STADT OVERATH

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gem. § 10a Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplanes Nr. 153

„Vilkerath, Lehmbachtal“

Stand: 13.03.2024

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 Lage und Beschreibung des Plangebietes 1
2 Ziel der Planaufstellung 2
3 Verfahrensablauf 2
4 Beurteilung der Umweltbelange 3
5 Abwägungsvorgang 6
6 Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten 15
7 Rechtsgrundlagen 15

1 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“.

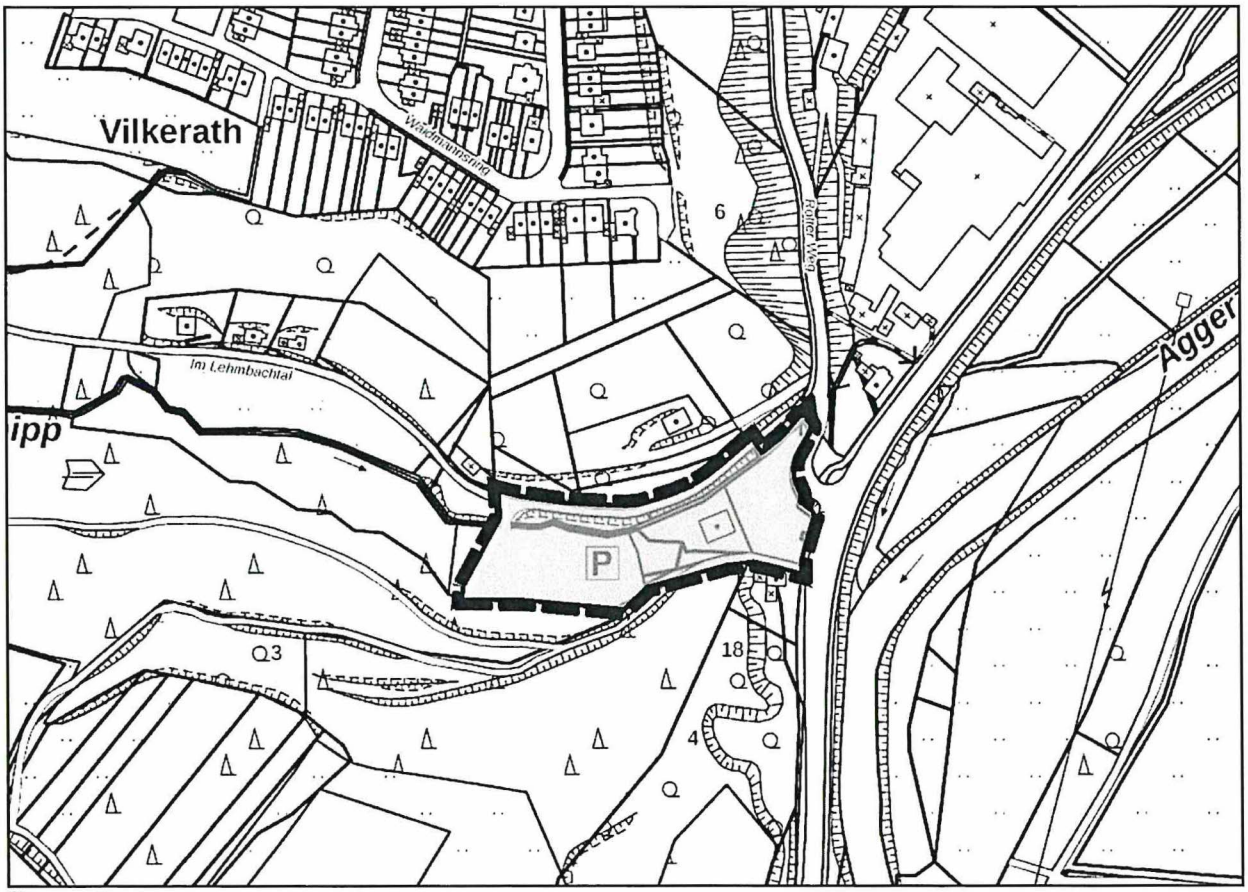
Das Gebiet ist durch eine gewerbliche Bebauung mit großen Stellplatz- und Lagerflächen im vorderen und hinteren Bereich des Grundstückes geprägt.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom ..31.07.23 bis ..21.08.23.. gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m.
§ 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..21.07.23 ortsüblich bekannt gemacht.

ERNEUTE BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Stellungnahmen der Behörden sind erneut gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..28.07.23 im Zeitraum vom ..31.07.23 bis ..21.08.23 erneut eingeholt worden.

