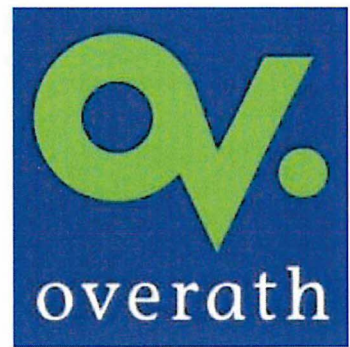




STADT OVERATH

Bebauungsplan Nr. 154 -Dr.-Ringens-Straße-Nord-

Begründung

gem. § 2a Nr. 1 BauGB

Entwurf, Stand: 16.11.2022

1.	PLANUNGSANLASS UND –GRUNDLAGEN	4
2.	GELTUNGSBEREICH	4
3.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	5
3.1	Landes- und Regionalplanung	5
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3.3	Landschaftsplan	6
3.4	Bestehendes Planungsrecht	6
4.	RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION, RAHMENBEDINGUNGEN ..	7
4.1	Derzeitige Nutzung	7
4.2	Verkehrliche Erschließung	7
5.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	7
5.1	Ziele und Grundzüge der Planung	7
5.2	Art der baulichen Nutzung	10
5.3	Maß der baulichen Nutzung	11
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
5.5	Stellplätze und Nebenanlagen	12
5.6	Verkehrsflächen und Erschließung	12
5.7	Ver- und Entsorgung	13
5.8	Grün- und Freiräume	13
5.9	Immissionsschutz	14
5.9.1	Lärm	14
5.9.2	Gerüche	17
5.10	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW	18
5.11	Entwässerung	18
5.11.1	Schmutzwasser.....	18
5.11.2	Mischwasser	19
5.11.3	Regenwasser.....	19

5.12	Altlasten	19
6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
6.1	Zusammenfassung aus dem Umweltbericht	19
6.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	22
6.3	Artenschutz	22
6.4	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	26
7.	FLÄCHENBILANZ	27
8.	HINWEISE.....	28
9.	REALISIERUNG DER PLANUNG.....	28
9.1	Maßnahmen zur Umsetzung	28
9.2	Kosten	28

TEIL A ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Planungsanlass und –grundlagen

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 31.08.2021 beschlossen, für das zentral im Hauptort gelegene Plangebiet ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten und die Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange an der Planung zu beteiligen.

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 wurden im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung im Februar 2021 drei Planungsbüros mit einer Vorentwurfsplanung beauftragt.

Der Rat der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 17.03.2021 beschlossen, das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung „Overath Mitte südlich Bahnhof“ zur Kenntnis zu nehmen und den Siegerentwurf des Büros post welters + partner GmbB zur Grundlage für die weitere Entwicklung dieser städtebaulich bedeutsamen Fläche im Zentrum von Overath, insbesondere für vorgesehene Bebauungsplanverfahren, zu machen. 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).

Für die geplante Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es erforderlich den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern (75. FNP-Änderung). Die an die Bezirksregierung mit Datum vom 04.03.2020 gestellte landesplanerische Anpassungsanfrage wurde mit Bescheid vom 25.03.2020 positiv beschieden. Das Plangebiet wird von einer gewerblichen Baufläche in eine gemischte Baufläche überführt, sodass nach Abschluss beider Verfahren der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen (Normal-)Verfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB, da Beeinträchtigungen des unmittelbar angrenzenden Natura 2000 - FFH-Gebietes DE-5109-302 (Agger) nicht ausgeschlossen werden können (§ 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB).

Mit den vorliegenden Unterlagen soll nun der Satzungsbeschluss eingeholt werden.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Ortsmitte von Overath in der Gemarkung Heiliger, Flur 1, Flurstücke 1375, 1402, 1607, 2247, 2249, 2251, 2252, 2257, 2260, 2262, 2264, 2268, 3057, 3113 und 3257 und hat eine Größe von ca. 1,8 ha. Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Plan durch eine schwarz gestrichelt Linie bezeichnet.

