STADT OVERATH

Bebauungsplan Nr. 159 Zur Friedenskirche

Begründung

gemäß § 2a i. V. m. § 9 Abs. 8 BauGB

November 2024

Bearbeitung:

H+B Stadtplanung

Beele und Haase PartG mbB . Stadtplaner
Kunibertskloster 7-9 . 50668 Köln
Tel. 0221 .952686-33 | Fax 89994132 | Mail post@hb-stadtplanung.de

Bearbeiter:
Christoph Johnecke . Stadtplaner AKNW
Aliona Zirnova . Stadtplanerin AKNW

07. November 2024

Inhalt

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG 5
2 ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES 6
3 PLANVERFAHREN 6
4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDES PLANUNGS- UND FACH-RECHT 7
4.1 Landes- und Regionalplanung 7
4.2 Landschaftsplanung 8
4.3 Natura 2000-Gebiete 9
4.4 Wasserschutz 9
4.5 Flächennutzungsplan 9
4.6 Planungsrecht/ Bebauungsplan 9
5 BESTANDSSITUATION 10
5.1 Bebauung und Nutzungen 10
5.2 Natur und Landschaft 10
5.3 Verkehrserschließung 11
6 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS 11
6.1 Fläche für den Gemeinbedarf 11
6.2 Maß der baulichen Nutzung 12
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 13
6.4 Flächen für Stellplätze 14
6.5 Photovoltaikanlagen (PV- Anlagen) 14
6.6 Private Grünfläche 15
6.7 Fläche für Wald 15
6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden 15
6.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 16
6.10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 16
6.11 Örtliche Bauvorschriften 17
6.12 Nachrichtliche Übernahmen 17
6.13 Hinweise 18
7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 19
7.1 Artenschutz 19
7.2 Umweltprüfung 20
7.3 Eingriffe in Natur und Landschaft 20

7.4 Ver- und Entsorgung 20
7.5 Verkehr 21
8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS 22

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 159 „Zur Friedenskirche" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Erweiterung der Flächen der Freikirche Overath geschaffen, damit diese auch zukünftig ihre seit Jahren praktizierten Aufgaben für das Gemeinwohl wahrnehmen kann.

Das Grundstück der Freikirche Overath befindet sich am südlichen Abschluss der Straße „Zur Friedenskirche", im Ortsteil Neichen. Die Freikirche ist seit 2015 an diesem Standort ansässig. Zuvor hatte die Evangelische Kirchengemeinde das Grundstück ab den 1960er Jahren genutzt. Seit 2017 ist die Freikirche Eigentümerin der Fläche. Stetig wachsende Mitgliederzahlen sowie zusätzliche soziale Aufgaben, die die Kirchengemeinde v.a. in Krisenzeiten bewältigt (z.B. Aufnahme von Geflüchteten, Lagerung und Verteilung von Hilfsgütern), haben dazu geführt, dass die Kapazitäten der bestehenden baulichen Anlagen nahezu vollständig ausgeschöpft sind und wichtige humanitäre- sowie caritative Hilfsaktionen nicht umgesetzt werden können. Vor allem reichen die bestehenden Parkplätze nicht aus, um insbesondere an einem Sonntag den Parkplatzbedarf aller Gottesdienstbesucher abzudecken. Dies führt zu einem erhöhten Parkplatzdruck auf den angrenzenden Wohnstraßen mit damit verbundenen Emissionen für die Anwohner. Da die Kirche mit öffentlichen Verkehrsmitteln nur sehr schwer zu erreichen ist, ist ein ausreichendes Parkplatzangebot vor Ort von hoher Bedeutung. Zudem fehlen der Kirchengemeinde ausreichend Lagerungsmöglichkeiten für beispielsweise Hilfsgüter. Die Räumlichkeiten im Gemeindehaus sind mittlerweile ebenfalls zu klein, um die verschiedenen Versammlungsangebote wie Frauen- sowie Jugendtreff oder das Zusammentreffen im Anschluss an den Gottesdienst adäquat ausführen zu können. Zudem sind der Anbau eines Multifunktionsraumes an das Gemeindehaus sowie eines Familienraumes nördlich des Kirchengebäudes geplant. Darüber hinaus soll eines der Gemeindewohnhäuser in eine Kindertagespflege umgenutzt werden.