SATZUNGSBESCHLUSS
Dieser Plan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NW durch den Rat der Stadt Overath am ..13.12.23.. als Satzung beschlossen worden.

BEKANNTMACHUNG
Dieser Bebauungsplanes Nr. 153 ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom ..08.03.24 in Kraft getreten.

HINWEIS ZUR EINSICHTNAHME

Dieser Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 10 BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Overath im Planungs- und Bauordnungsamt, Hauptstraße 10, 51491 Overath zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ebenfalls können dort der "Landschaftspflegerische Fachbeitrag", die "Artenschutzrechtliche Prüfung", die "FFH-Vorprüfung" und die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-/ VDI-Vorschriften, etc.) eingesehen werden.

4 Beurteilung der Umweltbelange

Im Regelfall verursacht die Änderung des Bebauungsplanes einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Dies trifft auch für den vorliegenden Fall zu.

Eine planerische Konfliktbewältigung aufgrund der Anforderungen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) wurde durchgeführt.

Gemäß „Landschaftspflegerischem Fachbeitrag“ bestehen zusammenfassend nach jetzigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 „Vilkerath Lehmbachtal“, 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.

Sowohl das Naturschutzgebiet als auch das geschützte Biotop, die Biotopkatasterfläche und das Landschaftsschutzgebiet reichen in den Geltungsbereich hinein. Es wird aber nicht in diese Schutzgebiete bzw. schützenswerte Gebiete eingegriffen. Die Biotopverbundfläche reicht etwas weiter in den Planbereich hinein, und überschneidet sich auch geringfügig mit dem Eingriffsbereich.

2 Ziel der Planaufstellung

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.

3 Verfahrensablauf

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Bau- und Planungsausschuss hat am 25.08.20 gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB den Beschluss zur Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 153 gefasst.
Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 26.03.21 ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 26.03.21. wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.04.21 bis einschließlich 25.04.21 durchgeführt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.08.21 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 13.06.22 bis 15.07.22 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.06.22. ortsüblich bekannt gemacht.

BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.06.22. im Zeitraum vom 13.06.22. bis 15.07.22 eingeholt worden.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.05.23 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes erneut öffentlich auszulegen.

Bei den von dem Eingriff betroffenen Flächen innerhalb der Biotopverbundfläche handelt es sich aber vorrangig um schon durch Teilversiegelung vorbelastete Bereiche. Insgesamt wird der Eingriff auf die Schutzgebiete bzw. die schutzwürdigen Bereiche als unerheblich bewertet.

Die Entsiegelungen und Begrünungsmaßnahme B 1 im Zuge der festgesetzten Maßnahmenfläche entsprechen den Entwicklungszielen dieser ausgewiesenen Flächen. Dies stellt eine positive Auswirkung dar.

Eine externe Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in die Biotopfunktion erübrigt sich aufgrund der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Ein Ausgleich für den Eingriff in die Bodenfunktion ist nicht erforderlich.

Gemäß der in § 2 Abs. 4 und 2 a BauGB dargelegten durchzuführenden Umweltprüfung sind die im Folgenden aufgeführten Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter unter Berücksichtigung von formulierten Erhaltungs- und Begrünungsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 153 „Vilkerath Lehmbachtal“ aufgeführt.

Maßnahmen zur Erhaltung, zur Vermeidung und Begrünung

- Gewässererhaltung
- Begrünungsmaßnahme B 1 - Ansaat von Regiosaatgut Gewässerentwicklungskorridor
- Begrünungsmaßnahme B 2 - Pflanzung Gehölze im Gewässerentwicklungskorridor
- Maßnahme B 3 - Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen und der Grünfläche "Freiflächengrün"
- Maßnahme B 4 - Dachbegrünung
- Maßnahme B 5 - Anlage eines strukturreichen Waldrandes

SCHUTZGÜTER

A. Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Die mit dem Schutzgut „Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt“ verbundenen Umweltauswirkungen bei Realisierung des Bebauungsplans Nr. 153 „Vilkerath, Lehmbachtal“ sind als **unerheblich** bewertet.

B. Fläche

Die mit dem Schutzgut „Fläche“ verbundenen Umweltauswirkungen bei Realisierung des Bebauungsplans Nr. 153 „Vilkerath, Lehmbachtal“ sind als **unerheblich** bewertet.

C. Boden

Die mit dem Schutzgut „Boden“ verbundenen Umweltauswirkungen bei Realisierung des Bebauungsplans Nr. 153 „Vilkerath, Lehmbachtal“ sind als **unerheblich** bewertet.

D. Wasser

Die mit dem Schutzgut „Wasser“, sowohl in Bezug auf Grundwasser als auch Oberflächengewässer, verbundenen Umweltauswirkungen bei Realisierung des Bebauungsplans Nr. 153 „Vilkerath, Lehmbachtal“ sind unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen als **unerheblich** bewertet.

