STADT OVERATH

BEGRÜNDUNG gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplanes Nr. 156

„Overath – Ortskern-Nord“

TEIL I: ALLGEMEINER TEIL

Erneute Offenlage

Stand: 06.04.2022

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

freudenberger straße 383
57072 siegen

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	2
3.	Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen	3
4.	Planungsziele	4
5.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	5
6.	Planung	7
6.1	Geplante Festsetzungen	7
7.	Gestalterische Festsetzungen	16
8.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	18
8.1	Umweltprotokoll im Bauleitplanverfahren	18
8.2	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	19
9.	Überflutungsbereich	20
10.	Erschließung	20
10.1	Verkehrsflächen	20
10.2	Schmutzwasser	20
10.3	Niederschlagswasser	21
10.4	Trinkwasser	21
10.5	Löschwasser	21
10.6	Öffentliche Parkflächen	21
10.7	Private Stellplätze	21
11.	Altlasten	21
12.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes	22
13.	Kosten	22
14.	Abwägungsmaterial	22
15.	Vermerk zur Begründung	22

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Overath hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 „Overath – Ortskerm-Nord“ beschlossen

Die Stadt Overath beabsichtigt die Überplanung des nördlichen Stadtquartiers zwischen den Straßen „Bahnhofstraße“, „Ferrenberg“/“Kemenaterberg“, „Hubertshang“ und „Josefshöhe“.

Der Ursprungsplan „Bebauungsplan Nr. 28/4 Ortskern-Nord“ ist am 24.01.1985 in Kraft getreten. Seitdem wurden insgesamt vier Änderungsverfahren durchgeführt.

Zum Ursprungsbebauungsplan wurde ebenfalls eine Gestaltungssatzung erlassen. Diese ist ebenfalls am 24.01.1984 in Kraft getreten.

Insbesondere in den letzten Jahren wurden verschiedene Neubauvorhaben (Wohn- und Geschäftsbebauung, Infrastruktureinrichtungen, Kindergarten etc.) im Plangebiet errichtet bzw. sollen zurzeit errichtet werden.

Oftmals waren aber im Zuge der Baugenehmigungen auch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Gestaltungssatzung notwendig. Deshalb soll nun, auf Grundlage der bestehenden Bebauung und Nutzungsmischung eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes unter Berücksichtigung der im Baugesetzbuch aufgeführten Ziele erfolgen.

Die Inhalte der bisherigen Gestaltungssatzung wurden auch in der Vergangenheit oftmals nicht in vollem Umfang umgesetzt, sodass nun geplant ist, die gestalterischen Aspekte im Zuge des neuen Bebauungsplanverfahrens rechtsverbindlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB festzusetzen.

Bauleitpläne müssen dann aufgestellt werden, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Eine Planungspflicht besteht also immer dann, wenn die städtebauliche Ordnung gefordert ist, d.h. wenn andernfalls die Durchsetzung der planerischen Konzeption der Kommune gefährdet wäre. Diese Konzeption festzulegen und städtebauliche Schwerpunkte zu setzen, ist eine wesentliche Aufgabe der Kommune.

Die Stadt Overath erkennt den erheblichen Entwicklungsdruck, der auf den Kernstadtbereich insbesondere entlang der „Hauptstraße“ als Hauptgeschäftsbereich und in den entsprechenden rückwärtigen Bereichen mit der dort vorherrschen Nutzungsmischung Wohnen/nicht störendes Gewerbe vorliegt.

Hier soll eine zentrennahe, behutsame Nachverdichtung mit einer Mischung aus Geschäften, Infrastruktureinrichtungen, Verwaltungen und vor allem Wohnen (auch in den Obergeschossen) planungsrechtlich umsetzbar sein.

Aus diesem Grund wurde die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet notwendig

Nach der Offenlage wurden folgende Anregungen bei der erneuten Offenlage berücksichtigt:

- Bez. Reg. Köln, Dez. 53, Anregung zum Immissionsschutz (Umweltbericht),
- Stadt Overath, Planungs- und Bauordnungsamt zum Denkmalschutz (Begründung und Planzeichnung/Festsetzungen)
- LVR, Amt für Denkmalpflege im Rheinland zum Denkmalschutz (Begründung und Planzeichnung/Festsetzungen)
- Stadt Overath, Baubetriebsamt zum Gewässer „Ferrenberger Bach“ (Umweltbericht)

- Rheinisch-Bergischer-Kreis, Untere Umweltschutzbehörde zum Überschwemmungsgebiet (Begründung und Planzeichnung/Festsetzungen)
- Rheinisch-Bergischer-Kreis, Bodenschutz / Altlasten zu Recyclingmaterial (Begründung und Planzeichnung/Festsetzungen)
- Rheinisch-Bergischer-Kreis, Sicht der Kreisstraßen zu den „Verkehrsberuhigten Bereichen“ (Begründung und Planzeichnung/Festsetzungen)
- Straßen NRW zum Verkehrslärm (Begründung und Planzeichnung/Festsetzungen)
- Stadt Overath, Verkehrssicherung und -lenkung zu den „Verkehrsberuhigten Bereichen“ (Begründung und Planzeichnung/Festsetzungen)