Um den Parkplatzdruck zu entlasten, plant die Kirchengemeinde, die bereits im Süden des Grundstücks, angrenzend zum Wald, bestehende Stellplatzfläche nach Südosten zu erweitern. Weitere Parkplatzflächen werden im Norden an der Bestandsbebauung geplant. Auf dem bestehenden Grundstück sind die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten begrenzt. Zur Vergrößerung des Kirchengrundstücks und Errichtung weiterer Gebäude bzw. Erweiterung des Gemeindehauses, hat die Kirchengemeinde das östlich angrenzende Flurstück 4894 erworben.

Das Kirchengebäude sowie der Glockenturm sind mittlerweile unter Denkmalschutz gestellt. Mit dem Bebauungsplan sollen die Gebäudeteile im Bestand gesichert und negative Auswirkungen der geplanten An- und Neubauten durch Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Gebäudehöhen vermieden werden.

Für das Kirchengrundstück besteht aktuell kein Bebauungsplan. Die Flächen im Osten und Süden des Geltungsbereichs liegen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und somit im Außenbereich nach § 35 BauGB. Da die geplanten baulichen Erweiterungen nach Osten sowie die Erweiterung der Stellplatzfläche im Süden keine im Außenbereich privilegierten Vorhaben darstellen, ist für diese Grundstücksteile die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der nördliche, bereits bebaute Bereich des Kirchengrundstücks liegt hingegen im Innenbereich.

Um in diesem Bereich die Zulässigkeit von Bauvorhaben über den gemäß § 34 BauGB gegebenen planungsrechtlichen Rahmen hinweg zu steuern, ist auch dieser Bereich Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan soll zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Stellplatzfläche sowie die Errichtung von An- und Neubauten schaffen. Zum anderen soll der Bebauungsplan eine geordnete bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der im Südwesten bestehenden Waldfläche, des Landschaftsschutzes, des Ortsbildes sowie der unter Denkmalschutz gestellten Gebäude sicherstellen.

2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 159 umfasst in der Gemarkung Löderich (054932), Flur 5 die Flurstücke 2147, 2446 (teilweise), 3094 sowie 4894. Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 7.500 m².

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die durch die Straße „Talblick" erschlossenen Wohngrundstücke,
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Süden durch begrünte Freiflächen der Kirchengemeinde sowie
- im Westen durch die durch die Straße „Zur Friedenskirche" erschlossenen Wohngrundstücke und Waldflächen.

Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Planverfahren

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Overath hat am 14.06.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. 159 gefasst.

Im Zeitraum vom 03.07.2023 bis 04.08.2023 wurde die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Die Öffentlichkeit bekam Gelegenheit mündlich oder schriftlich ihre Anregungen zur Planung vorzutragen. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden gleichzeitig auch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange frühzeitig über die Planung informiert und konnten sich in Form von Stellungnahmen zur Planung äußern.

Der Beschluss zur Veröffentlichung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 11.06.2024 gefasst. Die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fanden in der Zeit vom 22.07.2024 bis 23.08.2024 statt.

4 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungs- und Fachrecht

4.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, weist den nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich und für den südlichen Teil einen Waldbereich, der von einem Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung überlagert ist, aus.

Im Textteil des Regionalplans wird im *Kapitel D. Generelle Entwicklung des Freiraumes D.1.3, Ziel 2* festgelegt, dass Waldgebiete nur für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden dürfen, wenn die angestrebten Nutzungen nicht außerhalb des Waldes realisierbar sind und der Eingriff in den Wald auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird (LEP NRW Kap. B. III., Ziel 3, 21, Satz 2). In *Ziel 10* wird zudem ausgeführt, dass in den Waldbereichen des Bergischen Landes langfristig stellenweise eine Erhöhung des Laubholzanteils anzustreben ist.

Mit Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln vom 10.12.2021 entfällt für den Planbereich im Regionalplanentwurf zum großen Teil die Waldfestlegung. Bis auf den Bereich des Parkplatzes legt der Regionalplanentwurf für das Bebauungsplangebiet einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich fest.

Im September 2021 wurde im Zuge der parallel durchgeführten 81. Änderung des Flächennutzungsplans seitens der Stadtverwaltung eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPIG gestellt. Nach Abstimmungen mit der Bezirksregierung Köln, Dezernat Städtebau, wurde der Geltungsbereich der FNP-Änderung verkleinert und die Waldflächen aus dem Änderungsbereich herausgenommen. Mit dem Schreiben vom 19.05.2022 wurde seitens der Bezirksregierung Köln bestätigt, dass die geplante 81. FNP-Änderung in der zur frühzeitigen Beteiligung vorliegenden Fassung den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB entsprach.