E. Klima / Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels / Luft

Mit der Aufstellung des BP Nr. 153 „Vilkerath, Lehmbachtal“ sind in Bezug auf das Schutzgut „Klima / Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels / Luft“ **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

F. Landschaft und Erholungseignung

Mit der Aufstellung des BP Nr. 106 „Entwicklung Steinhauser Auel“ sind in Bezug auf das Teilschutzgut „Landschaft“ **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten. Das Teilschutzgut „Erholungseignung“ freie Landschaft“ bleibt unbeeinträchtigt.

G. Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Mit der Aufstellung des BP Nr. 153 sind nach heutigem Kenntnisstand **keine erheblichen Umweltauswirkungen** des Schutzgutes „Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung“ verbunden.

H. Kulturgüter / Kulturelles Erbe /Sachgüter

Durch die Aufstellung des BP Nr. 153 „Vilkerath, Lehmbachtal“ bleibt das Schutzgut „Kulturgüter, Kulturelles Erbe, Sachgüter“ voraussichtlich **unbeeinträchtigt**.

I. Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen / Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen somit auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Die Einzelbeurteilung der Schutzgüter kommt zu dem Ergebnis, dass das Schutzgut „Klima / Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klima-wandels / Luft“ unbeeinträchtigt bleibt. Die Auswirkung auf alle anderen untersuchten Schutzgütern sin als unerheblich bewertet.

Sich kumulierende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die eventuell zu einer anderen Erheblichkeitseinstufung bezüglich dieser Schutzgüter führen, sind nicht erkennbar. Zwischen den nicht erheblich beeinträchtigten Schutzgütern kommt es aufgrund des geringen bzw. nicht vorhandenen Beeinträchtigungsgrades nicht zu Wechsel- oder Akkumulationswirkungen untereinander.

HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ OHNE BODENRECHTLICHEN BEZUG

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

5 Abwägungsvorgang

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG NACH § 3 (1) BauGB UND § 4 (1) BauGB
vom 05.04.2021 bis einschließlich 25.04.2021

A - Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind elf planungs- bzw. abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen.

A 1. Aggerverband mit Schreiben vom 14.04.2021:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Abwasserbehandlung und zur Gewässerunterhaltung werden berücksichtigt.
  Es bestehen keine Bedenken.

A 2. Deutsche Bahn AG mit Schreiben vom 01.04.2021:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Kenntnis.
  Die Hinweise zu den Flächen des Bebauungsplanes in Bezug auf Privateigentum und auf den Ausbau der Oberbergischen Bahn werden berücksichtigt.

A 3. Baubetriebsamt Stadt Overath mit Schreiben vom 21.04.2021:

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zu.
  Die Zufahrtsregelung ist bereits Inhalt des Bebauungsplanes.
  Es besteht eine Überquerung des Lehmbaches. Eine neue ist nicht eingeplant. Die vorhandene Überquerung dient nicht als Zufahrt für das Gewerbegebiet, sondern für die Grünflächen und nördlich gelegenen Waldflächen.

A 4. Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie mit Schreiben vom 16.04.2021

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Kenntnis.
  Die Hinweise werden berücksichtigt. Es ist kein Bergbau dokumentiert.

A 5. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittel mit Schreiben vom 23.04.2021

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Kenntnis.
  Eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel ist nicht erforderlich.

A 6. Geologischer Dienst NRW mit Schreiben vom 22.04.2021

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Kenntnis.
  Die Informationen und Hinweise zur Erdbebengefährdung werden berücksichtigt und in die Planzeichnung übernommen.

A 7. IHK Köln mit Schreiben vom 21.10.2020

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zur Einzelhandelsnutzung nicht zu.
  Die Regelung „Annexhandle" bleibt bestehen. Weitergehende Nutzungen sind planerisch nicht gewollt.

A 8. Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt 67 Planung und Landschaftsschutz mit Schreiben vom 23.04.2021

Der Rat der Stadt Overath entspricht den Anregungen zur FFH-Vorprüfung
Im weiteren Planverfahren wird eine verkürzte FHH-Verträglichkeitsvorprüfung vorgelegt.

Der Rat der Stadt Overath entspricht den Anregungen zum Vorsehen eines Zaunes
Bei Umsetzung der Planung wird ein Zaun vorgesehen

Der Rat der Stadt Overath entspricht den Anregungen zu den Vermeidungsmaßnahmen
Es werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen formuliert.