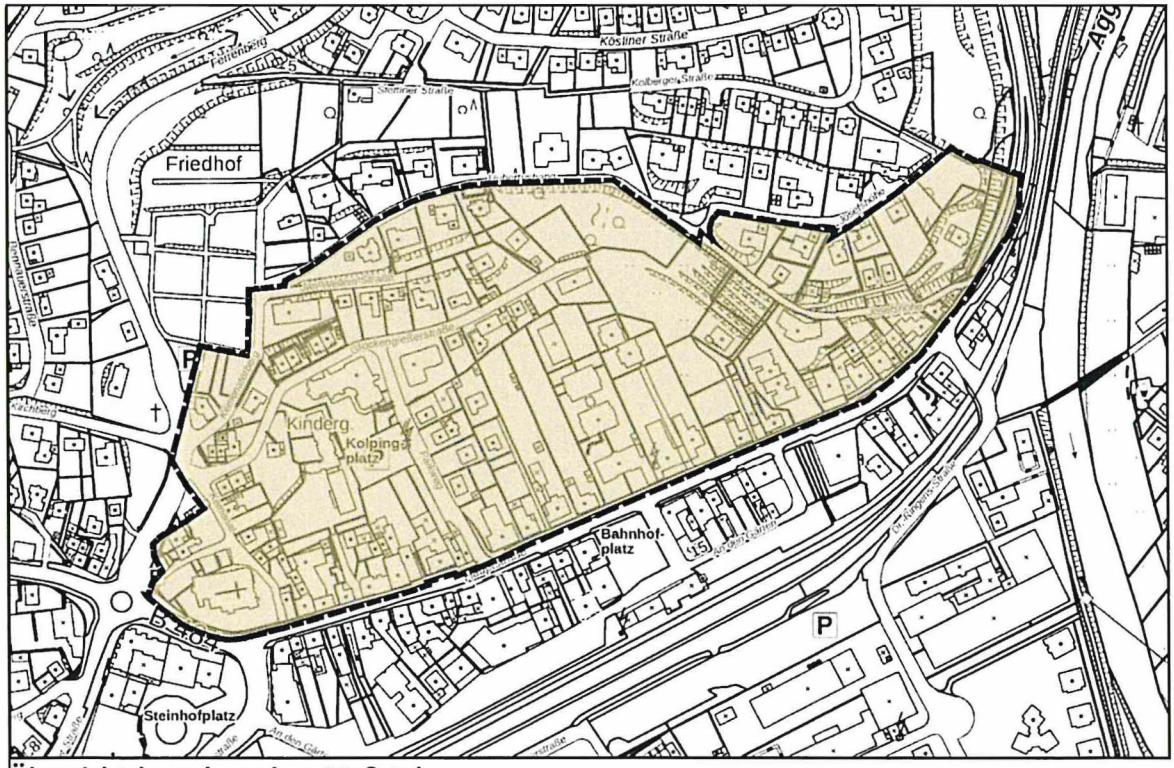
Das Planungsbüro **HKS/HKR** wurde im Februar 2020 mit dem Bebauungsplan einschließlich „Umweltprotokoll (UP) und der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ (ASP) beauftragt.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Bereich des Ortskerns von Overath und wird umgrenzt von:

- der Straße Ferrenberg,
- dem Friedhof,
- der Straße Hubertushang,
- dem bergseitig gelegenen Teil der Josefshöhe und
- Hauptstraße.
-

Die genaue Begrenzung des örtlichen Geltungsbereiches ist im folgenden Übersichtslageplan dargestellt.



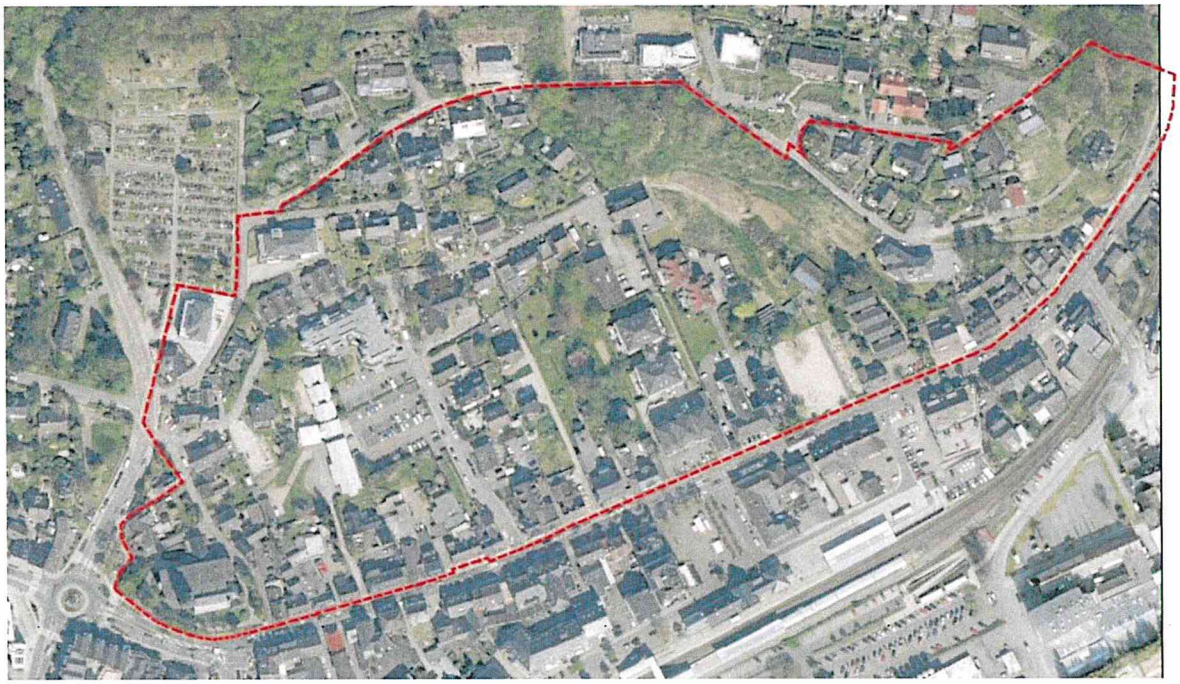
Übersichtslageplan, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: www-tim-online.nrw.de

Das Gesamtquartier ist von Süden nach Norden betrachtet durch die zwei- bis dreigeschossige überwiegend geschlossene straßenbegleitende Bebauung mit Geschäfts- und Infrastukturnutzungen mit Wohnen in den Obergeschossen entlang der „Hauptstraße“ geprägt.

Der nördliche Bereich bis zur „Glockengießerstraße“ des Quartiers stellt eine gemischtgenutzte Bebauung mit größeren Freiflächen und Parkplätzen dar.

Die teils stark hängigen Bereiche zwischen „Glockengießerstraße“ und „Hubertushang“ sind fast ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt.

Die bandförmige Geschäftsbebauung entlang der „Hauptstraße“ findet im östlichen Bereich des Plangebiets durch die Kirche „St. Waldburga“ durch die Verkehrsanlage des Kreisverkehrs seinen städtebaulich prägenden Abschluss.