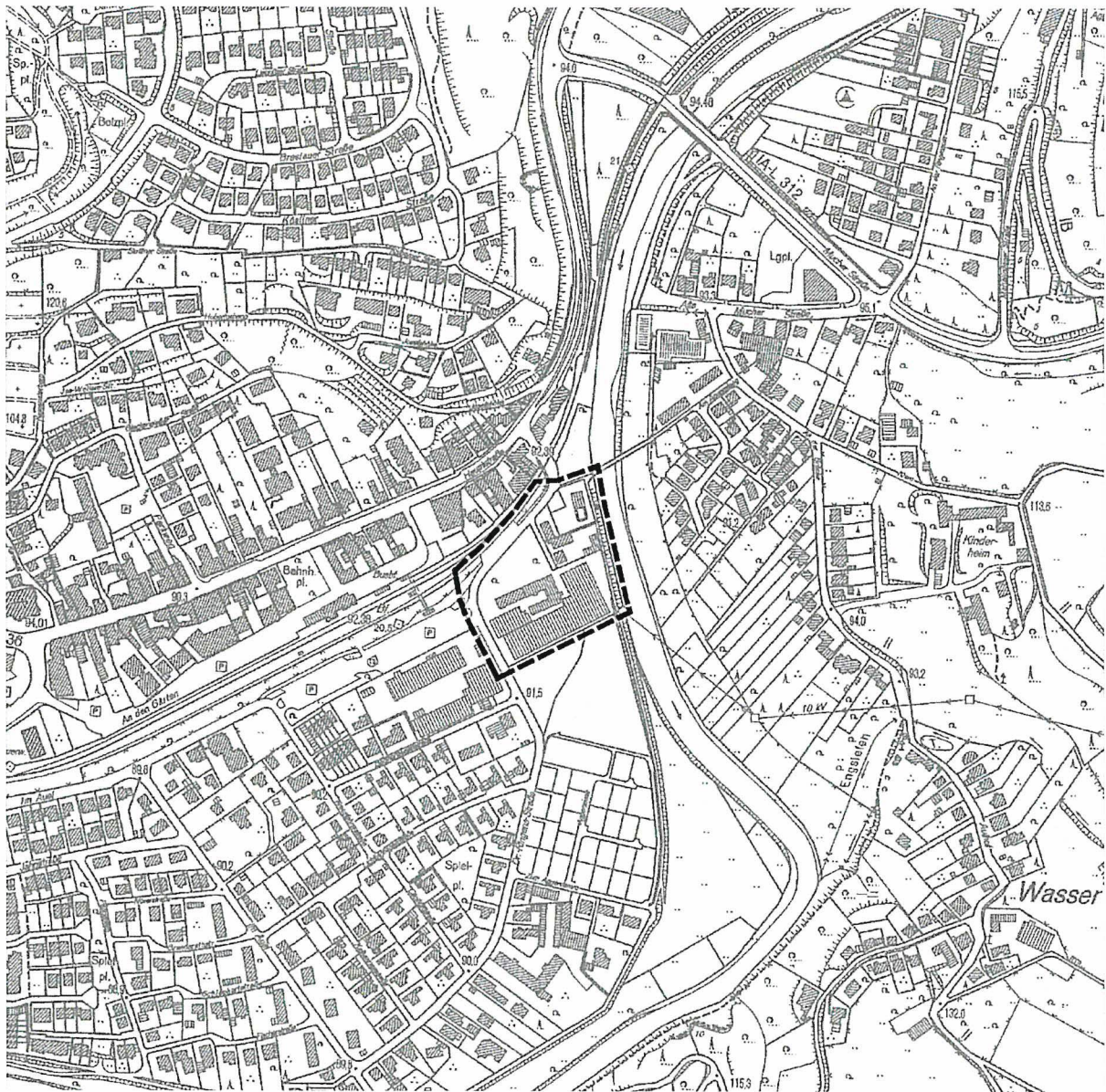


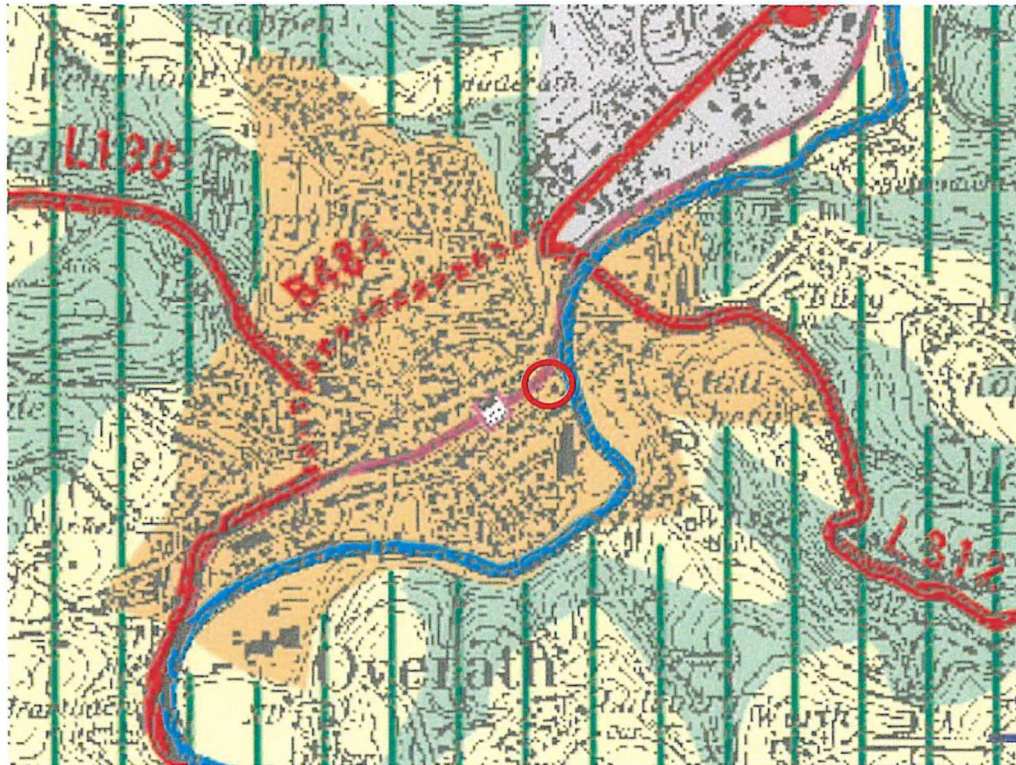
Abb.: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 154

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, weist für das Plangebiet derzeit „Allgemeiner Siedlungsbereich“ aus. Die vorliegende Planung befindet sich somit im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung. Eine landesplanerische Anpassungsanfrage gem. § 34 LPlG NRW wurde durch die Bezirksregierung Köln positiv beschieden.

Abb.: Auszug aus dem Regionalplan



3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Overath ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes (Urbanes Gebiet MU) ist es daher notwendig, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern (75. FNP-Änderung). Für den Geltungsbereich der FNP-Änderung soll eine gemischte Baufläche (M) dargestellt werden.

Die gestellte landesplanerische Anpassungsanfrage an die Bezirksregierung mit Datum vom 04.03.2020 wurde mit dem Bescheid vom 25.03.2020 positiv beschieden. Nach Abschluss beider Verfahren ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Randbereich Bestandteil des Landschaftsplanes Südkreis.

Bei der Agger, ihrem Uferbereich und der Aggeraue handelt es sich um eines der wesentlichen, wertbestimmenden Schutzgüter des Landschaftsplanes "Südkreis" sowie um Bestandteile des FFH-Gebietes "Agger" (DE 5109-302). Die Uferbereiche und der Flusslauf selbst sind als Naturschutzgebiet festgesetzt, der uferbegleitende Weg, der Bestandteil des Plangebietes ist, liegt im Landschaftsschutzgebiet als Puffer zwischen dem Flusslauf mit Ufer und der bisherigen Gewerbefläche.

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Für die Grundstücksflächen im Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Vorhaben sind derzeit, mit Ausnahme der Grundstücksflächen entlang der „Dr.-Ringens-Straße“, gemäß § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen. Eine Umsetzung des vorliegenden Planungskonzept-

tes ist aufgrund der Größenordnung und in Anbetracht der Notwendigkeit einer städtebaulichen Steuerung nicht in Form einer Bewertung über das so genannte Einfügegebot nach § 34 BauGB möglich. Das Vorhaben ist ebenfalls nach den Kriterien für die Zulässigkeit für Bauvorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig. Die Flächen liegen innerhalb des 300 Meter-Radius um das FFH (Fauna-Flora-Habitat)-Gebiet „Agger“. Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 (3) BauGB gewährleisten zu können, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Südlich an das Plangebiet angrenzend besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 132 Overath Mitte, „Dr.-Ringens-Straße“. Dieser setzt als Baugebiet ausschließlich das Allgemeine Wohngebiet (WA) in II bis III- geschossiger Bauweise fest.

4. Räumliche und strukturelle Situation, Rahmenbedingungen

4.1 Derzeitige Nutzung

Die gewerbliche Nutzung im Plangebiet wurde aufgegeben; eine Umnutzung hin zu einer gemischten Nutzung wird angestrebt. Nach dem Eigentumsübergang wurde bereits mit dem Rückbau der alten Fabrikanlagen begonnen. Die Sanierungsarbeiten im alten Verwaltungsgebäude der Firma Scharrenbroich sind mittlerweile voll angelaufen. Dieses Gebäude wird kernsaniert und soll in vollem Umfang erhalten bleiben.

Zum Plangebiet angrenzend befindet sich die Sonoco Plastics – Kunststoffverarbeitung GmbH. Ansonsten befindet sich in der Umgebung vorwiegend Wohnbebauung. Östlich verläuft die Agger.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die nördlich und westlich verlaufende Dr.-Ringens-Straße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Der Bahnhof Overath befindet sich in ca. 200 m Entfernung westlich des Plangebietes. Hier verkehren die Regionalbahnlinie RB 25 Köln-Meinerzhagen sowie die Buslinien 310, 420, 425, 557, 558, 575 und N47.

5. Inhalte des Bebauungsplanes / Begründung der Festsetzungen

5.1 Ziele und Grundzüge der Planung

Die auf der Grundlage des Siegerentwurfes weiterentwickelte Konzeptplanung des Architekturbüros Lieverscheidt sieht im Westen des Plangebiets gewerblich genutzte Gebäude vor, die die im Osten des Plangebiets vorgesehenen Wohnnutzungen von den westlich des Plangebiets derzeit bestehenden Gewerbenutzungen trennen. Im Norden des Plangebiets sind gemischt genutzte Gebäude angedacht.

Prägendes Entwurfsmerkmal ist der zentrale Boulevard (blau-grünes Band) als geradlinige Verbindung zwischen Aggerufer und Zentrum Overath. Es soll ein verdichtetes urbanes Quartier mit Wohnnutzungen, Dienstleistungen, gewerblichen Nutzungen und gastronomischen Einrichtungen entstehen. Der ruhende Verkehr wird überwiegend in Tiefgaragen untergebracht.



Abb.: Städtebauliches Konzept, Architekturbüro Lieverscheidt, Overath 2021

Gewerbliche Nutzung

Das zentral gelegene Trapezhaus mit auskragenden Obergeschossen erhält als prägendes, gestalterisches Element ein Dachsegel. Hier sind drei multifunktionale Vollgeschosse mit insgesamt ca. 600 m² Nutzfläche geplant. Im Erdgeschoss sind Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe geplant. Für die beiden Obergeschosse besteht die Möglichkeit einer Hotelnutzung, für welche es bereits ortsansässige Interessenten gibt.

Wohnnutzung

Das städtebauliche Konzept des Architekturbüros Lieverscheidt sieht einen Riegelbau entlang der Dr.-Ringens-Straße vor, der die dahinter liegende Bebauung von Lärmimmissionen der angrenzenden Straße sowie der nördlich gelegenen Bahntrasse abschirmt. In diesem Gebäude soll bezahlbarer Wohnraum mit insgesamt 27 Wohneinheiten von verschiedener Größe (2, 3 und 4 Zimmer, auch Maisonette) entstehen. Die Wohnungen werden Wohnflächen zwischen 68 m² und 125 m² aufweisen. Im Sockelgeschoss werden circa 18 Stellplätze für PKW sowie Nebenräume Platz finden.

Südöstlich des geplanten Boulevards sind vier identische Gebäude mit je ca. 14 Wohneinheiten geplant. Diese Gebäude werden als Zwei- bis Dreizimmerwohnungen geplant; sie werden mit Wohnflächen zwischen 60 m² und 130 m² ausgestattet.

Bestandsgebäude und Erweiterungsbau

Das bereits bestehende Gebäude besteht aus drei Vollgeschossen. Dieses soll durch Anbauten erweitert werden.

Folgende Nutzungen sind geplant:

- Im Erdgeschoss ein Spezialitäten-Supermarkt mit Gastronomiebetrieb,
- Im 1. OG - Büros der mobilen Pflege Overath und eine Tagespflege,
- Im 2. OG – Intensivpflege-WG (Beatmungs-WG)
- Anbau: Nutzung für Büro- und Dienstleistung, vielleicht aber auch teilweise Wohnraumnutzung. Hier stehen noch keine Mieter fest.