Der Rat der Stadt Overath stimmt dem Hinweis zur Waldfläche nicht zu.
Die Nutzung der bestehenden Brücke ist für die angrenzende Grünfläche und die nördlich gelegen Waldflächen notwendig und bleibt bestehen.

Der Rat der Stadt Overath entspricht den Anregungen zum Verbissschutzzaun
Bei Umsetzung der Planung wird der Verbissschutzzaun rückgebaut.

Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zu betroffenen Belangen, zur Eingriffsbewertung und Bedenken zur Kenntnis

Der Rat der Stadt Overath stimmt den Hinweisen zum Artenschutz zu
Vor dem Gebäudeabriss wird eine wenigstens zweimalige Ausflugkontrolle vorgesehen.

Der Rat der Stadt Overath stimmt dem Hinweis zur Horstuntersuchung teilweise zu
Sollten die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet in die Brutzeit planungsrelevanter Greifvogelarten fallen, so wird Horst 1 auf Besatz geprüft und ggf. werden Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der artenschutzfachlichen Verbotstatbestände ergriffen.

Der Rat der Stadt Overath entspricht dem Hinweis zur Artenschutzprüfung
Der Feuersalamander wird in der Fortschreibung der Artenschutzprüfung berücksichtigt.

Der Rat der Stadt Overath nimmt den Hinweis der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis

Der Rat der Stadt Overath nimmt die Darlegungen zum Schmutz- und Niederschlagswasser zur Kenntnis
Zur Zeit liegen keine Planungen vor. Im Zuge der Baugenehmigung erfolgt eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde.

Der Rat der Stadt Overath stimmt den Darlegungen zum Oberflächengewässer zu
Im Zuge der Baugenehmigung erfolgt eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde.
Der Bereich wird als Gewässerrandstreifen benannt.
Die Erläuterungen werden unter Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen
Der Rat der Stadt Overath nimmt die Darlegungen zur Begrifflichkeit Gewerbebetrieb zur Kenntnis
Die Begrifflichkeit „Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören" ist in Bezug auf die tatsächlich geplante Nutzung getroffen worden, ohne Bezug zum § 6 BauNVO.
Die Begründung und der Umweltbericht wird dahingehend geändert, dass der v.g. Passus durch „wohnverträgliche Gewerbebetriebe" ersetzt wird. Somit entfällt das evtl. vorliegende Missverständnis der Formulierung.
Die Festsetzung zu den Nutzungsarten im Gewerbegebiet werden angepasst.

Der Rat der Stadt Overath stimmt den Darlegungen zum Immissionsschutz zu
Die Belange des Immissionsschutzes wurden geprüft und mit der Kreisverwaltung abgestimmt und wurden in Form von neuen Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Rat der Stadt Overath nimmt die Darlegungen zur Grundwasserbewirtschaftung zur Kenntnis
Es bestehen keine Anregungen

Der Rat der Stadt Overath stimmt dem Festsetzungsvorschlag zu Recyclingmaterial zu
Der folgende Hinweis wird ergänzt:
Recyclingmaterial: Bei der beabsichtigten Verwendung von Recyclingmaterial als Tragschicht unter Gebäuden und Zuwegungen ist frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Umweltschutzbehörde einzuholen

Der Rat der Stadt Overath nimmt die Darlegungen aus Sicht der Kreisstraßen zur Kenntnis
Es bestehen keine Anregungen

Der Rat der Stadt Overath nimmt die Darlegungen aus Sicht des Brandschutzes zur Kenntnis
Die Darlegungen werden im Zuge des Bauantragsverfahren berücksichtigt.

Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen aus Sicht des Bauamtes, der Unteren Jagdbehörde, der Unteren Fischereibehörde, des ÖPNV, des Gesundheitsamtes und des Jugendamtes zur Kenntnis.
Es wurden keine Bedenken geäußert.

A 9. Telekom mit Schreiben vom 15.04.2021

Der Rat der Stadt Overath nimmt die Darlegungen zur Kenntnis
Die Stellungnahme verweist überwiegend auf bereits vorhandene Leitungen hin. Neubau ist nicht geplant.
Die Hinweise zu der TK-Linie werden berücksichtigt.
Für die Festsetzungsvorschläge im Bebauungsplan gibt es keine rechtlichen Möglichkeiten bzw. eine Ermächtigung gem. BauGB

A 10. Umicore mit Schreiben vom 25.04.2021

Der Rat der Stadt Overath nimmt die Darlegungen zur Kenntnis
Es werden auch zukünftig keine bergbaulichen Tätigkeiten stattfinden.

A 11. Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt 67 Planung und Landschaftsschutz mit Schreiben vom 23.06.2021

Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde (Amt 67) in Bezug auf den Schutzstreifen zu.
Ein 5 m breiter Schutzstreifen ist bereits eingeplant.