In der Zwischenzeit hat sich der Entwurf zum Bebauungsplan sowie der im Parallelverfahren durchgeführten FNP-Änderung weiterentwickelt. Im Westen des Änderungsbereiches wurde ein Teil der im FNP dargestellten Fläche für Wald, die aktuell bereits als Parkplatzfläche genutzt wird, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Als Ausgleich für den Verlust der Waldfläche wird im Südwesten des Bebauungsplangebiets eine bisher nicht als Wald i. S. d. Gesetzes bewertete Fläche in eine Waldfläche umgewandelt. Somit wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans der Waldausgleich geschaffen. Die Waldumwandlung wurde mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW abgestimmt.

Der letzte Stand der FNP-Änderung wurde der Bezirksregierung Köln am 03.04.2024 für eine erneute landesplanerische Anfrage vorgelegt. Mit Schreiben vom 14.05.2024 wurde seitens der Bezirksregierung Köln nochmals bestätigt, dass auch gegen die angepasste Planung keine raumordnerischen Bedenken bestehen.

4.2 Landschaftsplanung

Landschaftsplan

Der nicht bebaute, südliche und östliche Bereich des Plangebiets liegt innerhalb des Landschaftsplans „Südkreis" des Rheinisch Bergischen Kreises. Der Bereich ist als Landschaftsschutzgebiet Bergische Hochfläche um Overath ausgewiesen. Wesentliches Ziel der Schutzausweisung ist die Erhaltung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der vielgestaltigen Kulturlandschaft und die Erhaltung und Entwicklung der typischen und vielgestaltigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft der Bergischen Hochfläche. Im Einzelnen werden folgende Schutzzwecke festgesetzt:

- Erhaltung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes der vielgestaltigen Kulturlandschaft (§ 21, Satz 1 Buchstabe a LG),
- Erhaltung und Entwicklung der typischen und vielgestaltigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft der Bergischen Hochfläche (§ 21, Satz 1 Buchstabe b LG),
- wegen der Bedeutung für die Erholung in Natur und Landschaft sowie als ländlicher Erlebnisraum (§ 21, Satz 1 Buchstabe c LG),
- Sicherung der Biotopverbundfunktion (§ 21, Satz 1 Buchstabe a LG),
- Erhaltung und Entwicklung des Dauergrünlandes (§ 21, Satz 1 Buchstabe a LG),
- Erhaltung und Entwicklung der Quellbereiche, Bäche und Siefen (§ 21, Satz 1 Buchstabe a LG),
- Erhaltung und Entwicklung von strukturierenden Landschaftselementen (Einzelbäume, Gehölzgruppen, Ortsrandeingrünungen) (§ 21, Satz 1 Buchstabe a und b LG),
- Erhaltung und Entwicklung laubholzdominierter Waldbereiche (§ 21, Satz 1 Buchstabe a, b und c LG).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat die für den Landschaftsplan zuständige Untere Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises mit der Stellungnahme vom 04.08.2023 bestätigt, dass die Entwicklungs- und Schutzziele des Landschaftsplanes den Zielen des Bebauungsplans und der geplanten Bebauung nicht entgegenstehen.

Schutzgebiete gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Es liegen im Plangebiet keine weiteren Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotopverbundflächen, geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG/ § 62 Landschaftsgesetz (LG) NRW oder schutzwürdige Biotope des Biotopkatasters des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) vor. Das Plangebiet liegt im Naturpark „Bergisches Land".

4.3 Natura 2000-Gebiete

Im Plangebiet wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

4.4 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Der Getungsbereich liegt auch in keinem Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiet oder einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ 100 und 500).

In der Starkregengefahrenkarte NRW sind im nördlichen Teilbereich des Plangebiets, zwischen dem Gemeindehaus und der Wohnbebauung Einstauhöhen von bis ca. 0,5 m angegeben. Fließgeschwindigkeiten werden im Plangebiet nicht angezeigt.

4.5 Flächennutzungsplan

Der nördliche, bebaute Teil des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan der Stadt Overath als Fläche für Gemeinbedarf gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB mit folgenden Zweckbestimmungen dargestellt:

- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen (Senioren)
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Bildung)

Die übrigen Bereiche des Plangebiets sowie die südlich und östlich angrenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB dargestellt. Ein untergeordneter Teil der bereits bestehenden Stellplatzfläche im Westen ist im FNP als Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 b) BauGB dargestellt. Die westlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Wald dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der 81. Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der rund 7.500 m² große FNP-Änderungsbereich ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 159.

4.6 Planungsrecht/ Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der nördliche, bebaute Bereich des Plangebiets ist aufgrund der baulichen Vorprägung als Innenbereich zu bewerten. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hier daher nach § 34 BauGB.