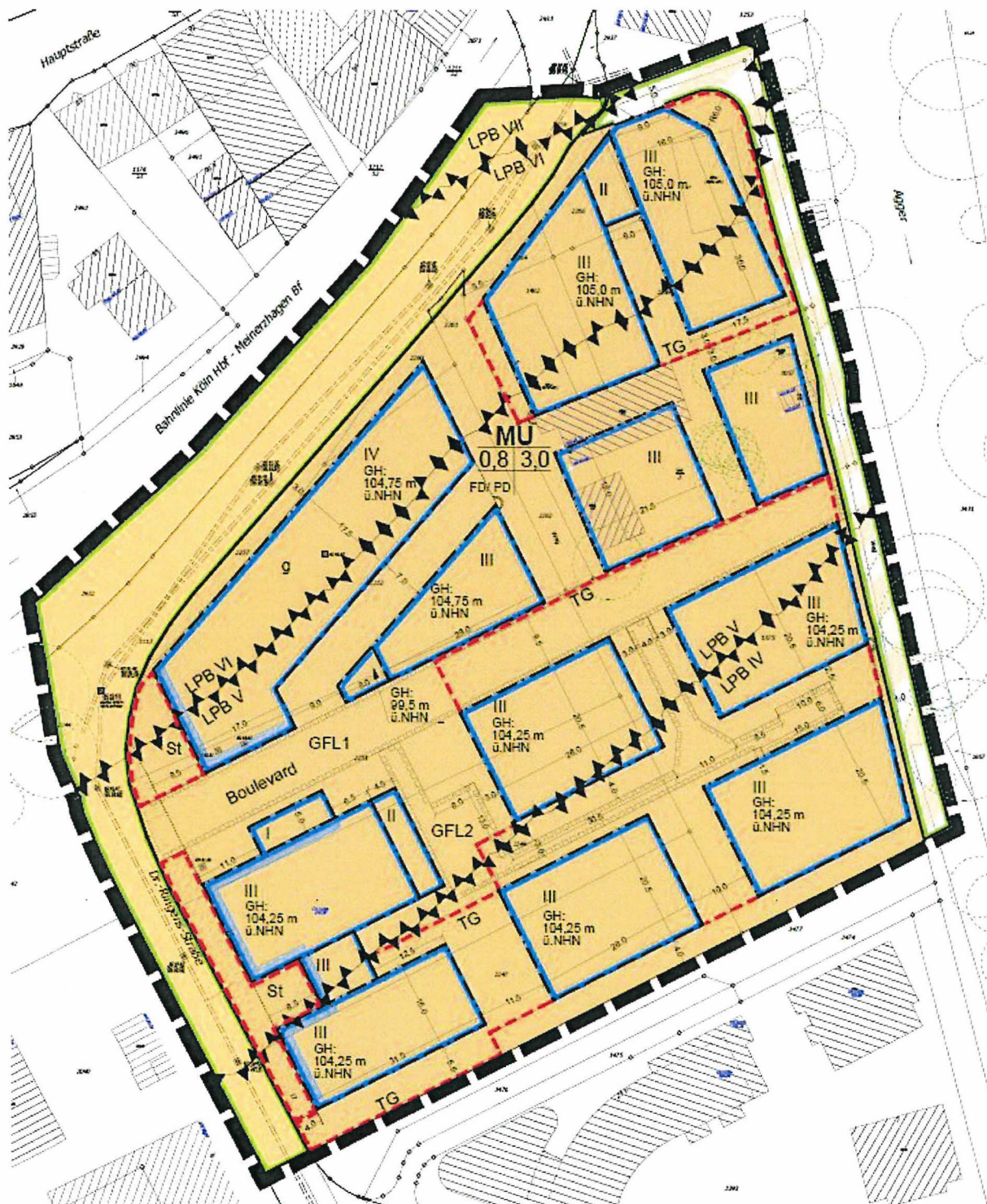


Abb.: Bebauungsplan-Entwurf, Stadtplanung Zimmermann Köln, Juli 2022

5.2 Art der baulichen Nutzung

Urbane Gebiete (MU) nach § 6a BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im Urbanen Gebiet (MU) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiksortiment („Erotikshops“, „Sex-Shops“),
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Sauna- / Erotikclubs und Massage-salons, bei welchen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

Als Art der baulichen Nutzung soll ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

In der 75. FNP-Änderung soll eine Gemischte Baufläche dargestellt werden, sodass daraus ein Urbanes Gebiet im Bebauungsplan entwickelt werden kann.

Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment; zentrenrelevante Randsortimente sind bis zu 10% der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig. Der Ausschluss des zentrenrelevanten Hauptsortimentes dient dem Schutz der angrenzenden Innenstadt von Overath und dem dort verorteten Zentralen Versorgungsbereiches.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie durch die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

Die vorgeschlagene Ausnutzung (GRZ/GFZ) orientiert sich am städtebaulichen Konzept und an den gemäß BauNVO als Obergrenzen definierten Orientierungswerten. Die GRZ von 0,8 und GFZ von 3,0 entsprechen dem Planungsziel, an dieser zentralen Stelle der Stadt ein verdichtetes urbanes Quartier zu entwickeln.

Die festgesetzten Geschossigkeiten und Gebäudehöhen entsprechen dem städtebaulichen Konzept und orientieren sich an den bestehenden Gebäuden im Plangebiet. Gemäß Planeinschrieb sind an unterschiedlichen Stellen I bis IV Geschosse möglich mit maximalen Gebäudehöhen von 104,25 m ü. NHN bis 105 m ü. NHN.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z.B. haustechnische Anlagen, Antennen, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter, solarenergetische Anlagen - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden.

Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten. Von diesem Maß des Zurücktretens ausgenommen sind Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäuser.

105,00 m NHN

104,75 m NHN

104,25 m NHN



Abb.: Abwicklung/Straßenansicht mit Höhenangabe

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzt, die mit Spielraum um die bestehenden und geplanten Gebäude gezogen werden. Die Baugrenzen orientieren sich dabei am städtebaulichen Konzept des Architekturbüros.

Für die Riegelbebauung wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, um hier entlang der Dr.-Ringens-Straße eine geschlossene Gebäudefront zu erhalten. Dieser Gebäuderiegel dient den dahinterliegenden Gebäuden im Plangebiet als Schutz vor dem Verkehrslärm, besonders Schienenlärm von der nordwestlich liegenden Bahnlinie.

5.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze sollen überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden, die von der Dr.-Ringens-Straße aus am südöstlichen Grundstücksrand angefahren wird. Stellplätze sind weiter im Sockelgeschoss des nördlichen Riegelbaus geplant. Wenige ebenerdige Stellplätze, besonders als Stellplätze für Besucherinnen und Besucher des Plangebietes, runden das Angebot ab.

Insgesamt können so im Plangebiet ca. 145 Stellplätze (davon ca. 15 behindertengerecht) untergebracht werden.

5.6 Verkehrsflächen und Erschließung

Äußere Erschließung

Der Teil der Dr.-Ringens-Straße, der der Erschließung des Plangebietes dient, wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch wird die bestehende Dr.-Ringens-Straße nicht überplant sondern lediglich gesichert.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über den „Boulevard“, dem eine entwurfsprägenden Verbindungsfunktion zwischen Aggerufer und Zentrum Overath obliegt. Im Bebauungsplan wird er als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und der Wartungsfahrzeuge des Aggerverbandes sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gemäß Planeintrag festgesetzt.

Zusätzlich gibt es südlich des Boulevards eine zweite Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL 2), welche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gemäß Planeintrag zu belasten ist.

Die sonstigen internen Erschließungswege und Zufahrten werden nicht festgesetzt, sind aber im Rahmen der festgesetzten GRZ möglich.

Auswirkung der Planung auf den Verkehr

Geplant ist die Errichtung von 99 Wohnungen. Zudem sind die Erhaltung und Erweiterung eines gewerblich genutzten Bestandsgebäudes vorgesehen. Die Erschließung des Plangebietes wird über die südlich der Bahngleise verlaufende Dr.-Ringens-Straße erfolgen. Im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wurden die aus dem Bauvorhaben resultierenden verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz untersucht und bewertet.

Als notwendige Datengrundlage wurden in einem ersten Schritt Verkehrserhebungen an relevanten im Umfeld liegenden Straßenquerschnitten und Knotenpunkten erhoben. Hieraus wurden folgende Spitzenstunden ermittelt:

- Morgenspitze: 07:30 bis 08:30 Uhr
- Abendspitze: 16:15 bis 17:15 Uhr

In einem weiteren Schritt wurde das aus dem Plangebiet resultierende Verkehrsaufkommen sowohl für die ehemalige Nutzung als auch für die geplante Nutzung abgeschätzt. Die Berechnungen ergaben, dass im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben insgesamt ca. 726 Kfz-Fahrten je Werktag zu erwarten sind (als Summe aus Quell- und Zielverkehr). Für die ehemalige Nutzung wurden ca. 284 Kfz-Fahrten je Werktag (als Summe aus Quell- und Zielverkehr) ermittelt. Dies entspricht einem Zuwachs in Höhe von ca. 442 Kfz-Fahrten je Werktag.