Luftbild, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: www-tim-online.nrw.de

3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen

Für das Untersuchungsgebiet sind folgende Planungs- und Zielvorgaben definiert:

Landesentwicklungsplan

Im August 2019 trat ein neuer Landesentwicklungsplan in Kraft. Zur Zeit des Erstellens dieses Berichtes lag keine aktualisierte zeichnerische Darstellung des LEPs 2019 vor. In der zeichnerischen Darstellung des LEP Stand 2017 ist das Plangebiet als „Siedlungsraum“ dargestellt.

Regionalplan

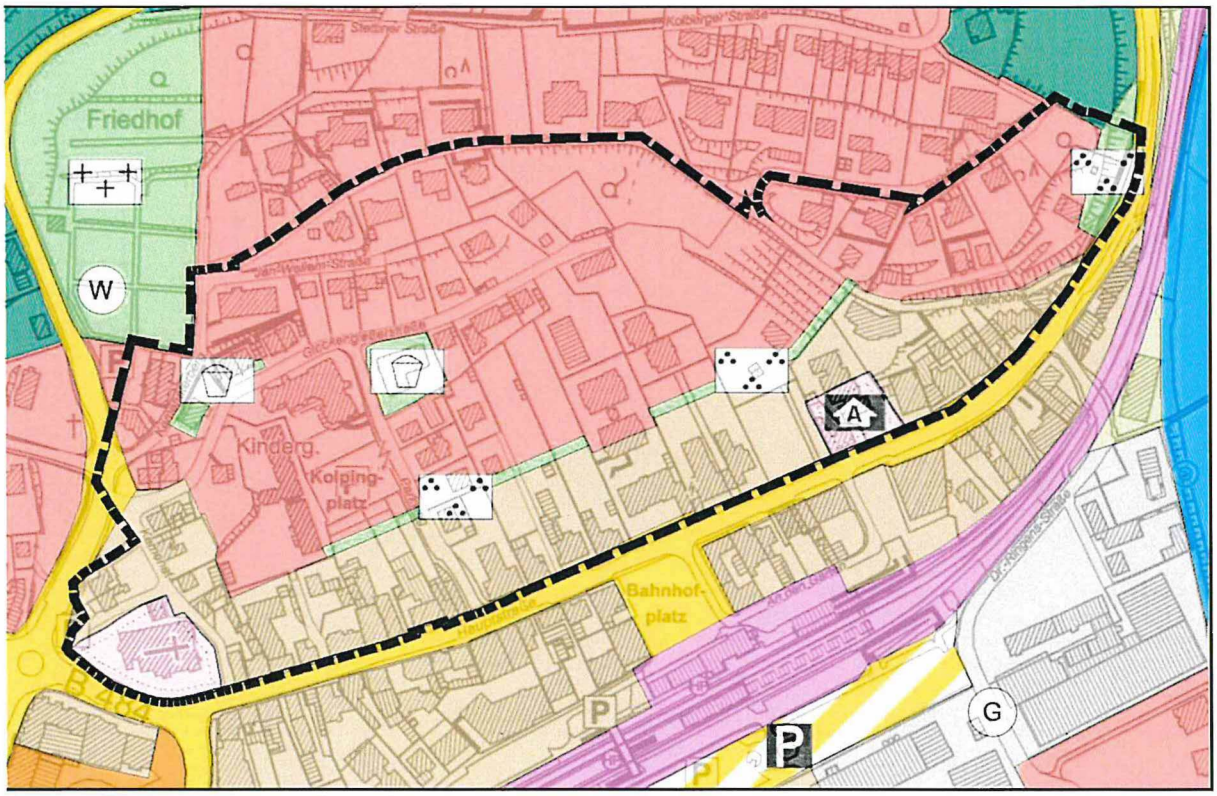
Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage Dezember 2006), stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Das Plangebiet wird außerdem mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ (BSLE) überlagert. Es ist der Erhalt, der Schutz und die Sicherung der Freiraumfunktion gefordert.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Overath ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“, „gemischte Baufläche“, „Flächen für den Gemeinbedarf“ und „Grün- und Waldflächen“ dar.

Die Abgrenzungen und somit die Darstellungen des FNP sind nicht als parzellenscharf anzusehen. Die Gesamtstrukturen des Quartiers spiegeln sich aber eindeutiger in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder, da hier der Planungsrahmen im größeren Maßstab beurteilt wird.

Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Kleine Anpassungen können im Zuge der Gesamtneuaufstellung des Flächennutzungsplanes bereinigt werden.



Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: Stadt Overath

4. Planungsziele

Es soll eine zentrennahe, behutsame Nachverdichtung mit einer Mischung aus Geschäften, Infrastruktureinrichtungen, Verwaltungen und vor allem Wohnen (auch in den Obergeschossen) planungsrechtlich umsetzbar sein.

Insbesondere soll das Quartier mit Bezug zu der in den letzten Jahren entstanden Neubebauung moderat entwickelt, neustrukturiert und städtebauliche sinnvoll und modern überplant werden, damit das Plangebiet für die Zukunft entwicklungsfähig bleibt.

Durch die neuen Festsetzungen wird die neue städtebauliche Ordnung hergestellt.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Zur Beurteilung der baulichen und nutzungs- und verkehrsspezifischen Gegebenheiten im Gesamtgebiet wurde im Vorfeld zur Bebauungsplanaufstellung eine bauliche Bestandskartierung und eine Erfassung der Nutzungen und des Verkehrs erarbeitet.

Die Analysedaten wurden zur Umsetzung der planungsrelevanten Festsetzungen im Bebauungsplan genutzt.

Hier zeigte sich die besondere Nutzungsmischung des Gebietes mit der „urbanen Nutzung“ entlang der „Hauptstraße“, der „Mischgebietsnutzung“ in den rückwärtigen Bereichen in Richtung Norden und der weiteren Nutzungsstaffelung hin bis zum „Wohnen“ am „Hubertushang“.