Die nicht bebauten Bereiche im Süden und Osten des Plangebietes liegen außerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hier daher nach § 35 BauGB. Bei den geplanten baulichen Erweiterungen nach Osten sowie der Erweiterung der Stellplatzfläche im Süden handelt es sich nicht um privilegierte Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 Abs. 1 BauGB.

Im Einzelfall sind sonstige Vorhaben nur dann im Außenbereich zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung die unter § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführten öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Unter die öffentlichen Belange fallen u.a. die Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsplans. Da die geplante Nutzung der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans widerspricht (vgl. Kapitel 4.5) und innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (vgl. Kapitel 4.2) liegt, ist das Vorhaben nach dem für die Grundstücksfläche aktuell geltenden Planungsrecht nicht zulässig. Zur Realisierung der geplanten Erweiterung ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

5 Bestandssituation

5.1 Bebauung und Nutzungen

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist zu einem wesentlichen Teil bereits mit Gebäuden sowie Zufahrts- und Wegeflächen der Kirchengemeinde bebaut. Zu den baulichen Anlagen gehören der ca. 26 m hohe Kirch-/ Glockenturm, das bis zu 10 m hohe Kirchengebäude, ein zweigeschossiges Gemeindehaus sowie zwei eingeschossige Wohnhäuser für Mitglieder der Kirchengemeinde. Zwischen dem Kirchengebäude und dem Gemeindehaus befindet sich noch eine überdachte Terrasse. Das Kirchengebäude verfügt über ein nach Norden geneigtes Pultdach. Das Gemeindehaus sowie die Wohngebäude sind jeweils mit einem Flachdach versehen. Der Glockenturm sowie das Kirchengebäude wurden in der Zwischenzeit unter Denkmalschutz gestellt.

Der südliche Bereich des Plangebiets ist bis auf kleinere Nebenanlagen nicht bebaut und wird zum Teil als geschotterte Stellplatzfläche sowie als Freianlage des Gemeindehauses genutzt. Hier befindet sich u.a. ein 350 m² großer Sportplatz. Der östliche Teil sowie südwestliche Teil des Plangebiets werden derzeit als Grünland genutzt.

Das Gemeindegrundstück liegt am südöstlichen Rand des Stadtteils Neichen, am südlichen Ende der Straße „Zur Friedenskirche". Im Norden und Nordwesten schließt ein durch Einfamilienhäuser geprägtes Wohngebiet an. Die Flächen südlich und östlich des Plangebiets werden als Grünland genutzt. Im Südwesten grenzen Waldflächen an das Plangebiet. Circa 200 m südlich verläuft die Bundesautobahn 4.

5.2 Natur und Landschaft

Die nicht bebauten Flächen zwischen den Kirchengebäuden im Norden werden teilweise gärtnerisch genutzt. Auf dem unbebauten Grundstücksstreifen östlich der Kirchengebäude bestehen einige mittelgroße Gehölze. Der übrige Teil dieses Streifens stellt sich als Grünland mit Gräsern und krautigen Pflanzen dar. Der südliche Teil des Plangebiets wird durch einige Einzelbäume, Strauchgruppen und andere kleinere Gehölze geprägt. Die Freiflächen zwischen den Gehölzen stellen sich als Rasen und teilweise Schotterflächen dar. Die südwestlich angrenzende Waldfläche mit einem dichten Bewuchs an mittelgroßen und großen Laubbäumen liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Das Gelände fällt innerhalb des Geltungsbereichs nach Süden hin ab. Zwischen dem höchsten Punkt an der nördlichen Grundstücksgrenze (ca. 181 m ü. NHN) und dem niedrigsten Punkt südlich des Sportplatzes (172 m ü. NHN) beträgt der Höhenunterschied ca. 9 m. Südlich der Geltungsbereichsgrenze fällt das Gelände in Richtung Autobahn sehr stark ab.

5.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist im Nordwesten durch die Straße „Zur Friedenskirche" erschlossen. Über die Burgstraße und Zöllnerstraße ist der Ortsteil an die L 136 (Olper Straße) und damit an das überörtliche Straßennetz angebunden. Von der L 136 besteht über die L 284 (Hoffnungsthaler Straße) ein Anschluss zur Bundesautobahn 4 (Köln – Olpe) vom Plangebiet in ca. 5 Minuten. Das Ortszentrum von Overath ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten erreichbar.