Die Verteilung des plangebietsbezogenen Verkehrsaufkommens im Straßennetz wurde anhand von Routenführungen verschiedener Quell- Zielverbindungen mittels openrouteservice ermittelt. Die Analyse ergab, dass ein Großteil des Verkehrs (Annahme 60 %) von der geplanten Plangebietszufahrt in Richtung Norden auf die Hauptstraße geführt wird, um von dort in nördliche Richtung auf die BAB 4 zu gelangen. Die Verteilung wurde sowohl für die bestehende als auch die geplante Nutzung angenommen.

Auf Grundlage der angenommenen Verkehrsverteilung wurde das Verkehrsgeschehen relevanter Streckenabschnitte mittels händischer Verkehrsumlegung für den Bestandsfall, den Prognose-Nullfall (Berücksichtigung der ehemaligen Nutzung des Plangebietes) und den Prognose-Planfall (Berücksichtigung der geplanten Nutzung des Plangebietes) dargestellt. Zudem wurden relevante Knotenstrombelastungen als Grundlage der Leistungsfähigkeitsberechnungen ermittelt.

Die Ermittlung der Leistungsfähigkeiten ergaben, dass die zwei untersuchten Knotenpunkte in allen betrachteten Fällen leistungsfähig abgewickelt werden können. Der Knotenpunkt Hauptstraße / Dr.-Ringens-Str. erreicht in allen Fällen morgens die QSV B, abends wird im Null- und Planfall die Qualitätsstufe C erzielt. Der Knotenpunkt Propsteistraße / Jahnstraße erreicht morgens in allen Fällen die Qualitätsstufe A und abends die Qualitätsstufe B.

5.7 Ver- und Entsorgung

Zur Versorgung des Gebietes mit Wärme wird die Nutzung des städtischen Kälte - Nahwärmenetzes angestrebt, ergänzt um Geothermie im Plangebiet selbst. Die Versorgung mit Wasser und Medien ist durch die vorhandenen Trassen in den umliegenden Straßen gesichert.

Das Schmutzwasser kann an den in der Dr.-Ringens-Straße liegenden Kanal angeschlossen werden.

Anfallendes Niederschlagswasser im Plangebiet wird ebenfalls in die öffentlichen Kanäle in der Dr.-Ringens-Straße eingeleitet. 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. Ggf. müssen für Starkregenereignisse entsprechende Maßnahmen vorgesehen werden.

5.8 Grün- und Freiräume

Großer Wert wird bei der Planung auf eine barrierefreie Ausgestaltung und die Zugänglichkeit und Eingliederung in die bestehenden, umgebenden Strukturen gelegt. Daher werden die Wohnhöfe als halböffentliche Räume angelegt.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, mit Raseneinsaat, Gräsern, Stauden und/oder Gehölzen fachgerecht zu bepflanzen. Bei Stauden und Gehölzpflanzungen im Bereich der Tiefgarage ist eine Vegetationstragschicht mit einer mind. 30 cm, im Mittel 50 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen.

Für Flachdächer wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Flachdächer sind vollflächig zu bepflanzen, sofern kein Konflikt mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen, Komponenten

der technischen Gebäudeausstattung oder Brandschutzvorschriften existiert. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Photovoltaikelemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

5.9 Immissionsschutz

5.9.1 Lärm

Im Bebauungsplanverfahren sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Das bedeutet unter anderem, dass schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind. Auf das Plangebiet wirkt Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm sowie Gewerbelärm ein, die in einem Lärmgutachten erfasst und bewertet wurden (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 154 „Dr.-Ringens-Straße Nord“, Stadt Overath (31.05.2022)).

Einwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehrslärm

Zur Beurteilung der Immission des öffentlichen Straßenverkehrs werden ausschließlich die Flächen außerhalb der Verkehrsflächen beurteilt. Auf Basis der eingerechneten Gegebenheiten (u.a. Verkehrsaufkommen und sicherzustellende Lärmschutzwand) zu den Ergebnissen laut Kapitel 5.3 ergänzend folgende Beurteilung:

Beim Vergleich der Orientierungswerte eines Urbanen Gebiets (MU) innerhalb der Tageszeit mit den Berechnungsergebnissen in den Lärmkarten (vgl. Lärmkarten 0.T, 1.T, 2.T sowie 3.T, vgl. Kap. 5.3 des Gutachtens) wird ersichtlich, dass die Orientierungswerte auf allen Geschosshöhen in der nordwestlichen Plangebiethälfte überschritten werden. Dabei variiert die mit Überschreitungen betroffene Plangebietsfläche je nach Geschosshöhe.

Vorwiegend werden neben eingehaltenen Orientierungswerten im südöstlichen Plangebiet, Überschreitungen um ca. 5 dB auf dem Plangebiet festgestellt. Höhere Überschreitungen sind im Bereich der nordwestlichen Baureihe bzw. der ersten Baureihe in Richtung Bahntrassierung zu erwarten. Diese beziffern sich zur Tageszeit überwiegend auf bis zu 69 dB(A) bzw. im nordöstlichsten Baufeld auf bis zu 71 dB(A).

Im Detail: Die Überschreitungen beziffern sich entlang der Bahntrasse an der nächstgelegenen Baugrenze auf Höhe des EG vorwiegend auf 9 dB bzw. entspricht dies einem Absolutpegel von 69 dB(A). Eine Ausnahme bildet der nördliche Plangebietsbereich im unmittelbaren Nahbereich des Bahnübergangs bzw. der dort angrenzend geplanten Baugrenze. Dort wird auf Höhe des EG entlang der Baugrenze ein Beurteilungspegel von bis 70 dB(A) ermittelt.

Im 1. OG steigen die Überschreitungen an den nächstgelegenen Baugrenzen leicht gegenüber dem EG an, wohingegen sie auf Höhe des 2. und 3. OGs wiederum mit steigender Immissionshöhe geringfügig abnehmen, jedoch gleichzeitig eine flächigere Überschreitung durch die Ausbreitung gegeben ist.

Im Ergebnis ist auf Höhe des 1. bis 3. OG zur Tageszeit vorwiegend ebenso wie auf Höhe des EG ein Beurteilungspegel von maximal bis zu 69 dB(A) entlang der Baugrenze gegeben. Im Bereich des Bahnübergangs steigen die Beurteilungspegel um 1 dB auf 71 dB(A) an.

Innerhalb der Nachtzeit (vgl. Lärmkarten 0.N, 1.N, 2.N sowie 3.N, vgl. Kap. 5.3) ist im gesamten MU-Plangebietsbereich (alle Baugrenzen umfassend) auf allen Geschosshöhen eine Überschreitung der Orientierungswerte zur Nachtzeit von 50 dB(A) zu erwarten.

Dabei sind entlang der ersten Baureihe entlang der Bahntrassierung bzw. entlang der nord-westlichsten Baugrenzen auf Höhe aller Geschosse im Bereich des Bahnübergangs an den dortig angrenzenden Baufeldern Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) zu erwarten. Im überwiegenden Bereich entlang dieser ersten Baureihe sind auf Höhe des EG bis zu 63 dB(A) und auf den sonstigen Obergeschosshöhen bis zu 64 dB(A) festzustellen.

In den Außenwohnbereichen (vgl. Lärmkarten Auß.T, vgl. Kap. 5.3) – siehe u. a. auch obige Erläuterung auf Höhe des EG zur Tageszeit – werden die Orientierungswerte im überwiegenden mittleren sowie im gesamten südlichen Bereich des Plangebiets eingehalten. In einem nordwestlichen Plangebietsstreifen, welcher orientierend ein Drittel des Plangebiets umfasst, werden die Orientierungswerte vorwiegend um bis zu 5 dB überschritten, bzw. ab ca. „mittig der ersten Baureihe“ in Richtung Bahntrasse um bis zu 10 dB entlang der Straße.

Es ist zu beachten, dass die Berechnung keine Plan-Gebäude berücksichtigt, sodass bei entsprechender Errichtung der bis zu 4-geschossigen „Gebäudereihe“ entlang der Bahntrasse bzw. der Dr.-Ringens-Straße eine deutliche Lärminderung durch die hierdurch entstehende Abschirmung in den weiteren abgeschirmten Plangebietsbereichen erwarten lässt (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 154 „Dr.-Ringens-Straße Nord“, Stadt Overath, 55-57).