Bauliche Bestandsaufnahme, ohne Maßstab

Gebäudebestand
(Sattel- und Krüppelwalmdächer)

Gebäudebestand
(Flachdächer)

I - VI Geschossigkeit

Gebäudezustand
- sehr gut (Neubau ohne Mängel)
- gut (z.Zt. kein Handlungsbedarf)
- durchschnittlich (tlw. Handlungsbedarf)
- schlecht (dringender Renovierungsbedarf)

Verkehrsfläche und Gehwege

Hofflächen, Zuwegung und Stellplätze
(privat)

Sonstige Freiflächen
(privat)

Brachflächen
(privat)

Fehlende verkehrliche bzw. fußläufige Verbindung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



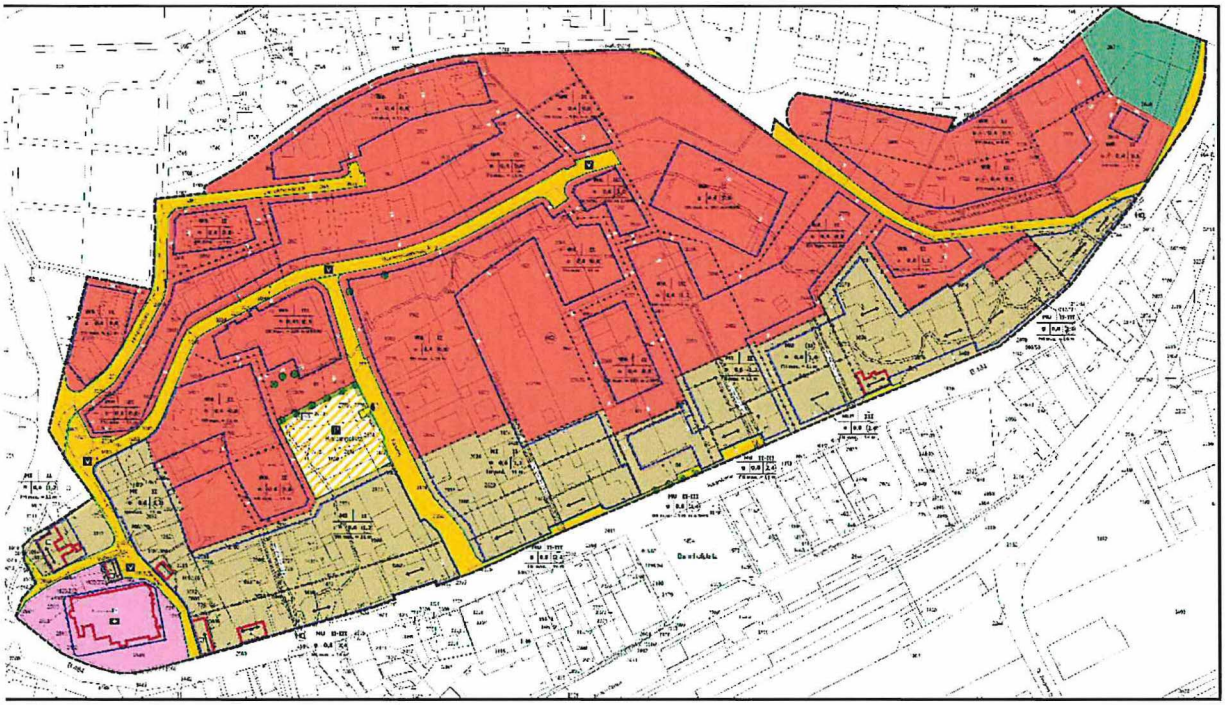
Bestandsanalyse Nutzungen und Verkehr, ohne Maßstab

- Verkehrsfläche und Gehwege
- Geschäftsnutzung und Ärzte mit Wohnen im OG (Einzelhandel, Gastronomie und Büros)
- Gewerbenutzung (Einzelhandel, Hotel, Büro und Lager)
- Wohnnutzung, KiTa (Wohnen im EG und OG)
- Nebengebäude (Garagen und Gartenhäuser)
- Hofflächen, Zuwegung und Stellplätze (privat)
- Sonstige Freiflächen (privat)
- Brachflächen (privat)
- Fahrverkehr / Zufahrten mit Richtungsangabe
- Fußläufige Verbindungen
- Leerstand

6. Planung

Mit einer unzumutbaren Beeinträchtigung in Bezug auf die umgebende Bebauung, das Schutzgut Mensch ist durch die Neustrukturierung nicht zu rechnen.

6.1 Geplante Festsetzungen



Bebauungsplan Nr. 156, Entwurf ohne Maßstab

In der nachfolgenden Tabelle sind die Baugebiete einzeln aufgeführt und beschrieben. Den Baugebieten sind auch das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise zugeordnet, so dass man einen kurzen Überblick über die wesentlichen Festsetzungen hat.

Die Erläuterungen zu den Festsetzungen sind in den nachfolgenden Kapiteln ausgeführt.

Art der baulichen Nutzung	**Beschreibung**	**Grund-flächen-zahl (GRZ)**	**Geschoss-flächen-zahl (GFZ)**	**Anzahl der Vollge-schosse, Höhe baulicher Anlagen: - FH max. in Meter über Straße - OK max. in Meter über NHN**	**Bauweise**
Reine Wohngebiete	**Josefshöhe,** Bestandsbebauung, derzeit keine wesentliche bauliche Änderung geplant, nur Wohnbebauung vorhanden	0,4	0,5	Maximal II FH max. = 4 m	Offen (o)

Art der baulichen Nutzung	Beschreibung	Grund-flächen-zahl (GRZ)	Geschoss-flächen-zahl (GFZ)	Anzahl der Vollge-schosse, Höhe baulicher Anlagen: - FH max. in Meter über Straße - OK max. in Meter über NHN	Bauweise
	Hubertshang, Bestandsbebauung, derzeit keine wesentliche bauliche Änderung geplant, nur Wohnbebauung vorhanden	0,4	0,5	Maximal II FH max. = 11 m	Offen (o)
	Glockengießerstraße Übernahme B-Plan-Änderung Nr. 28-4-4	0,4	0,8	Maximal II OK max. = 106 m	Offen (o)
Allgemeine Wohngebiete	**Hubertshang, Glockengießerstraße, Kemenaterberg, Jan-Wellem-Straße, Parkweg**	0,4	0,8	Maximal II FH max. = 11 m	Offen (o)
	Ecke Glockengießer-straße / Parkweg	0,45	0,9	Maximal III OK max. = 104 m	Offen (o)
	Hauptstraße 79 a und 79 b	0,4	1,8	Maximal II OK max. = 105 m	Offen (o)
	Hauptstraße 83 a und 83 b	0,4	1,2	Maximal III FH max. = 14 m	Offen (o)
	Glockengießerstraße 30 Bestandsbebauung, derzeit keine wesentliche bauliche Änderung geplant, überwiegend Wohnnutzung	0,4	1,0	Maximal III OK max. = 106 m	Offen (o)
	Glockengießerstraße, KiGa-Neubau	0,4	0,8	Maximal II OK max. = 102 m	Geschlos-sen (g)