Der Rat der Stadt Overath stimmt der Anregungen aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde (Amt 67) in Bezug auf die Bachüberquerung nicht zu.
Nach Angaben des Eigentümers gibt es für die Bachüberquerung eine Genehmigung. Die Überquerung ist zum Abtransport der Gehölze im Norden unabdingbar und bleibt erhalten.

Der Rat der Stadt Overath stimmt der Anregungen aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde (Amt 67) in Bezug auf die Abschirmung zu.
Als Maßnahme B 2 ist bereits eine Gehölzpflanzung für den Gewässerrandstreifen vorgesehen. Ein Zaun ist nicht vorgesehen.

Der Rat der Stadt Overath stimmt der Anregung aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde (Amt 67) in Bezug auf die Dachbegrünung zu
Eine Dachbegrünung wird festgesetzt.

Der Rat der Stadt Overath stimmt der Anregung aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde (Amt 67) in Bezug auf die Fassadenbegrünung und den Ausschluss von Schotter- und Kiesanlagen um die Gebäude nicht zu
Festsetzungen zu Fassadenbegrünung und zum Ausschluss von Schotter- und Kiesanlagen ist in einem Gewerbegebiet nicht zielführend bzw. nutzungsbezogen sinnvoll. Eine solche Festsetzung erfolgt nicht.

B - Seitens der Öffentlichkeit sind keine planungs- bzw. abwägungsrelevante Stellungnahme eingegangen.

OFFENLAGE NACH § 3 (2) BauGB UND § 4 (2) BauGB
vom 13.06.2022 bis einschließlich 15.07.2022

A - Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind neun planungs- bzw. abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen.

A 1. Aggerverband mit Schreiben vom 29. Juni 2022:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Abwasserbehandlung zur Kenntnis.
  Es bestehen keine Bedenken.

A 2. Baubetriebsamt Stadt Overath mit Mail vom 15. Juni 2022:

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zu.
  Die Zufahrtsregelung ist bereits Inhalt des Bebauungsplanes.
  Es besteht eine Überquerung des Lehmbaches. Eine neue ist nicht eingeplant. Die vorhandene Überquerung dient nicht als Zufahrt für das Gewerbegebiet, sondern für die Grünflächen und nördlich gelegenen Waldflächen.

A 3. IHK Köln mit Schreiben vom 14.07.2022

- Der Rat der Stadt Overath stimmt der Anregung zur Festsetzung der Einzelhandelsnutzungen nicht zu
  Die Regelung „Annexhandle“ bleibt bestehen. Weitergehende Nutzungen sind planerisch nicht gewollt. Es erfolgt keine Anpassung der textlichen Festsetzungen.

A 4. Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt 67 Planung und Landschaftsschutz mit Schreiben vom 14.07.2022

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Eingriffsbeschreibung zur Kenntnis.

- Der Rat der Stadt Overath stimmt dem Hinweis zum Schutzzaun zu.
  Bei Umsetzung der Planung wird ein Zaun vorgesehen. Eine Festsetzung erfolgt nicht.

- Der Rat der Stadt Overath stimmt dem Hinweis zur Außenbeleuchtung nicht zu.
  Eine Festsetzung zur Außenbeleuchtung erfolgt nicht, da dieser Hinweis zum Artenschutz keinen bodenrechtlichen Bezug hat und somit nach BauGB nicht festgesetzt werden kann.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise aus Sicht des Amtes 39 zur Kenntnis.
  Es bestehen keine Bedenken

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zu Schmutz- und Niederschlagswasser, Starkregen zu
  Es wird ein abgestimmtes Entwässerungskonzept zur erneuten Offenlage vorgelegt.

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zu Oberflächengewässer wird entsprochen
  Es wird der Begriff Gewässerrandstreifen in Gewässerentwicklungskorridor abgeändert. Die Festsetzung wir angepasst.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Darlegungen zum Immissionsschutz zur Kenntnis
  Es bestehen keine Anregungen

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Darlegungen zur Grundwasserbewirtschaftung zur Kenntnis
  Es bestehen keine Anregungen

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Darlegungen zu Bodenschutz/Altlasten zur Kenntnis
  Es bestehen keine Anregungen

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen aus Sicht des Bauamtes, der Unteren Jagdbehörde, der Unteren Fischereibehörde, des ÖPNV, des Gesundheitsamtes und des Jugendamtes zur Kenntnis.
  Es wurden keine Bedenken geäußert.

