**Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan Nr. 154 "Dr.-Ringens-Straße Nord"
der Stadt Overath**

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung von benötigten Wohnbauflächen in Kombination mit Dienstleistungs- und Gewerbeflächen in räumlich direkter Nähe zum Overather Stadtzentrum. Geplant ist die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU).

Aus Sicht der Stadtentwicklung ist das Plangebiet von großer Bedeutung, da es sowohl ein Eingangstor zur Innenstadt bildet als auch den Übergang in den Landschaftsraum Agger baulich definieren soll. Entsprechend der exponierten Lage sollte daher ein realisierungsfähiges städtebauliches Konzept mit einer dem Standort angemessenen, repräsentativen Neubebauung entwickelt werden. Zur Erlangung unterschiedlicher Lösungen wurde eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung, der Siegerentwurf des Büros post welters + partner GmbB, bildet die Grundlage für die weitere Entwicklung dieser städtebaulich bedeutsamen Fläche im Zentrum von Overath und für den Bebauungsplan.

2. Verfahrensablauf und Stellungnahmen

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 03.03.2020 wurde beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 154 „Dr.-Ringens-Straße-Nord" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.2020 öffentlich bekanntgemacht. In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 31.08.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde am 19.11.2021 bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.11.2021 bis einschließlich 17.12.2021. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht, die bei der Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes weitgehend berücksichtigt wurden.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 23.08.2022 wurde beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf öffentlich auszulegen und die Träger der öffentlichen Belange zu beteiligen. Der Offenlagebeschluss wurde am 03.06.2022 öffentlich bekanntgemacht.

Die Offenlage und die Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erfolgten in der Zeit vom 26.09.2022 bis einschließlich 28.10.2022. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von der Öffentlichkeit Anregungen vorgebracht, die dem Rat der Stadt Overath zum Satzungsbeschluss vorgelegt wurden. Die Anregungen führten nicht zu Änderungen an der Planung.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Gemäß § 2 a BauGB wurde durch ein Fachgutachterbüro (Ingenieurbüro Rietmann, Königswinter) eine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht erarbeitet, der als gesonderter Teil Bestandteil der Begründung ist. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil des Umweltberichtes. Durch die Aufstellung des Bauleitplans sind folgende Auswirkungen auf die einzelnen Umweltparameter zu erwarten:

Fauna
Mit der Rodung der Bäume gehen keine potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für planungsrelevante Arten verloren. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kann es im Baufeld für die Deichstraße außerdem zu Eingriffen in potenziell vorhandene Fledermaus-Quartiere in Gebäuden (Garage) kommen. Bau- und betriebsbedingte Störungen im Plangebiet für Fledermäuse und für sogenannte Allerweltvogelarten sind nicht auszuschließen. Im Rahmen benannter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann der Einfluss auf die Arten gemindert oder ausgeschlossen werden. Es werden daher Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen formuliert, welche bei Berücksichtigung geeignet sind das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

Flora
Durch die geplante Bebauung und Versiegelung werden überwiegend geschotterte Flächen in Anspruch genommen. Vereinzelt gehen Gras- und Ruderalfluren sowie einige Einzelbäume im Osten des Plangebietes verloren. Aufgrund der insgesamt geringen Biotopwertigkeit und der bestehenden intensiven Nutzung des Plangebiets ist eine weitere Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt bei Planumsetzung jedoch nicht zu erwarten. Die Gärten und Grünanlagen der neuen Gebäude werden mit Rasen, Stauden und Sträuchern begrünt. In den nicht mit Tiefgaragen unterbauten Flächen werden mindestens drei Einzelbäume gepflanzt. Die Flachdächer der neuen Gebäude werden extensiv begrünt. Durch diese grünplanerischen Festsetzungen werden zukünftig Lebensräume hergestellt, die zumindest bedingt einen Beitrag zur biologischen Vielfalt im Plangebiet leisten.

Boden/Fläche
Durch die Anlage von Tiefgaragen und zusätzlicher Bebauung kommt es zu einem umfangreichen Bodenaushub gewachsener Bodenstrukturen und zu einem Einbau künstlicher Materialien. Betroffen hiervon ist ausschließlich bereits stark durch Verdichtung und Einbringen fremder Materialien beeinträchtigter Boden. Der Versiegelungsgrad bei Umsetzung der Planung wird im Plangebiet nicht maßgeblich verändert bzw. geringfügig verbessert (zukünftige Versiegelung ca. 84 %). Durch die Entwicklung des Plangebiets wird die effektive Ausnutzung der bereits beanspruchten Fläche gesteigert und dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Altlasten
Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt. Die Umsetzung der Planung führt nicht zu einer Veränderung der Altlastensituation. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen sind demnach nicht erforderlich.

Wasser
Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers wird bei Durchführung der Planung nicht erwartet. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der durch die Agger beeinflussten, teils flurnahen Grundwasserstände nicht möglich. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Agger ist aus Gründen des Natur- und Artenschutz in Abstimmung mit dem Rheinisch-Bergischen-Kreis nicht genehmigungsfähig. Anfallendes Niederschlagswasser im Plangebiet wird daher in die öffentlichen Kanäle in der Dr.-Ringens-Straße eingeleitet. Negative Beeinträchtigungen des Gewässers werden somit durch die Planung nicht verursacht.