Art der baulichen Nutzung	Beschreibung	Grund-flächen-zahl (GRZ)	Geschoss-flächen-zahl (GFZ)	Anzahl der Vollge-schosse, Höhe baulicher Anlagen: - FH max. in Meter über Straße - OK max. in Meter über NHN	Bauweise
Mischgebiete	**Zwischen Parkweg / Josefshöhe / Kemenat / Ferrenberg** Bestandsbebauung, derzeit keine wesentliche bauliche Änderung geplant, überwiegend Gewerbe-, Verwaltungs- und Büronutzungen, Wohnen vorhanden	0,6	1,2	Maximal II FH max. = 11 m	Offen (o)
Urbane Gebiete	**Hauptstraße,** Bestandsbebauung, derzeit keine wesentliche bauliche Änderung geplant, Geschäfts-, Verwaltungs- und Büronutzungen, Infrastruktureinrichtungen, Wohnen in den OGs vorhanden	0,8	2,4	II-III FH max. = 14 m	Geschlossen (g)
Urbane Gebiete*	**Hauptstraße 87** Neuplanung 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28-4, kein Satzungsbeschluss Geplante Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzung	0,8	1,6 2,4	Zwingend II und III FH max. = 12 m FH max. = 14 m	abweichend (a)
Gemeinbedarfsfläche	**Kirche St. Waldburga**	-	-	-	-

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde im jeweils nach den in der Bestandsaufnahme (siehe auch Ziffer 5 dieser Begründung) ermittelten städtebaulichen Eckdaten festgesetzt. Sie entsprechen auch überwiegend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und wurden für den Bebauungsplan spezifiziert.

Die folgenden Festsetzungen wurden getroffen, um den jeweiligen gebietstypischen Charakter zu entsprechen und die Struktur dieses Stadtquartiers mit der ihr eigenen Nutzungsmischung zu sichern bzw. keine unnötigen, unvermeidbaren Störungen hervorzurufen. Somit kann das Milieu im Quartier einschließlich seines Umfeldes geschützt und weiterentwickelt werden, indem Nutzungen untersagt, die sowohl milieuschädigend als auch störend sein können.

a. Reine Wohngebiete WR

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
   (zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und der Pflege ihrer Bewohner dienen),
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:
1. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b. Allgemeine Wohngebiete WA

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speiswirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

c. Mischgebiete MI

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,

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

Nicht zulässig sind:
1. Gartenbaubetrieben,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten,
4. nichtkerngebietstypische Vergnügungsstätten.

d. Urbanes Gebiet MU und MU*

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

Nicht zulässige sind:
1. Alle Arten von Vergnügungsstätten, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Wettannahmestellen, Diskotheken und Tanzlokale sowie alle Arten von Betrieben und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung dienen wie Nachtlokale, Swinger-Clubs, Bordelle und bordellartige Betriebe etc., Multiplex-Kinos und Festhallen.
2. Tankstellen.

Grundflächenzahl:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl dient der Einhaltung einer Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche liegt.

Die Grundflächenzahl wurde mit Bezug zu § 17 BauNVO gebietsspezifisch festgesetzt.

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

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, hinzugerechnet werden.

Die Grundflächenzahl ermöglicht hinsichtlich der Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art eine gebietsspezifische Ausnutzbarkeit der festgesetzten Grundstücksflächen der vorhandenen Baugebiete. Die Notwendigkeit zur Orientierung der Grundflächenzahl an der Obergrenze leitet sich aus der beabsichtigten und bestehenden Nutzung ab.

Geschossfläche / Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl GFZ wurde mit Bezug zu § 17 BauNVO gebietsspezifisch festgesetzt.

Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Die Geschossflächenflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.
Die Festsetzung der Geschossflächenzahl orientiert sich an der in § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenzen. Hierdurch ist gewährleistet, dass eine städtebaulich verträgliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

Bauweise:

In dem "Urbanen Gebiet- MU*-" ist die abweichende Bauweise -a- festgesetzt. Hierbei muss zum östlich angrenzenden Grundstück, Flurstück Nr. 3074 hin auf die Grenze gebaut werden. Für die übrigen Gebäudeseiten sind die normalen Grenzabstände einzuhalten.

Ansonsten ist die offene Bauweise -o- bzw. die geschlossene Bauweise -g- entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Die Festsetzungen der Bauweise wurden überwiegend aus dem Ursprungsplan und entsprechend der baulichen Bestandsaufnahme übernommen bzw. festgesetzt.

Baugrenzen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und vorgegeben. Die Festsetzung regelt die Verteilung der baulichen Nutzungen auf den Grundstücken. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die zulässigen (hoch)baulichen Anlagen zu errichten. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern) ist bis zu 1,00 m zulässig, wenn die Baugrenzenüberschreitung nicht an eine Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB grenzt. Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Höhe baulicher Anlagen / Maximale Anzahl der Vollgeschosse:

Über die in der Nutzungsschablone festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus ergibt sich die zulässige Höhe baulicher Anlagen aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante (OK max.) in Meter (m) über Normal-Höhen-Null (ü.NHN) bzw. der maximalen Firsthöhe (FH max.) in Meter über der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Ausgenommen von der v.g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u.ä..

Für die zweigeschossige Bebauung erfolgt die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 11 m und für die dreigeschossige Bebauung die maximale Gebäudehöhe von 14 m über der angrenzenden Verkehrsfläche. Die übrigen Höhenfestsetzungen wurden gemäß den vorhergehenden Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 28/4 übernommen.

Die Geschossigkeit und Höhenentwicklung wurde gemäß der städtebaulichen Bestandsaufnahme festgesetzt und entspricht auch der Höhenentwicklung der umgebenden Quartiere.

(Ergänzung erneute Offenlage):

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen aufgrund von Verkehrslärm der "Hauptstraße" passive Maßnahmen zum Schutz gegen die Lärmemissionen zu treffen. Hier sind die Anforderungen nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2018 zu erfüllen.