A 5. Stadt Overath, Leitung Entwässerung mit Mail vom 04. Juli 2022:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Darlegungen zu Kanal zur Kenntnis
  Der Kanalbestand wird beachtet. Der Kanal wird in der Planzeichnung dargestellt. Die Baugrenzen werden angepasst mit einem Abstand von 3 m zum Kanal.

A 6. Stadt Overath, Verkehrssicherung und -lenkung mit Mail vom 17. Juni 2022:

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zu den Zufahrten zu
  Die Zufahrtsregelung ist bereits Inhalt des Bebauungsplanes. Es erfolgt keine Anbindung an die L 136. Die Forderungen zu den Bewegungsflächen und KFZ-Stellplatzflächen werden im Bauantragsverfahren berücksichtigt.

A 7. Telekom mit Schreiben vom 28.06.2022

Der Rat der Stadt Overath nimmt die Darlegungen zur Kenntnis

A 8. Umicore mit Mail vom 15.07.2022:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Kenntnis.
  Es werden auch zukünftig keine bergbaulichen Tätigkeiten stattfinden.

A 9. Deutsche Bahn AG mit Schreiben vom 13.07.2022:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Kenntnis.
  Es wurde keine Bedenken geäußert. Die Auflagen und Hinweise betreffen die Inhalte des Bebauungsplanes nicht und werden somit zur Kenntnis genommen.

B - Seitens der Öffentlichkeit sind keine planungs- bzw. abwägungsrelevante Stellungnahme eingegangen.

ERNEUTE OFFENLAGE NACH § 3 (2) BauGB UND § 4 (2) BauGB
vom 31.07.2023 bis einschließlich 21.08.2023

A - Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind sieben planungs- bzw. abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen.

A 1. Aggerverband mit Schreiben vom 11.08.2023:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Abwasserbehandlung zur Kenntnis.
  Es bestehen keine Bedenken. Es wird auf die Stellungnahme vom 13.04.2022 verwiesen.

  Im Anschreiben zum erneuten Beteiligungsverfahren wurde auf Folgendes hingewiesen: Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen (mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift) gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des erneut geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes vorgebracht werden können (zusätzliche Themen 7.3 Niederschlagswasser sowie 7.4 Entwässerungskonzept und Starkregenvorsoge wurden ergänzt. Des Weiteren wurde der Begriff „Gewässerrandstreifen“ in Gewässerentwicklungskorridor in den Planunterlagen abgeändert. In die Planunterlagen wurde außerdem die Festsetzung „Einsatz erneuerbarer Energien“ ergänzt, wonach gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB im Baugebiet erneuerbare Energien zu nutzen sind. Pro 10 m² Dachfläche sind mind. 2 m² Photovoltaikfläche zu errichten.). Die Entwurfsunterlagen werden neu vorgelegt.
  Die Stellungnahme vom 13.04.2022 vom Aggerverband enthält keine Anregungen zu den im Anschreiben dargelegten Änderungen.

- Der Rat der Stadt Overath stimmt dem Hinweis zu den Baugrenzen zu.
  Es bestehen keine Bedenken.
  Die Baugrenzen wurden bereits angepasst.
  Eine Überbauung des Bauwerks ist somit nicht mehr gegeben.

A 2. Stadt Overath, Amt für Tiefbau und Grünflächen mit Mail vom 10.08.2023:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Darlegungen zur Kenntnis
  Es wird auf die Stellungnahme vom 15.06.2022 hingewiesen.

  Im Anschreiben zum erneuten Beteiligungsverfahren wurde auf Folgendes hingewiesen: Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen (mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift) gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des erneut geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes vorgebracht werden können (zusätzliche Themen 7.3 Niederschlagswasser sowie 7.4 Entwässerungskonzept und Starkregenvorsoge wurden ergänzt. Des Weiteren wurde der Begriff „Gewässerrandstreifen“ in Gewässerentwicklungskorridor in den Planunterlagen abgeändert. In die Planunterlagen wurde außerdem die Festsetzung „Einsatz erneuerbarer Energien“ ergänzt, wonach gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB im Baugebiet erneuerbare Energien zu nutzen sind. Pro 10 m² Dachfläche sind mind. 2 m² Photovoltaikfläche zu errichten.). Die Entwurfsunterlagen werden neu vorgelegt, die Änderungen sind rot markiert.

  Die Stellungnahme vom 15.06.2022 des Amtes für Tiefbau und Grünflächen enthält keine Anregungen zu den im Anschreiben dargelegten Änderungen.