Einwirkungen durch Gewerbelärm

Sonoco Plastics Germany GmbH

Die Ergebnisse der Untersuchung des benachbarten 24-Stunden-Schichtbetriebs der Sonoco Plastics Germany GmbH zeigen beim Abgleich mit den geltenden IRW gemäß TA Lärm (vgl. Kap. 4.1), dass die Immissionsschutzanforderungen zur Tageszeit eingehalten bzw. um mindestens 2 dB unterschritten werden. Zur Nachtzeit kommt es an allen drei Immissionsorten zu Überschreitungen. Dabei betragen die Überschreitungen an den Immissionsorten IO 1 - Nordwest und IO 2 - West (Dr.-Ringens-Straße 15) 6 dB und am Immissionsort IO 3 - Südwest 4 dB.

Informative ergänzende Einschätzung gemäß DIN 18005: Beim Vergleich mit den gemäß DIN 18005 abzugleichenden Orientierungswerten ist zur Tageszeit eine Überschreitung um 1 dB zu erwarten, wohingegen die Nachtzeit ebenso um bis zu 6 dB überschritten wird.

Die weitergehende Beurteilung bzw. Maßnahmen-Definition richtet sich nach den Ergebnissen gemäß TA Lärm, welche nicht zuletzt aufgrund der Richtwert-Charakteristik in der Praxis üblicherweise hierzu herangezogen werden.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen durch Schallereignisse auf dem Betriebsgelände bzw. durch den Betrieb des Werkes, die den Immissionsrichtwert an den Immissionsorten zur Tageszeit um mehr als 30 dB überschreiten wurden nicht festgestellt (vgl. auch Messergebnisse der Tabellen 4.8). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen durch Schallereignisse auf dem Betriebsgelände bzw. durch den Betrieb des Werkes, die den Immissionsrichtwert an den Immissionsorten in der Nachtzeit um mehr als 20 dB überschreiten, ergaben sich am IO 2 - West (Dr.-Ringens-Straße 15) durch Geräusche auf den Mitarbeiterparkflächen (vgl. auch Messergebnisse der Tabellen 4.7) wobei die Überschreitung ca. 4 dB beträgt. Am Immissionsort IO 1 - Nord wurde der Maximalpegel durch öffentlichen Straßen- und Schienenverkehr hervorgerufen.

Die messtechnische Ermittlung der Geräuschimmissionen erfolgte mit geeichten Schallpegelmessgeräten der Klasse 1. Die Messkette wurde mittels geeichten Kalibratoren überprüft. Es wurden keine Abweichungen festgestellt, sodass von einem Messfehler kleiner ± 1 dB ausge-

gangen werden kann. Die Messwerte zur Beurteilung der Betriebsgeräusche werden als kontinuierlich einwirkend betrachtet und eine zeitliche Korrektur nicht vorgenommen. Eine meteorologische Korrektur ist nicht erfolgt. Die Beurteilung der Geräuschimmissionen liegt somit auf der "sicheren" Seite (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 154 „Dr.-Ringens-Straße Nord“, Stadt Overath, 26f).

nördlich des Plangebiets gelegene Gewerbenutzungen am Beispiel Bereich „Autohaus Kuhl“

Nicht zuletzt aufgrund der erwähnten Abhängigkeiten in der unmittelbaren Nachbarschaft, können ausgehend dieser zu erwartenden nutzungstypischen tageszeitlichen Kfz-Bewegungen auf dieser Freifläche Überschreitungen an den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen werden.

Des Weiteren kann die Handwerk-Studie [25] erwähnt werden, wonach sich bei einem „unterstellten“ Kfz-Betrieb (wg. der o.g. Werkstatt) für einen Kfz-Mechaniker-Betrieb mit bis zu 12 Mitarbeitern ein erforderlicher Mindestabstand von „lediglich“ 20 Metern zu einem reinen Wohngebiet als erforderlich herausstellt.

Somit ist ausgehend der nördlich des Plangebiets von keiner Überschreitung der IRW gemäß TA Lärm bzw. Orientierungswertüberschreitung gemäß DIN 18005 an den Baugrenzen innerhalb des Bebauungsplans auszugehen. Vielmehr kann unter Heranziehen der zuvor erwähnten Handwerk-Studie von einer Unterschreitung der IRW von ≥ 6 dB ausgegangen werden (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 154 „Dr.-Ringens-Straße Nord“, Stadt Overath, 30).

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen auf dem Plangebiet mit dem Ziel die vorhandenen Überschreitungen der Verkehrsgeräusche komplett („Vollschutz“) bzw. entsprechend wirksam für bestimmte Geschosse zu mindern bzw. abzuschirmen, sind unter anderem aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen der zuvor genannten Schalltechnischen Untersuchung wurde zur Ermittlung von passiven Schallschutzmaßnahmen die Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegeln in 1 dB-Schritten gewählt. Zur besseren Lesbarkeit im Bebauungsplan werden nicht die Pegel in 1 dB-Schritten, sondern Lärmpegelbereiche in 5 dB-Schritten dargestellt. Daran orientiert werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Lärmpegelbereiche (LPB) IV bis VI an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 - Beuth Verlag GmbH, Berlin).

Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*
*Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.	

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich oder ein niedriger maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

Für Balkone und Loggien, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen-, Schienen- und Flugverkehr) > 62 dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Gesamtbeurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Fassadenbereiche sind schutzbedürftige Räume gemäß TA Lärm auszuschließen oder es sind keine offenbaren Fenster im Bereich schutzbedürftiger Räume gemäß TA Lärm vorzusehen oder es sind in diesen Bereichen ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig. Diese Festsetzung gilt nur für den Zeitraum, in dem der benachbarte Gewerbebetrieb Sonoco Plastics Germany GmbH im untersuchten Umfang emittiert.

5.9.2 Gerüche

Die Beurteilung der Geruchsstoffimmissionswerte erfolgt nach der Geruchsimmissions-Richtlinie. Für das Beurteilungsgebiet ergibt sich der in der nachfolgenden Tabelle die aufgeführte Immissionsbelastung:

	Wohn-/Mischgebiete	Gewerbe-/Industriegebiet
Immissionszusatzbelastung	0,00 bis 0,08 (0 bis 8,0 %)	-
Immissionswert nach GIRL	0,10 (10 %)	0,15 (15 %)

Zur Bewertung der Geruchsimmission ist die Geruchsimmissionsgesamtbelastung zu bilden. Die Gesamtbelastung setzt sich gemäß GIRL aus der Summe aller anlagenbezogenen Geruchsimmissionen im Beurteilungsgebiet zusammen. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine weiteren Geruchsemitenten. Die Immissionsvorbelastung wird somit zu 0 gesetzt.

Der Immissionswert der GIRL für Wohn-/Mischgebiete wird auf allen Beurteilungsflächen unterschritten.

5.10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW

Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer und Pultdächer zulässig; auf untergeordneten Anlagen und Garagen ist diese Festsetzung nicht anzuwenden. Als Materialien für die Gestaltung der Fassaden sind ausschließlich Putz, Klinker, Holz und Metall (nicht spiegelnd oder reflektierend) zulässig. Ein natürlicher Bewuchs der Fassaden ist erwünscht.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, mit Raseneinsaat, Gräsern, Stauden und/oder Gehölzen fachgerecht zu bepflanzen. Bei Stauden und Gehölzpflanzungen im Bereich der Tiefgarage ist eine Vegetationstragschicht mit einer mind. 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen.

Die Flachdächer sind vollflächig mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen, sofern kein Konflikt mit der Errichtung / Unterhaltung der Photovoltaikanlage (Wartungswege), Komponenten der technischen Gebäudeausstattung oder Brandschutzvorschriften existiert.. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Photovoltaik Elemente sind über der Dachbegrünung anzubringen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und Grundstücksflächen dienen einer einheitlichen Gestaltung und der einheitlichen Erscheinung des Ortsbildes.

5.11 Entwässerung

Die bestehende kommunale Entwässerung in der „Dr.-Ringens-Straße“ ist als Mischsystem ausgeführt. Eine zusätzliche Beaufschlagung dieses Netzes soll auf Wunsch der Stadtwerke Overath minimiert werden. Dazu ist es notwendig, vor allem die zusätzlichen Einleitmengen von Niederschlagswasser zu reduzieren.

Dies erfolgt zum einen über begrünte Flachdächer sämtlicher Gebäude, zum anderen durch folgendes Ableitungskonzept:

5.11.1 Schmutzwasser

Nach aktuellem Kenntnisstand der Gebäudeplanung, wird das Schmutzwasser des Wohnhauses 1, eines Teils der Wohnhäuser 2 und 3, der Gebäude des Riegels, sowie des Trapezes über einen Schmutzwasserkanal in einen neuen Schacht in Verlängerung des „Boulevard“ in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der „Dr.-Ringens-Straße“ abgeleitet.