Erhaltungsmaßnahmen:

Die größeren Einzelgehölze, Bäume im Gebiet und die Wiederaufforstungsfläche an der Straße „Hubertushang“ wurden zur Erhaltung festgesetzt.

Maßnahmen zum Artenschutz

Folgende Maßnahmen wurden zum Artenschutz getroffen:

Vermeidungsmaßnahme V 1 - Fällzeitbeschränkung Gehölze – Vögel
Die Fällung von Gehölzen darf nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln, durchgeführt werden, so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten vermieden wird.

Erhaltungsmaßnahme E 1 - Erhalt von Einzelbäumen
Prägende Einzelbäume entlang des Kolpingplatzes sowie südlich der Glockengießerstraße und an der Hauptstraße sind gemäß der Planzeichnung zu erhalten.

Erhaltungsmaßnahme E 2 - Erhalt von Wald-/Gehölzstrukturen
Die Gehölzstrukturen am Hubertushang im Südosten des Geltungsbereiches sind zu erhalten. Zudem sind die Gehölzstrukturen im Süden des Geltungsbereiches an der Josefshöhe als Wald festgesetzt und somit zu erhalten. Die Umgrenzung der Flächen findet sich ebenfalls in der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Maßnahme G 1 - Anlage von Grünstrukturen

Es wird empfohlen Grünstrukturen wie Einzelbäume, Hecken, Solitärsträucher oder Staudenrabatten in das Gesamtgebiet einzubringen.

Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche):

Die Flächen der Kirche St. Walburga wurde als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß ihrer heutigen Nutzung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung kann bei Gemeinbedarfsflächen entfallen.

Unbeweglich Kulturdenkmale:

Die vorhanden Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Hierbei handelt es sich um die folgenden Baudenkmale (nachrichtliche Übernahme Denkmalliste der Stadt Overath):

Nr.	Name	Anschrift	Tag der Eintragung
1	Fachwerkhaus	Kemenat 4	10.06.1981
4	Fachwerkhaus	Hauptstraße 49	10.12.1981
9	Kath. Pfarrkirche St. Walburga	Hauptstraße	23.09.1982
15	Fachwerkhaus	Hauptstraße 45	03.02.1983
37	Anwesen	Kemenat 1	28.04.1983
110	Wohnhaus	Walburgaplatz 3/5	13.12.1995
113	Fachwerkhaus	Hauptstraße 91-93	23.02.2000

Straßenverkehrsflächen:

Die vorhandenen Erschließungen wurden in ihrem Bestand als Straßenverkehrsflächen gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplanes unter Berücksichtigung der örtlichen Bestandsaufnahme festgesetzt. Die bisherige Festsetzung „Verkehrsberuhigte Bereiche“ ist zur erneuten Offenlage entfallen.

Parkplatz mit Grünflächen:

Der vorhandene Parkplatz (Kolpingplatz) am Parkweg wurde als öffentliche Parkfläche festgesetzt. Die Eingrünung des Parklatzes wurde als Grünflächen festgesetzt.

Trafostation:

Die vorhandene Trafostation am Parkweg wurde als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Flächen für Wald:

Die vorhandene Gehölzflächen am Ostrand des Plangebietes wurden als Fläche für Wald festgesetzt.

Darüber hinaus wurden noch folgende Hinweise mit in die Planung einbezogen:

Kampfmittel
Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Düsseldorf, Tel.: 0211/4759710, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen.

Bodenschutz

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

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

Denkmalschutz

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

(Ergänzung erneute Offenlage):

4 Anforderungen an den Denkmalschutz bei der Bauausführung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenfestsetzungen von Gebäuden, die dem Denkmalschutz unterliegen, oder sich in deren Nähe befinden, sind im Zuge des Bauantragsverfahrens zu prüfen. Die dargestellten Maximalhöhen sind lediglich die planungsrechtlich zulässigen Höhen. Im Baugenehmigungsverfahren ist allerdings die positive Stellungnahme bzw. Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde einzuholen. Gegebenenfalls ist die planungsrechtliche Maximalhöhe im Bereich um ein Denkmal herum zu reduzieren bzw. kann nicht ausgeschöpft werden. Dasselbe gilt für Solaranlagen sowie Dacheindeckungen von Vorhaben oder anderen fassadengestaltenden Maßnahmen, die in Sichtbeziehung zu einem Denkmalstehen oder auf einem Denkmal errichtet werden sollen. Diese Sachverhalte sind im Einzelfall über einen Antrag aufdenkmalrechtliche Erlaubnis nach § 9 Denkmalschutzgesetz NRW abzuklären.

Fluglärm

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

Hochwasserrisikobereich

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der bei einem Extremhochwasser überflutet werden kann. Es wird auf § 5 WHG hingewiesen. Demnach ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

(Ergänzung erneute Offenlage):
Aus Gründen der Gefahrenabwehr bzw. –minderung sollten Wohnräume im Kellergeschoss vermieden werden.
(Ergänzung erneute Offenlage):

Altlasten
Gemäß des Altlastenkatasters der Unteren Bodenschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises befindet sich im Plangebiet eine Altlast gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) mit dem Aktenzeichen 66.53.16.28. Bei der vorliegenden Altlast handelt es sich um einen Altstandort, im Bereich des Kolpingplatzes 3 und der Glockengießerstraße 10.

(Ergänzung erneute Offenlage):

Recyclingmaterial
Bei beabsichtigter Verwendung von Recyclingmaterial ist vorab die Prüfung und Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises erforderlich.

7. Gestalterische Festsetzungen

Zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 28-4 wurde eine Gestaltungssatzung erlassen. Diese ist am 24.01.1984 in Kraft getreten.

Die Inhalte der bisherigen Gestaltungssatzung wurde auch in der Vergangenheit oftmals nicht in vollem Umfang umgesetzt, sodass nun geplant ist gestalterischen Aspekte im Zuge des neuen Bebauungsplanverfahrens rechtsverbindlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB festzusetzen.

Es ist geplant, nach Satzungsbeschluss des neuen Bebauungsplanes den alten Bebauungsplan Nr. 28/4 und Gestaltungssatzung für diesen Bereich aufzuheben.

