannten „planungsrelevanten Arten" (Tiere und Pflanzen).

Es ist zu überprüfen, ob für die „planungsrelevanten Arten"

- der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und
- die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

Die Artenschutzprüfung ist als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt und Inhalt dieser Begründung.

In § 44 Abs. 1 Satz 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist geregelt, dass die besonders geschützten Tierarten (gem. BArtSchV Anlage 1, Spalte 2; EG-ArtSchV Anhang A oder B; gem. Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie 92/43/EG; alle europäische Vogelarten) nicht verletzt oder getötet werden dürfen.

Streng geschützte Arten (gem. Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie 92/43/EG; gem. BArtSchV Anlage1, Spalte 3, gem. EG-ArtSchV Anhang A) dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit nicht erheblich gestört werden, d.h. der Erhaltungszustand der lokalen Population darf sich nicht verschlechtern.

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

6.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)

Im „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ des **Büros HKR** werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und das planerische Konfliktbewältigungsprogramm der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 13ff BNatSchG dargelegt.

Der „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ (LFB) beschreibt die Planungsziele des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Grünordnung und konzipiert Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der durch die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelösten Beeinträchtigungen. Die notwendigen grünordnerischen Maßnahmen werden dargestellt.

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

6.4 Horstuntersuchung

In der „Horstuntersuchung“ des Büros HKR wurden in einem Radius von 300 m Greifvogelhorste abgesucht. Es wurden zwei nicht besetzte Horste gefunden. Zusammenfassend ist nicht mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population von Greifvögeln oder dem Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG Abs. 1 Satz1-3 zu rechnen, diese sind aber nicht auszuschließen.

Die „Horstuntersuchung“ ist als Abwägungsmaterial dieser Begründung bzw. Planung zugrunde gelegt und beigefügt.

6.5 FFH-Vorprüfung

In der „FFH-Vorprüfung“ des **Büros HKR** wurden keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes DE 5109-302 „Agger“ sowie seiner maßgeblichen Bestandteile und Erhaltungsziele festgestellt. Auf die Durchführung einer vollumfänglichen FFH-Verträglichkeitsprüfung kann verzichtet werden.

Gemäß FFH-Vorprüfung bestehen aus gutachterlicher Sicht zusammenfassend nach jetzigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans, wenn die aufgeführten Maßnahmen fachgerecht umgesetzt und dauerhaft erhalten werden. Auch bezüglich der Greifvögel ist vor dem Hintergrund der Horstuntersuchung, der Vermeidungsmaßnahmen und der mittlerweile bereits gefällten Nadelholzbereiche keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Die „FFH-Vorprüfung“ ist als Abwägungsmaterial dieser Begründung bzw. Planung zugrunde gelegt und beigefügt.

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Erschließung "Rotter Straße“ (öffentliche Straßenverkehrsfläche). Zusätzliche Straßenverkehrsflächen sind nicht geplant.

7.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen.

7.3 Niederschlagswasser

Im Zuge der Planung wurde durch das **Fachbüro GEO CONSULT Overath (Kurzbericht vom 08.03.2023)** die Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gelände geklärt.

Zur Überprüfung der Versickerungsleistung wurden am 10.02.2023 durch das Büro zwei Bohrungen mit je einem flachen sowie einem tiefen Versickerungsversuch durchgeführt.

Als Ergebnis ist festzuhalten (Auszug v.g. Überprüfung der Versickerungsfähigkeit, Fazit, *kursiv*):

Aufgrund der ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte kf wäre lediglich in den Aggerschottern im Bereich der KRB 2 eine Versickerung möglich. Für eine große zentrale Versickerungsanlage in diesem Bereich ist die Durchlässigkeit allerdings aus unserer Sicht zu gering.
Zudem ist eine Versickerung auf dem Gelände wegen der mächtigen Lehmüberdeckung und des vorgefundenen Grundwassers (ca. 2,0 m bis 2,4 m unter GOK) als sehr ungünstig zu bewerten. Gemäß DWA ist ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen dem mittleren höchsten Grundwasser und der Unterkante der Versickerungsanlage einzuhalten. Diese Vorgabe ist im Untersuchungsbereich nicht gegeben.

Auf Basis der durchgeführten Untersuchungen ist auf dem betrachteten Gelände nach fachgutachterlicher Einschätzung eine Versickerung von Niederschlagswasser daher nicht möglich. Wir empfehlen das künftig auf den Dachflächen und befestigten Flächen (Wege, Terrassen) anfallende Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

7.4 Entwässerungskonzept

Gemäß Stellungnahme des **Ingenieurbüros Ennenbach, Lohmar-Wahlscheid (Mail vom 05.05.2023)** ist die Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser sichergestellt. Ein Entwässerungsgesuch ist abhängig von der geplanten Nutzung im Zuge der zu stellenden Bauantragsunterlagen zu beantragen und mit der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen-Kreis und dem Aggerverband abzustimmen. Sofern eine Einleitung in den „Lehmichsbach" erfolgt, ist der Bachdurchlass „Rotter Weg" hydraulisch nachzuweisen.

Aufgrund der exponierten Lage des Erschließungsgebietes ist eine dem Hochwasser- und dem Starkregenschutz angepasste Bauweise bei der Errichtung von Gebäuden zu wählen.

Das Konzept wurde seitens des Rheinisch-Bergischen Kreises, Amt für Umweltschutz durch Mail vom 05.05.2023 bestätigt.

7.5 Trinkwasser

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

7.6 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend dimensioniert.

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

Gewerbegebiet GE 0	ca.	4.220 m²
Straßenverkehrsflächen	ca.	485 m²
Grünflächen	ca.	2.745 m²
Wasserflächen	ca.	675 m²
Gesamt	**ca.**	**8.125 m²**

9. Kosten

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

- Sonstige Planungskosten,
- Wasserversorgung einschl. Brandschutz,
- Vermeidungs-, Schutz-, Erhaltungs-, Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen,
- Sonstige Maßnahmen.

10. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 13.12.23 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 153 beizufügen.

Overath, den 13.01.24

.....
-Bürgermeister-

Siegel der Stadt Overath 2