Das Schmutzwasser des Wohnhauses 4, sowie eines Teils der Wohnhäuser 2 und 3 wird über einen Schmutzwasserkanal in einen neuen Schacht am südlichen Rand des Baugebietes in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der „Dr.-Ringens-Straße“ abgeleitet.

5.11.2 Mischwasser

Der „Erweiterungsbau Gewerbe“ erhält auf dem Grundstück einen Revisionsschacht. Ab hier wird über einen neuen Hausanschluss das Mischwasser des Gebäudes in die vorhandene Kanalisation eingeleitet.

5.11.3 Regenwasser

Das Regenwasser der tiefliegenden Teilfläche zwischen dem nördlichen Riegel und der „Dr.-Ringens-Straße“ „Wohnweg Riegelbebauung“ entwässert über einen Regenwasserkanal in den vorhandenen Mischwasserkanal nördlich des Gebietes im Freispiegelgefälle. Da die Rückstauenebene der Dr.-Ringens-Straße höher liegt als die Zufahrt, wird im Schacht eine R08 eine Rückstausicherung installiert. Für den Fall, dass sich ein Rückstau aus dem öffentlichen Kanal ergibt und die Rückstausicherung verschlossen ist, wird anfallendes Niederschlagswasser mittels einer Hebeanlage in den öffentlichen Kanal gepumpt.

5.12 Altlasten

Der Bereich südlich der Riegelbebauung und der zentrale Teil des Geländes westlich des Bestandgebäudes an der Dr.-Ringens-Straße wird durch das Amt für Umweltschutz des rheinisch-Bergischen Kreises aufgrund der Überwachung sowie gutachterlich dokumentierten Dekontamination durch „Aushub und Entsorgung“ des beaufschlagten Bodenmaterials als saniert beurteilt.

Der Bereich im Süden des Plangebiets zu den Plangebietsgrenzen und zur geplanten Riegelbebauung ist aufgrund der verbliebenen historischen Auffüllung noch durch erhebliche Fremdbestandteile geprägt und wird bis zur vollständigen Auskoffnung und dem damit verbundenen Abschluss der Sanierung überwacht werden müssen. Die Projektentwicklung hat sich zur Bearbeitung der bis dato belassenen Auffüllungsbereiche verpflichtet. Erst wenn die vorgenannten Bereiche final bearbeitet (Auskoffnung/ Nachweis der Einhaltung Prüfwerte BBodSchV) sind, kann die Untere Bodenschutzbehörde beurteilen, ob Restbelastungen auf dem überplanten Grundstück verbleiben.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Zusammenfassung aus dem Umweltbericht

Die Belange des Umweltschutzes werden mit dem Umweltbericht als Teil II der vorliegenden städtebaulichen Begründung dargestellt. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist in den Umweltbericht integriert und wird gesondert in Kapitel 6.2 der Begründung zusammengefasst. 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 geschottete 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 3 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. Anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser soll über eine Einleitung in die Agger geleitet werden. Auswirkungen auf die Agger, welche im angrenzenden Bereich an das Plangebiet als FFH-Gebiet ausgewiesen ist, wurden in einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung untersucht. Erhebliche Beeinträchtigungen für das FFH-Gebiet Agger werden unter Voraussetzung entsprechender baulichen Gestaltung und Begrenzung der Einleitungsstelle und des Pumpenbauwerks (gedrosselte Einleitung, Froschklappe, ggf. sachgemäße Vorbehandlung) nicht erwartet. Ein Antrag auf Einleitung erfolgt auf nachfolgender Planungsebene. Alternativ wird bei fehlender Genehmigungsfähigkeit des wasserrechtlichen Antrags für die Einleitung die Entwässerung über das örtliche Kanalnetz erfolgen. 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 Grundwas-

serstände 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 wird 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 werden 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 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.

6.2 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-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt daher ausschließlich für den ‚Ausgleichspflichtigen Eingriffsbereich‘ (vgl. Abgrenzung im Maßnahmenplan „Plan Nr. 1“ im Anhang zum Umweltbericht (Teil II der Begründung)).

Die Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Vegetationsbestände sowie die geplanten Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet können aufgrund der innerstädtischen Störfaktoren und der städtebaulichen Ausrichtung der Planung, lediglich den Funktionen einer Minderungsmaßnahme gleichkommen. Die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen sind gemäß BNatSchG durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Diese sind so zu wählen, dass nach ihrer Beendigung keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild wieder hergestellt oder neu gestaltet ist.

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.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 und 2 durchgeführt. Diese kam zum Ergebnis, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG für folgende Arten bzw. Arten der Artengruppen nicht ausgeschlossen werden kann: Gebäude- und Baumhöhlenspalten nutzende Fledermäuse, planungsrelevante und ubiquitäre Brutvögel der siedlungsnahen Gehölze und der Halboffenlandschaft (insb. Giritz).

Deshalb werden Vermeidungs- beziehungsweise Minimierungsmaßnahmen und gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen definiert. Ziel der Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrelevanten Beeinträchtigungen ist es, das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern. Maßnahmen zur Minderung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen werden vor allem dann beachtet, wenn sie tatsächlich geeignet sind, Auswirkungen auf planungsrelevante Arten soweit zu reduzieren, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht eintreten werden. Folgende Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen werden für das vorliegende Vorhaben formuliert:

ASP V1 Durchführung der erforderlichen Baumrodungen und Gehölzeingriffe zwischen Oktober und Ende Februar oder vorherige Kontrolle auf Vogelbruten;

Durchführung der Baumrodung, Gehölzeingriffe und Gehölzrückschnitte für die Baufeldberäumung der Deichstraße in der Zeit vom 1.10. bis 14.2. außerhalb der Vogelbrutzeit (Gehölzreihe westlich der Deichkrone und im mittleren nordöstlichen Grundstück inkl. der Rankpflanze an der Garage). Falls aus nicht vorhersehbaren Gründen ein Gehölzeingriff während der Brutzeit (Mitte Februar – September) durchgeführt werden muss, ist durch eine faunistisch fachkundige Person im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB / Umweltbaubegleitung UBB) nachzuweisen, dass keine aktuell genutzte Niststätte in den betroffenen und angrenzenden Gehölzen vorhanden ist (Kontrolle frühestens 2 Tage vorher).

Ziel: Brut- und Niststättenschutz für die Vogelfauna, Verhinderung der Tötung von Vögeln.

ASP V2 Schutz der angrenzenden Gehölze östlich der Deichkrone und der Gartengehölze

Schutz der angrenzenden Gehölze östlich der Deichkrone (Lage im NSG) mit ihren Wurzelbereichen unter dem Weg mit wassergebundener Wegedecke; Durchführung von Wurzelschutzmaßnahmen und falls notwendig fachgerechter Rückschnitt eventuell notwendiger Kronenrückschnitte; Baumschutz gemäß DIN 18 920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), ZTV-Baumpflege (Richtlinien zum Ausbau von Straßen), RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen), ggf. Nachpflanzung bei unbeabsichtigter Beschädigung der Bäume und Sträucher).

Ziel: Brut- und Niststättenschutz sowie Schutz und Erhalt von Ruhestätten und Nahrungshabitaten für die Vogelfauna (u.a. Girlitz) und Fledermausfauna; Erhaltung des Gehölzstreifen für das Aggerufer als Puffer und zum Schutz vor intensiver Erholungsnutzung.

ASP V3 Bau einer Sedimentsperre gegen Sedimenteintrag in die Aue längs des Baufeldes für die Deichstraße, bspw. aus Hochwasserschutzsäcken

Als Maßnahme zur Vermeidung des Eintrags von Feinsediment in die Agger und die Aue während der Bauabwicklung sind in Abschnitten mit angrenzenden Gehölzen (Bäumen, Sträuchern, Hecken), in denen die Wurzelteller bis in das Baufeld ragen, die Sedimentsperren über aufgeschichtete Hochwasserschutzsäcke auf dem Wegrandstreifen am Baufeldrand zu errichten (bei einer angenommenen Höhe der Säcke von 11 cm 3 Säcke übereinander). Als Maßgabe über den zu erwartenden Wurzelteller gelten bei Bäumen die Angaben in der DIN 18 920 (s.u., Kronenbereich + 1,5 m).

Ziel: Schutz der Sohlstrukturen der Agger vor Eintrag von Feinsedimenten und Baumaterialien; Schutz der Gewässerorganismen.