Durch die nachfolgenden Festsetzungen wird eine Leitlinie für die Gestaltung dieses besonderen städtebaulichen Bereiches der Innenstadtsituation festgesetzt.

Zu folgenden Punkten wurden gestalterische bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW getroffen.

1. Außenwände (Farbgebung / Materialien),
2. Dachformen, Dachneigungen,
3. Dacheindeckungen (Farbgebung / Materialien),
4. Dachgauben, Dachüberstände und Dacheinschnitte,
5. Hauptfirstrichtung,
6. Solaranlagen / Photovoltaikanlagen,
7. Werbeanlagen,
8. Mülltonnenplätze und
9. Einfriedungen.

(Ergänzung erneute Offenlage):

Die Belange des Denkmalschutzes sind hierbei zu berücksichtigen (Hinweis Ziffer 4.4).

Durch die gestalterischen Festsetzungen wird Sorge getragen, dass es nicht zu einer Disharmonie in der optischen Fernwirksamkeit kommt.

Somit werden baugestalterische Festsetzungen (gem. BauO NW) als Unterstützung der städtebaulichen Mittel genutzt, mit denen im Plangebiet ein angenehmes Wohnumfeld geschaffen werden soll.

Darüber hinaus sind gestalterische Festsetzungen bezüglich Außenwände (Farbgebung / Materialien), Dachform (Farbgebung / Materialien), Dachaufbauten / Dachüberstände / Dachausschnitte, Solaranlagen / Parabolspiegel, Garagen, Carports und Stellplätze und die Ausgestaltung der Freiflächen festgeschrieben und angepasst damit sich die Bauweise, die Art und das Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Mit den relativ offengehaltenen Festsetzungen gem. BauO NW soll einerseits ein gestalterischer Freiraum für die Hochbauarchitektur gegeben werden, andererseits aber auch eine gebietstypische Anpassung, Leitlinie an die benachbarte Bebauung vorgeschrieben werden. Dies gilt insbesondere für die Ausgestaltung der Fassaden in weiß, beige und grau abgetönter Farbgebung und für die Dächer in schwarzen und grauen Farbabstufungen.

Bei den gestalterischen Festsetzungen wurde darauf Wert gelegt, dass eine ortstypische Bauweise insbesondere für die Fassaden eingehalten wird.

Hierbei wurde aus gestalterischen und ökologischen Gründen die Verwendung von natürlich nachwachsenden Ressourcen (wie z.B. beim Niedrigenergiehaus) die Erstellung der Fassaden in den Holzbauweisen Holzrahmenbau (tafelförmige Elemente mit tragendem Rahmen und aussteifender Beplankung; für die Rahmen wird Massivholz verwendet, vorzugsweise in Form von Konstruktionsholz; die Beplankung besteht zumindest aus Holz- oder Gipswerkstoffen), Holztafelbau (ist dem Rahmenbau eng verwandt; ein wesentlicher Unterschied liegt im Grad der Vorfertigung; für das Fertighaus werden die Wand-, Decken- und Dachelemente bereits im Werk komplettiert; die Dämmung in den Gefachen der Rahmenkonstruktion wird beidseitig mit der Beplankung bzw. Bekleidung geschlossen) und Holzskelettbau (beinhaltet Tragskelett auf senkrechten Stützen und waagerechten Trägern; knüpft konstruktiv an Fachwerkbau an; die Bekleidung und Wände wirken nicht aussteifend bzw. tragend;) zugelassen. Über die v.g. Holzbauweisen hinaus gibt es noch die Massivholzbauweise. Diese Bauweise ist im Umfeld der Bebauung nicht als ortstypisch anzusehen und wurde somit für die sichtbaren Fassadenbereiche nicht zugelassen.

Im bergischen Raum wurde in der Vergangenheit in Bezug auf die Holzbauweise bevorzugt der Fachwerkbau in Holzskelettbau eingesetzt. Der Massivholzbau, deren ältester Vertreter der Blockbau ist, unterscheidet sich vom Holzrahmen-, Holztafel- und Holzskelettbau durch ihre durchgehend aus Holz bestehenden Bauteile.

Ebenfalls ist die Unterart des Massivholzbaus, neuerlich als Blocktafelbauweise beschrieben, zu erwähnen, bei der die geschosshohen Wände aus kreuzweise verleimten Lagen getrockneter Bretter bestehen. Diese Unterart ist aus v.g. Gründen ebenfalls nicht zugelassen.

Für den das Ortsbild von Overath prägenden Einkaufs- und Geschäftsbereich an der „Hauptstraße" wurde auch unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange die Hauptfirstrichtung der straßenbegleitenden Bebauung gemäß der vorhandenen Ausformung festgesetzt. Ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild der Baukörper ist hier als Planungsziel berücksichtigt worden.

Zur Berücksichtigung der Klimaschutzbelange und unter Berücksichtigung des einheitlichen Gestaltungsgedanken im Gesamtquartier wurden Festsetzungen zu Solaranlagen und Parabolspiegeln getroffen.

Bei Neubauten oder Dachsanierungen sind Solar- und / oder Photovoltaikanlagen zu errichten.

Damit störende Einwirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild vermieden werden können, wurden Festsetzungen zu Werbeanlagen, Mülltonnenplatzen und Einfriedungen getroffen.

Hierbei sind Anlagen der Außenwerbung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Als Werbeanlagen sind neben einer zentralen Sammelwerbeanlage, die in der Höhe auf maximal 5,00 m begrenzt wird nur Werbeanlagen unter 1 qm Fläche an der Gebäudefassade der jeweiligen Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufe oder Attika der jeweiligen Gebäude an der Stätte der Leistung nicht überschreiten. Banner, Spruchbänder, Lichtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Werbeanlagen in grellen Farben sind unzulässig.

Mülltonnen- bzw. Müllbehälter sind sichtgeschützt aufzustellen, so dass sie von allgemein zugänglichen Bereichen nicht einzusehen sind.

Einfriedungen sind ausschließlich als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen oder Metallzäunen mit schlichter, senkrechter Gliederung oder Gitterstruktur zulässig. Die Höhe einer baulichen Einfriedung darf maximal 1,80 m betragen. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig. Unzulässig sind Holz- und Flechtzäune sowie Einfriedungen aus Betonelementen. Nadelgehölze und Exoten dürfen nicht zur Grundstückseinfriedung verwendet werden.

8. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Regelfall verursacht die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Dies trifft für den vorliegenden Fall nur bedingt zu. Der Geltungsbereich des B-Planes ist überwiegend bebaut. Insofern wird auf die Ausführungen zu Punkt 3.1 in Teil II der Begründung (Umweltbericht) verwiesen.

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

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

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

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

8.1 Umweltbericht im Bauleitplanverfahren

Gemäß § 2 a BauGB ist bzw. ist diesem Bebauungsplan ein Umweltbericht des **Büros HKR** als Teil 2 der Begründung beigefügt.

Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Umwelt-Schutzgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

Gemäß allgemein verständlicher Zusammenfassung des Umweltberichtes ist festzuhalten (Auszug Ziffer 13, kursiv):

Die Einzelbeurteilung der Schutzgüter kommt zu dem Ergebnis, dass es für das Schutzgut „Biotope - Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“ zu ***teilweise erheblichen Umweltauswirkungen*** *kommt. Die Eingriffe finden in planungsrechtlich gesicherten Bereichen statt, so das auf Kompensationsmaßnahmen verzichtet werden kann.*

Für die ***übrigen Schutzgüter*** *ergeben sich bei Umsetzung der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen.*

Kumulierende Wechselwirkungen *zwischen einzelnen Schutzgütern, die zu einer anderen Erheblichkeitseinstufung der betroffenen Schutzgüter führen, sind nicht erkennbar.*

Bei ***Nichtdurchführung der Planung*** *kommt es nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für die untersuchten Schutzgüter. Standortalternativen erübrigen sich aufgrund des primären Ziels einer städteplanerischen Neuordnung des Gebietes auf Grundlage des Bestandes.*

Gemäß der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 156 „Overath – Ortskern-Nord“ (HKR, 2020) gehen durch die Überbauung keine essentiellen Nahrungshabitate oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren. Die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 treten nicht ein. Ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich nicht.

Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet der Agger ist zu betrachten, ob Auswirkungen des Vorhabens auf das Gebiet möglich sein könnten. Das Vorhaben ist weder mit direkten noch mit indirekten Eingriffen in das FFH-Gebiet verbunden, so werden auch die zu betrachtenden Arten mit ihren Erhaltungszielen nicht beeinträchtigt. Die Durchführung einer vertiefenden FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

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

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

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

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

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

Als Ergebnis der Artenschutzprüfung ist festzuhalten (Auszug Ziffer 6 der ASP, kursiv):

Für die planungsrelevanten und sonstigen national geschützten Tierarten ist unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzfachlicher Sicht durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen zu erwarten. Hier kann unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen das Eintreten von Verbotstat-beständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Nach den o. g. Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Wirkbereich des Planvorhabens nicht vorhanden. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind keine Vorkommen gefährdeter und streng geschützter Pflanzenarten bekannt.

Zu den Maßnahmen siehe auch Ziffer 6.1 dieser Begründung.

Das Ergebnis der Artenschutzprüfung des **Büros HKR** ist als Abwägungsmaterial dieser Begründung bzw. Planung zugrunde gelegt und beigefügt.

9. Überflutungsbereich

Teile des Plangebietes liegen im Überflutungsbereich der Hochwassergefahrenkarte (HQextrem) im Hochwasserrisikobereich (HQextrem) (§ 9 Abs. 6 BauGB) "Agger". Die Grenze wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Das Plangebiet kann bei einem Extremhochwasser überflutet werden kann. Es wird auf § 5 WHG hingewiesen. Demnach ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

In die Planzeichnung des Bebauungsplanes wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

10. Erschließung

10.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Erschließungen. Zusätzliche Straßenverkehrsflächen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geplant.

10.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen.

10.3 Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen.

10.4 Trinkwasser

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

10.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend dimensioniert.

10.6 Öffentliche Parkflächen

Im Gebiet sind für den Kolpingplatz öffentliche Parkplätze festgesetzt.

10.7 Private Stellplätze

Private Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür separat festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

11. Altlasten

Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende Altlasten und altlastverdächtige Flächen, die gem. § 8 Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen - LBodSchG - im Altlastenkataster des Rheinisch-Bergischen Kreises erfasst sind:

Aktenzeichen	Lagebezeichnung	Art der Fläche
66.53.1 6.28	Battenfeld	Altstandort
	Glockengießerstraße. Overath	

Besondere Anforderungen können sich bei Nutzungsänderungen oder hinsichtlich der Entsorgung von Bodenaushub während zukünftiger Bautätigkeiten auf der vorgenannten Fläche ergeben. Es ist darauf zu achten, dass die Maßgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung BbodSchV - im Hinblick auf das jeweilige Nutzungsszenario eingehalten werden.

Hinweis: Im Jahr 2018 ist eine Überprüfung auf Kampfmittel in der „Glockengießer Straße“ erfolgt. Festzuhalten ist, dass im Rahmen der nach dem Krieg stattgefundenen Baumaßnahmen eventuell vorhandene Kampfmittel bereits gefunden worden wären. Weitere Überprüfungen wären nicht nötig.

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

Reine Wohngebiete	ca.	9.301 m²
Allgemeine Wohngebiete	ca.	52.809 m²
Mischgebiete	ca.	9.952 m²
Urbane Gebiete	ca.	14.130 m²
Gemeinbedarfsfläche	ca.	2.834 m²
Straßenverkehrsflächen	ca.	4.652 m²
Verkehrsberuhigte Bereiche	ca.	3.205 m²
Straßenverkehrsflächen	ca.	1.653 m²
Flächen für Versorgungsanlagen	ca.	19 m²
Öffentliche Grünflächen	ca.	108 m²
Flächen für Wald	ca.	2.004 m²
Gesamt	**ca.**	**100.667 m²**

13. Kosten

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

- Sonstige Planungskosten,
- Sonstige Maßnahmen.

14. Abwägungsmaterial

Folgendes Abwägungsmaterial wird im B-Plan genutzt:

- Umweltbericht und
- Artenschutzprüfung,

15. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 14.09.2022 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 156 beizufügen.

Overath, den 23.11.2022

.....

-Bürgermeister-