Im Falle eines Hochwassers können Teile des Plangebietes und bei einem Extremhochwasser das gesamte Plangebiet durch die Agger überflutet werden. Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist daher die Ertüchtigung des Hochwasserdamms geplant, um so das Plangebiet vor künftigen Hochwasserereignissen besser zu schützen. Wegen der hydraulischen Verbindung zur Agger können auch bei mittleren Hochwasserständen Grundwasserstände bis kurz unter Geländeoberkante im Plangebiet auftreten, die Auswirkungen auf unterirdische

Gebäudeteile haben können. Die Architektur und Ausstattung der geplanten Gebäude und der Tiefgaragen sind auf mögliche Hochwasserereignisse abzustellen.

Klima und Luft

Nach Umsetzung der Planung ergeben sich dauerhafte Belastungen durch die Versiegelung der neu anzulegenden Verkehrs-, Stellplatz- und Gebäudeflächen. Die erwarteten Beeinträchtigungen werden aufgrund der Kleinflächigkeit, des hohen Versiegelungsgrads der Flächen im Bestand und der bestehenden Vorbelastungen durch die umliegende Nutzung als gering bewertet. Mit der geplanten intensiven Dachbegrünung, der Eingrünung des Plangebietes und der Hausgartenflächen entstehen neue Grünstrukturen, die sich positiv auf das Lokalklima auswirken können. Durch die geplante Gestaltung eines Springbrunnens werden Verdunstungsmöglichkeiten geschaffen und einem Aufheizen des Plangebiets entgegengewirkt. Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen für das Umweltgut Klima und Luft durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Landschaft/Siedlungsbild

Aufgrund der Lage sowie der starken Überprägung des Plangebiets und der umliegenden Flächen sind durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Das bestehende Siedlungsbild wird durch die geplante einheitliche Entwicklung des Bebauungsplans ergänzt und insgesamt aufgewertet.

Mensch

Die Wegeverbindung und die damit einhergehende Funktion zur Naherholung entlang der Agger werden weiterhin bestehen bleiben. Durch den autofreien Boulevard werden außerdem neue Erholungsräume geschaffen, was positiv zu bewerten ist.

Die schalltechnischen Orientierungswerte zum Schutz des Menschen werden nach dem Lärmschutzgutachten an den Gebäuden, welche entlang der Straßen errichtet werden, überschritten. Ob die konkrete Lärmsituation in den betroffenen Plangebietsbereichen noch zumutbar ist, ist unter Berücksichtigung aller Belange im Rahmen der Abwägung zu beurteilen. Zur Verbesserung des Schallschutzes wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Erhebliche Auswirkungen können durch die festgesetzten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (passive Schallschutzmaßnahmen) gemindert werden. Es wird empfohlen, die optionalen Hinweise und Empfehlungen aus dem Schallgutachten umzusetzen, um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu schaffen.

Der Immissionswert der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohn-/Mischgebiete wird auf allen Beurteilungsflächen unterschritten. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Geruchsbelastungen sind somit nicht zu erwarten. Es sind keine Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Nach Umsetzung der Planung ist nicht mit einem erhöhten Risiko bzw. einer Beeinträchtigung durch Kampfmittel zu rechnen.

Insgesamt ist die Gefahr für sonstige schwere Unfälle oder (Natur-)Katastrophen für das Plangebiet als sehr unwahrscheinlich anzunehmen. Darüber hinaus werden die Anforderungen an Rettungswege und Zugänglichkeit von Gebäuden für Rettungskräfte in der Planung berücksichtigt, so dass sich die geringe Anfälligkeit des Plangebietes für schwere Unfälle oder Katastrophen nicht erhöht.

Es wird empfohlen die Architektur und Ausstattung der geplanten Gebäude und der Tiefgarage auf mögliche Hochwasserereignisse oder Starkregenereignisse (Extremereignisse) abzustellen, um Lebensgefahren abzuwenden.

Kultur- und Sachgüter
Die im Plangebiet vorkommenden Kultur- und Sachgüter werden durch den Eingriff nicht geschädigt. Es sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass bei strikter Einhaltung der landschaftspflegerischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Verbindung mit den Kompensationsmaßnahmen, die zu erwartenden Eingriffe durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 154 „Dr. Ringens-Straße-Nord“ zu keiner erheblichen und nachhaltigen Schädigung des Naturhaushaltes führen werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft
Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der städtebaulichen Abwägung zu berücksichtigen. Allerdings ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit ein Eingriff bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt ist oder zulässig war. Die Eingriff-/Ausgleichbilanzierung erfolgt daher ausschließlich für den ‚Ausgleichspflichtigen Eingriffsbereich‘.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplan 154 „Dr. Ringens-Straße Nord“ ergibt sich insgesamt eine Verringerung des ökologischen Wertes im Plangebiet. Das verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 2.947 Biotopwertpunkten wird über das Ökokonto des Rheinisch-Bergischen-Kreises ausgeglichen. Die Lage der Ökokonto-Maßnahmenfläche und eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung kann der Anlage 1 zum Umweltbericht (Teil II der Begründung) entnommen werden.

Auf eine Bewertung des Bodeneingriffs wurde verzichtet, da die Eingriffe im Plangebiet ausschließlich auf anthropogen stark vorbelasteten Böden stattfinden.

4. Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Der Bebauungsplan 154 Dr.-Ringens-Straße Nord wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 29.11.2022 und im Rat der Stadt am 14.12.2022 als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Mitteilungsblatt der Stadt Overath ist der Bebauungsplan am 23.06.2023 in Kraft getreten.

Overath, den 27.06.23

Siegel der Stadt Overath 2