A 3. Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt 67 Planung und Landschaftsschutz mit Schreiben vom 21.08.2022

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Darlegungen der unteren Naturschutzbehörde teilweise zu.
  Auf die Geländemodellierung wird verzichtet.
  Die weiteren Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
  Begründung:
  Grundsätzlich ist die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung gesichert. Es besteht die abgestimmte Möglichkeit, sowohl Schmutz- als auch Niederschlagswasser in die öffentlichen Kanäle der Stadtwerke Overath einzuleiten. Des Weiteren besteht die abgestimmte Möglichkeit, Niederschlagswasser in den Lehmichsbach einzuleiten.
  Sowohl die Belastung als auch die Menge des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers sind abhängig von der geplanten Nutzung. Insofern muss die Verlagerung ins Bauantragsverfahren in Kauf genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren ggf. artenschutzrechtlich gewürdigt werden.

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Darlegungen zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag teilweise zu.
  Auf die Geländemodellierung wird verzichtet, die weiteren Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Begründung:
  Grundsätzlich ist die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung gesichert. Es besteht die abgestimmte Möglichkeit, sowohl Schmutz- als auch Niederschlagswasser in die öffentlichen Kanäle der Stadtwerke Overath einzuleiten. Des Weiteren besteht die abgestimmte Möglichkeit, Niederschlagswasser in den Lehmichsbach einzuleiten.
  Sowohl die Belastung als auch die Menge des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers sind abhängig von der geplanten Nutzung. Insofern muss die Verlagerung ins Bauantragsverfahren in Kauf genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren ggf. durch einen Landschaftspflegerischen Begleitplan und ein ergänzendes FFH-Screening gewürdigt werden.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Darlegungen zur Eingriffsbewertung zur Kenntnis
  Die Anregung wird lediglich zur Kenntnis genommen.
  Begründung:
  Grundsätzlich ist die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung gesichert. Es besteht die abgestimmte Möglichkeit, sowohl Schmutz- als auch Niederschlagswasser in die öffentlichen Kanäle der Stadtwerke Overath einzuleiten. Des Weiteren besteht die abgestimmte Möglichkeit, Niederschlagswasser in den Lehmichsbach einzuleiten.
  Sowohl die Belastung als auch die Menge des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers sind abhängig von der geplanten Nutzung. Insofern muss die Verlagerung ins Bauantragsverfahren in Kauf genommen werden.
  Es werden nur Vorhaben realisierbar sein, die auch im Baugenehmigungsverfahren die Konfliktlösung erfolgreich bewältigt haben. Auf die planerische Bewältigung auf B-Plan Ebene wird somit verzichtet um eine gewisse Flexibilität auf Bauantragsebene zu gewährleisten.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen zum Artenschutz, der unteren Naturschutzbehörde, zum Schmutz- und Niederschlagswasser und Starkregen zur Kenntnis
  Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zum Oberflächengewässer zu
  Die Rechtsgrundlage wird angepasst (Änderung nach der Offenlage ohne erneute Offenlage), da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind. Aufgeführt wird nun der § 31 LWG (zu § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes).
  Die Anregung zum Gewässerkorridor wird zur Kenntnis genommen.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen zum Immissionsschutz und der Grundwasserbewirtschaftung zur Kenntnis
  Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Darlegungen zum Bodenschutz zu.
  Der Hinweis zum Recycling wird ersetzt.
  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“.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen aus Sicht der Kreisstraßen, des Bauamtes, der Unteren Jagdbehörde, der Unteren Fischereibehörde, des Amtes für Mobilität, Klimaschutz und regionale Projekte, Gesundheitsamtes, Jugendamtes
  Es wurden keine Bedenken geäußert.
  Die Anregungen Brandschutz und Breitband sind nicht Gegenstand der erneuten Offenlage
  Der folgende Punkt ist bereits Inhalt der „Allgeneinen Hinweise:
  6.8 Starkregenvorsorge

A 4. Umicore mit Schreiben vom 14.08.2023:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Kenntnis.
  Es wird auf die Stellungnahme vom 15.07.2022 hingewiesen.
  Im Anschreiben zum erneuten Beteiligungsverfahren wurde auf Folgendes hingewiesen: Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen (mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift) gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des erneut geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes vorgebracht werden können (zusätzliche Themen 7.3 Niederschlagswasser sowie 7.4 Entwässerungskonzept und Starkregenvorsoge wurden ergänzt. Des Weiteren wurde der Begriff „Gewässerrandstreifen“ in Gewässerentwicklungskorridor in den Planunterlagen abgeändert. In die Planunterlagen wurde außerdem die Festsetzung „Einsatz erneuerbarer Energien“ ergänzt, wonach gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB im Baugebiet erneuerbare Energien zu nutzen sind. Pro 10 m² Dachfläche sind mind. 2 m² Photovoltaikfläche zu errichten.). Die Entwurfsunterlagen werden neu vorgelegt, die Änderungen sind rot markiert.
  Die Stellungnahme vom 15.07.2022 von Umicore enthält keine Anregungen zu den im Anschreiben dargelegten Änderungen.