ASP V4 Baubeginn für die Deichunterhaltungsstraße angrenzend an Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit

Als Ausschlusszeit für den Beginn des Straßenbaus der Deichunterhaltungsstraße gilt die Zeit vom 01.03. bis 30.06. (dichte angrenzende Hecke). Eine jeweils vor dem 01.03. bereits begonnene Baumumsetzung kann (ohne Unterbrechung) weiter fortgeführt und abgeschlossen werden.

Ziel: Durch die Baubeginn-Ausschlusszeit soll die Störung gem. §44 (1) Nr. 2 BNatSchG von bereits begonnenen, potentiellen Vogelbruten in angrenzenden Gehölzen vermieden werden.

Durch den Beginn vor der Vogelbrutzeit wird die Aufnahme einer Brut in angrenzenden Gehölzen durch einen Vergrämungseffekt verhindert und eine Abwanderung in weniger gestörte Bereiche erreicht, so dass eine erhebliche Störung während der sensiblen Fortpflanzungszeit vermieden wird.

ASP V5 Rückbau der Garage in dem mittleren nordöstlichen Grundstück zwischen Dezember und Februar

Die Garage ist zwischen Dezember und Februar zurückzubauen. Im Falle eines Abrisses zwischen März und November sind die Außenspalten der Garage auf einen möglichen Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren. Die visuelle Kontrolle mittels Taschenlampe, Leiter und Endoskopkamera ist von einer faunistisch ausgebildete Fachperson durchzuführen.

Ziel: Schutz potentieller Fledermausindividuen in den Gebäudespalten in der Zeit der Sommer und Zwischenquartiersnutzung.

ASP V6 Bauzeitliche und Betriebsbedingte Minderung lichtbedingter Wirkungen in Richtung der Aggeraue

Bauzeitliche und nutzungsbedingte unnötige Lichtemissionen in Richtung des Aggerufers östlich der Deichstraße sind zu vermeiden, d.h. auf ein notwendiges Maß zu beschränken, um Störungen brütender, ruhender oder schlafender Tierarten und jagender Fledermausarten in den Auengehölzen und über der Agger zu vermeiden beziehungsweise zu minimieren. Entlang der Deichstraße ist eine Beleuchtung möglichst ganz zu unterlassen. Ist eine Beleuchtung zwingend notwendig, so hat sie in zielgerichteter Form und dem Bedarf angepasster Beleuchtungsstärke zu erfolgen, d.h. die Lichtkegel sind so einzustellen, dass die Beleuchtung von oben herab stattfindet und nur „so viel wie nötig, so wenig wie möglich“ beleuchtet wird. Weitere Hinweise gibt der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“; Wahl der niedrigsten Beleuchtungsstärke P6 innerhalb der Klasse für Radwege gemäß DIN EN 13201, horizontale Beleuchtungsstärke max. 2 lux, besser 1 lux. Dabei ist eine möglichst punktgenaue, weniger diffuse Beleuchtung zu verwenden und auf Beleuchtungsmitel zurückzugreifen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten haben (z.B. LED Leuchten mit warmem Licht mit Lichtfarbe K 3000 beziehungsweise Lichtwellenlänge im Spektralbereich von 560 nm). Ein Abstrahlen z.B. in den Himmel oder Anstrahlen der Auengehölze (insbesondere der Kronen und Stämme) ist zu unterlassen.

Ziel: Verringerung der Störungen für die Fledermausfauna beziehungsweise ihrer potentiellen Quartiere im angrenzenden Bereich.

ASP V7 Verwendung von reflexionsarmen beziehungsweise markiertem Fensterglas auf den Gehölzen zu gewandten Seiten oder bei Bauteilen mit Durchsicht zur Vermeidung und Minimierung des Risikos von Vogelschlag

Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente (Fenster, Glaswände, Absturzsicherungen) oder anderer Baustoffe ist sicher zu stellen, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente, ist generell auf max. 8 %, bei Isolierverglasung auf max. 15 % zu reduzieren. Bei Glasflächen, die an Grünflächen oder Höfe mit Gehölzen angrenzen, ist der Außenreflexionsgrad auf 10% zu reduzieren, oder die Erkennbarkeit durch Markierungen (analog wie im Folgenden erläutert) zu gewährleisten. Auf verglaste Gebäudeecken sollte möglichst verzichtet werden. Bei großflächigen Glasflächen und verglasten Bauelementen mit Durchsicht und bei hervorstehenden Glaselementen (beispielsweise verglaste Logien oder Windfänge) ist die Erkennbarkeit durch opake Materialien, Ornamentglas, Streifen- /Punkt- oder sonstige Muster zu gewährleisten. Das Bundesamt für Naturschutz verweist in diesem Zusammenhang auf den Leitfaden zum vogel-freundlichen Bauen mit Glas, dem wichtige Hinweise zur Ausgestaltung von Glasflächen

entnommen werden können (vgl. http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf). Weitere Hinweise gibt der aktuellere Folder: Vogelanzug an Glasflächen (WUA Rössler, Doppler 2019), <http://www.wua-wien.at/tier-schutz/vogelanzug>.

Ausgleichsmaßnahmen (A, gleichzeitig CEF-Maßnahmen)

CEF-Maßnahmen (continuous ecological function; vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bei vorhabenbezogenen Konflikten. Sie sollen dazu beitragen, dass Verbotstatbestände gemäß §§ 44 (1) BNatSchG nicht eintreten und entsprechend keine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist.

CEF A1 Aufhängung von 5 Ersatzkästen für Fledermäuse (Flachkästen)

Als Ersatz für die Quartierspotentiale an der Garage sind 5 Quartierskästen aufzuhängen. Dabei ist eine Mischung verschiedener Kästen vorzusehen, um eine möglichst große Bandbreite verschiedener Quartiere anzubieten.

- 3 Fassaden-Quartierskästen an Gebäudefassaden z. B. Hersteller Schwegler Fledermaus-„Fassadenquartier 1FQ“ oder Hersteller Hasselfeldt „Fassadenflachkasten mit Rückwand FFAK-R“ und „Ganzjahresquartier FFGJ“, Nistkastenshop Fledermaus-Flachkasten FFK1.
- 2 Fledermaus-Flachkästen für Groß- und Kleinfledermäuse an Gebäudefassaden und Bäume: z.B. Hersteller Schwegler Fledermausflachkasten 1FF ; Hersteller Hasselfeldt „Spaltenkasten FSK-TB-KF“ und „FSK-TB-AS“; Hersteller Nistkastenshop (L. Breuer, S. Kreutz) „FFK1 Fledermaus-Flachkasten“.

Die 3 Fassaden-Quartierskästen sind zwingend an Gebäudefassaden zu hängen. Spezielle Befestigungsmöglichkeiten werden auch für wärmeisolierte Fassaden angeboten. Dies ist bei der Bauplanung zu berücksichtigen.

Die Flachkästen können zum Teil an Bäume und zum Teil an Gebäude aufgehängt werden. Fassadenquartierskästen und Flachkästen brauchen nicht gereinigt werden, da bei ihnen der Kot unten herausfällt.

Bestellung/ Lieferung über den Hersteller oder auch über internet-shops wie „vogeltreff24.de“, Hebegro GbR, www.futter-spatz.de; ein weiterer Hersteller ist Naturschutzbedarf Strobel mit gleichwertigen Kästen.

Aufhängung der Kästen jeweils in mind. 3 m Höhe in dunklen, nicht von Lampen angestrahlten Bereichen überwiegend in verschiedenen Himmelsrichtungen mit freier Einflugmöglichkeit (keine Zweige oder Rankpflanzen vor dem Einflug) in ruhigen Bereichen. Die Fassaden-Quartierskästen und Flachkästen sind in 5 m Abstand aufzuhängen, da die Zwergfledermaus-Männchen revierbildend sein können.

Optionale Maßnahmen

Folgende Maßnahmen werden daneben als unterstützende Maßnahmen empfohlen:

- Da im Vorfeld größere Gewerbegebäude abgerissen wurden, an bzw. in denen nach gutachterlicher Einschätzung Quartierspotential vorhanden war, wird die Aufhängung weiterer Fledermaus-Quartierskästen in Anlehnung an die oben dargestellte Maßnahme empfohlen, falls dies nicht bereits erfolgt ist. Dabei sind neben Flachkästen auch Fledermaus-Höhlenkästen als Ausgleich für den Verlust von größeren Hohlräumen in Gebäuden zu empfehlen.