A 5. Deutsche Bahn AG mit Schreiben vom 18.08.2023:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Kenntnis.
  Es wird auf die Stellungnahme vom 13.07.2022 hingewiesen.
  Im Anschreiben zum erneuten Beteiligungsverfahren wurde auf Folgendes hingewiesen: Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen (mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift) gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des erneut geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes vorgebracht werden können (zusätzliche Themen 7.3 Niederschlagswasser sowie 7.4 Entwässerungskonzept und Starkregenvorsoge wurden ergänzt. Des Weiteren wurde der Begriff „Gewässerrandstreifen“ in Gewässerentwicklungskorridor in den Planunterlagen abgeändert. In die Planunterlagen wurde außerdem die Festsetzung „Einsatz erneuerbarer Energien“ ergänzt, wonach gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB im Baugebiet erneuerbare Energien zu nutzen sind. Pro 10 m² Dachfläche sind mind. 2 m² Photovoltaikfläche zu errichten.). Die Entwurfsunterlagen werden neu vorgelegt, die Änderungen sind rot markiert.
  Die Stellungnahme vom 13.07.2022 der DB AG enthält keine Anregungen zu den im Anschreiben dargelegten Änderungen.

A 6. Autobahn GmbH mit E-Mail vom 16.08.2023:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Kenntnis.
  Es wird auf die Stellungnahme vom 23.04.2021 hingewiesen.
  Im Anschreiben zum erneuten Beteiligungsverfahren wurde auf Folgendes hingewiesen: Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen (mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift) gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des erneut geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes vorgebracht werden können (zusätzliche Themen 7.3 Niederschlagswasser sowie 7.4 Entwässerungskonzept und Starkregenvorsoge wurden ergänzt. Des Weiteren wurde der Begriff „Gewässerrandstreifen“ in Gewässerentwicklungskorridor in den Planunterlagen abgeändert. In die Planunterlagen wurde außerdem die Festsetzung „Einsatz erneuerbarer Energien“ ergänzt, wonach gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB im Baugebiet erneuerbare Energien zu nutzen sind. Pro 10 m² Dachfläche sind mind. 2 m² Photovoltaikfläche zu errichten.). Die Entwurfsunterlagen werden neu vorgelegt, die Änderungen sind rot markiert.
  Die Stellungnahme vom 23.04.2021 der Autobahn GmbH enthält keine Anregungen zu den im Anschreiben dargelegten Änderungen.

A 7. Landesbetrieb Straßenbau NRW mit E-Mail vom 07.08.2023:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Kenntnis.
  Es wird auf die Anbaubeschränkungszone hingewiesen.
  Im Anschreiben zum erneuten Beteiligungsverfahren wurde auf Folgendes hingewiesen: Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen (mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift) gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des erneut geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes vorgebracht werden können (zusätzliche Themen 7.3 Niederschlagswasser sowie 7.4 Entwässerungskonzept und Starkregenvorsoge wurden ergänzt. Des Weiteren wurde der Begriff „Gewässerrandstreifen“ in Gewässerentwicklungskorridor in den Planunterlagen abgeändert. In die Planunterlagen wurde außerdem die Festsetzung „Einsatz erneuerbarer Energien“ ergänzt, wonach gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB im Baugebiet erneuerbare Energien zu nutzen sind. Pro 10 m² Dachfläche sind mind. 2 m² Photovoltaikfläche zu errichten.). Die Entwurfsunterlagen werden neu vorgelegt, die Änderungen sind rot markiert.
  Die Stellungnahme vom 07.08.2023 vom Landesbetrieb Straßenbau NRW enthält keine Anregungen zu den im Anschreiben dargelegten Änderungen.

6 Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Der Vorhabenbereich ist schon jetzt teilweise gewerblich genutzt und als solches vorbelastet. Zudem ist er visuell relativ abgeschirmt. Die in das Plangebiet hineinreichenden Schutzgebiete werden nicht negativ beeinträchtigt.
Auch im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt.
Insgesamt gesehen handelt es sich um eine geeignete Fläche für das Planvorhaben. Dies wird dadurch bestätigt, dass sich aus der Planung nach jetzigem Kenntnisstand nur unerhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter ergeben. Deshalb wurde hier auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

7 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverord nung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) (1), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Siegen, den 13.03.2024
gez. Dipl.-Ing. Gerhard Kunze

HKS STADT - UMWELT
Dipl.-Ing. Gerhard Kunze
Städtebauer