- Gezielte Anlage von blütenreichen Hochstaudensäumen zur Förderung von Insekten und Samen zur Verbesserung des Nahrungsangebots bspw. für den Girlitz,
- Verwendung heimischer, blütenreicher und Insekten-fördernder Gehölze bei Ersatzpflanzungen,
- Aufhängung von Starennisthöhlen und Höhlenbrutkästen zur allgemeinen Strukturanreicherung, da mehrere größere Gebäude zurück gebaut wurden, die eventuell Nistmöglichkeiten für Nischenbrüter geboten haben;
- Konzept zur Besucherlenkung und Störungsminimierung der Agger (s. Stellungnahme UNB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung): Maßnahmen zum Schutz der Uferbereiche, Errichtung von störungsfreien Bereichen als Trittsteinbiotope für die Artengruppen Fische, Vögel, Fledermäuse). Das Besucherlenkungskonzept sollte u.a. enthalten:
 - Kein oder nur indirekter Anschluss des Wegenetzes im Plangebiet an die Deichunterhaltungsstraße und das Aggerufer (bspw. über eine Gehölzpflanzung zwischen Wegen und der Deichstraße wie im südlich angrenzenden Wohngebiet),
 - Aufstellung von Hinweisschildern für das Schutzgebiet und der Flussaue (Einschränkung der Freizeitnutzung am Aggerufer,
 - Verzicht auf Beleuchtung entlang der Deichstraße bzw. des Deichweges,
 - Bereitstellung von Erholungs- und Spielflächen im B-Plangebiet ohne Wegeverbindung zur Deichstraße und dem Aggerufer,
 - Durchgrünung des B-Plangebietes, um eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen,
 - Pflege und Entwicklung des Ufergehölzstreifens auf der Aggerseitigen Deichseite.

6.4 FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

In Bezug auf die Beseitigung von Niederschlagswasser durch die mögliche Einleitung in die angrenzende Agger wurde eine Flora-Fauna-Habitat-Verträglichkeitsvorprüfung (FFH-VVP) durchgeführt, da die Agger ein solches Habitat darstellt. Die Prüfung hat folgendes ergeben:

„Erheblich ist eine Beeinträchtigung, wenn die Veränderung und Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen, dass ein Gebiet seine Funktionen in Bezug auf die Erhaltungsziele der FFH- bzw. Vogelschutz-RL oder für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen kann“ (MUNLV 2010).

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind durch die geplante Einleitung von Niederschlagswasser in die Agger unter Voraussetzung der entsprechenden baulichen Gestaltung und Begrenzung der Einleitungsstelle und des Pumpenbauwerks (gedrosselte Einleitung, Froschklappe, ggf. sachgemäße Vorbehandlung) keine erheblichen Beeinträchtigungen für das FFH-Gebiet zu erwarten (genaue Planung im Rahmen des wasserrechtlichen Antragverfahrens für die Einleitung). Alternativ wird bei fehlender Genehmigungsfähigkeit des wasserrechtlichen Antrags für die Einleitung die Entwässerung über das örtliche Kanalnetz erfolgen.

Bei dem einzuleitenden Oberflächenwasser handelt es sich um unbelastetes Niederschlagswasser von den Dächern sowie um unbelastetes/ schwach belastetes Niederschlagswasser von nur beschränkt für den Verkehr zugelassenen gepflasterten Wegeflächen. Die Planung des Pump- und Einleitbauwerks erfolgt unter Beachtung der Bedingungen für eine schadlose Einleitung in die Agger hinsichtlich der Einleitungsmenge, möglicher Schwallbildungen und eventueller Vorbehandlungen (Verhinderung des Eintrags von Feinsedimenten, Streusalzen, Öltröpfchenverluste u.ä.) Hierzu wird derzeit ein Wasserrechtlicher Antrag vorbereitet (Bearbeitung, Ing.-Büro Ennenbach) inkl. einer eigenständigen FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (FFH-VVP). Ggf. werden ein Schlammfang oder andere Filtersysteme zur Vorbehandlung und Rückhaltung von Feinsedimenten, Streusalzen u.ä. vorgeschaltet. Daneben wird ggf. die Einleitstelle noch optimiert. Für den Bau der Einleitstelle sind voraussichtlich Bauzeitenregelungen bzw. Bautabuzeiten zu beachten (Bau außerhalb der Laichzeit, d.h. zwischen Mitte Juli und Mitte September, Festlegung im Rahmen des wasserrechtlichen Antragverfahrens.)

Das Niederschlagswasser hat Umgebungstemperatur, so dass keine Temperaturveränderungen im Gewässer auftreten können.

Unter der Voraussetzung des bauzeitlichen Schutzes der Aue und des Auengehölzstreifens beim Bau der Deichstraße sind erhebliche baubedingte Beeinträchtigungen ebenfalls nicht zu erwarten, falls die Deichstraße gebaut wird (gesondertes wasserrechtliches Antragsverfahren, mit Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen wie Schutz der Gehölze, Sedimentsperren gegen Feinsedimente und Baustoffe etc.; weitere Hinweise siehe ASP).

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die beantragte urbane Bebauung vormals gewerblich genutzter Flächen sind unter der Voraussetzung von Besucherlenkungsmaßnahmen zum Schutz des Aggerufers östlich des Plangebietes nicht zu erwarten. Dieses sollte u.a. enthalten:

- Kein oder nur indirekter Anschluss des Wegenetzes und des Boulevards im Plangebiet an die Deich- und Unterhaltungsstraße und das Aggerufer (bspw. über eine Gehölzpflanzung zwischen Wegen und der Deichstraße wie im südlich angrenzenden Wohngebiet)
- Keine Erschließung des Aggerufers als Erlebnisraum
- Aufstellung von Hinweisschildern für das Schutzgebiet und der Flussaue (Einschränkung der Freizeit-nutzung am Aggerufer)
- Verzicht auf Beleuchtung entlang der Deichstraße
- Bereitstellung von Erholungs- und Spielflächen im B-Plangebiet ohne Wegeverbindung zur Deichstraße und dem Aggerufer
- Durchgrünung des B-Plangebietes, um eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen
- Pflege und Entwicklung des Ufergehölzstreifens auf der Aggerseitigen Deichseite; Schutz der Bäume und Gehölze beim Ausbau der Deichstraße (Wurzelschutz für die Wurzeln im Bereich der aktuell wassergebundenen Wegedecke, Baumschutz, ggf. Nachpflanzung bei unbeabsichtigter Beschädigung der Bäume und Sträucher)

Beeinträchtigungen des Gewässerufers und dadurch mögliche Beeinträchtigungen oder Störungen von geschützten Arten des FFH-Gebietes durch eine zu intensive Erholungsnutzung ausgehend von der angrenzenden Wohnbebauung werden durch die genannten Besucherlenkungs- und Gehölzschutzmaßnahmen vermieden.

Direkte Auswirkungen auf Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse und Arten, die in den Anhängen der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, sind unter den o.g. Voraussetzungen auszuschließen. Auch die Erhaltungsziele oder Maßnahmen des Maßnahmenkonzepts (MaKo) werden durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt, so dass die Funktionen des Gebietes weiterhin voll erfüllt bleiben.

Somit ist als Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung keine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich. Auf Grundlage der vorliegenden Entwurfsplanung und der o.g. Voraussetzungen werden die Schutzziele und Schutzzwecke des FFH-Gebietes nicht tangiert.

Daneben kann festgestellt werden, dass es keine Hinweise darauf gibt, dass die Vorgaben der Oberflächengewässerverordnung (OGewV) für die Agger durch die Einleitung in ihrer Erfüllung beeinträchtigt werden könnten.

Die genauen Daten und das Prüfvorgehen ist der FFH-Verträglichkeitsprüfung zu entnehmen.

7. Flächenbilanz

Nutzung	Flächen in m ² , ca.	Anteil in %
Urbanes Quartier (MU)	13.579	79

davon überbaubar	7.467	
Öffentliche Verkehrsfläche	2.724	16
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	795	5
gesamt	17.098	100

8. Hinweise

Folgende Fachplanungen wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erarbeitet:

- FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung (FFH-VVP) „Urbanes Quartier“ - Bebauungsplan Nr. 154 „Dr. Ringens-Straße“ in Overath, Rietmann Beratende Ingenieure, Königswinter, Juli 2022
- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und II (ASP) „Urbanes Quartier“ - Bebauungsplan Nr. 154 „Dr. Ringens-Straße“ in Overath, Rietmann Beratende Ingenieure, Königswinter, Juli 2022
- Prognose der Geruchsimmissionen im Bereich der Dr.-Ringens-Straße in Overath, ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co., Mönchengladbach, Mai 2021
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 154 „Dr.-Ringens-Straße-Nord“, Stadt Overath, Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, Mai 2022

9. Realisierung der Planung

9.1 Maßnahmen zur Umsetzung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 154 sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Das Planungsrecht soll in Form eines zweistufigen Bebauungsplanverfahrens geschaffen werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die 75. FNP-Änderung durchgeführt. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

9.2 Kosten

Kosten für die Stadt Overath entstehen nicht.

Overath, den 31.01.23





Nicodemus

Bürgermeister

Anlagen