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle Overath Neichen an der Zöllnerstraße, ca. 7 Gehminuten, mit den Buslinien 425 (Heiligenhaus - Untereschbach) und 440 (Untereschbach - Frielinghausen) des VRS an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Beide Buslinien verkehren allerdings nur werktags und damit nicht zu Zeiten der sonntäglichen Gottesdienste. Über die Haltestelle Steinenbrück an der Olper Straße ist grundsätzlich auch die täglich verkehrende Buslinie 420 (Bensberg U - Overath) erreichbar. Allerdings ist die Haltestelle ca. 12 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Hinzu kommt, dass zwischen der Haltestelle und der Kirche ein Höhenunterschied von ca. 70 m zu überwinden ist, der aufgrund der erheblichen Steigung einen Kirchenbesuch für Ältere oder Gehbehinderte nahezu unmöglich macht. Der nächste Haltepunkt der Regionalbahn „Köln – Gummersbach" befindet sich in der Ortsmitte von Overath und ist mit dem Bus in ca. 30 Minuten zu erreichen. Das Plangebiet verfügt somit über keine gute Anbindung an den ÖPNV, insbesondere sonntags.

6 Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Erweiterung der Flächen der Freikirche Overath zu schaffen und städtebaulich zu ordnen. Die bisher bestehende Nutzung soll weiterhin gesichert bleiben. Somit werden die bisher und zukünftig bebauten Bereiche des Plangebiets als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Durch die festgesetzten Zweckbestimmungen sind „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sowie „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" zulässig. Damit lässt sich einerseits die bisher ausgeübte kirchliche Nutzung des Plangebiets weiterhin sichern. Andererseits können auch die sozialen, gemeinwohlorientierten Aufgaben weiterhin ausgeführt werden, wie verschiedene Versammlungsangebote wie Frauen- sowie Jugendtreff, Hilfe in Krisenzeiten und die Einrichtung einer Kindertagespflege. Auch die bisher ausgeübte Wohnnutzung für Gemeindemitglieder sind unter dieser Zweckbestimmung gefasst.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO durch die Festsetzung einer Grundfläche (GR) sowie von maximalen Gebäudehöhen bestimmt.

Grundfläche

Für die Hauptanlagen wird eine maximal zulässige Grundfläche von 1.500 m² gem. § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dies sind ca. 40 % der nördlichen Grundstücksfläche. Durch diese Festsetzung in Verbindung mit der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. Kapitel 6.3) wird die Bebaubarkeit des Grundstückes auf ein insbesondere für das angrenzende bestehende Wohngebiet verträgliches Maß beschränkt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 4.600 m² überschritten werden kann. Die festgesetzte Grundfläche ist vor allem zur Erweiterung der Stellplatzfläche erforderlich, die aufgrund der gestiegenen und weiterhin steigenden Mitgliederzahlen notwendig ist. Bezogen auf die gesamte Gemeinbedarfsfläche wird somit eine Versiegelung von ca. 70 % der gesamten Grundstücksfläche ermöglicht. Aktuell sind ca. 35 % des Grundstücks (ca. 2.350 m²) mit Gebäuden, Wegen, Stellplätzen und sonstigen baulichen Anlagen versiegelt. In Anbetracht dessen, dass mit einer kompletten Verlagerung und Neubau der Kirche an einem anderen Standort in der Region vermutlich eine deutlich höhere zusätzliche Versiegelung zu erwarten wäre, ist die planungsrechtliche Ermöglichung für eine Erweiterung der baulichen Inanspruchnahme des Grundstücks vertretbar. Die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung werden durch Begrünungsmaßnahmen gemindert (vgl. Kapitel 6.8 und 6.9) sowie durch Aufwertungsmaßnahmen an anderer Stelle ausgeglichen (vgl. Kapitel 7.2).

Gebäudehöhe

Um Ausbaumöglichkeiten in die Höhe zu ermöglichen und gleichzeitig die Höhenentwicklung auf ein verträgliches Maß zu beschränken, werden gem. § 18 BauNVO maximale Höhen der Gebäudeoberkante (OK) in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Im Bebauungsplan werden zwei verschiedene Gebäudehöhen festgesetzt: Die zulässige Gebäudehöhe für die südlich geplante Erweiterung des Gemeindehauses und den Neubau eines Multifunktionsraumes orientiert sich an der Unterkante der bestehenden südlichen Fensterfront (Oberfenster) des denkmalgeschützten Kirchengebäudes (184,2 m ü. NHN), um zum einen die Belichtung des Kirchenraumes sicherzustellen und zum anderen die Belange des Denkmalschutzes adäquat zu berücksichtigen. Damit lässt der Bebauungsplan eine Erhöhung des aktuellen Gemeindehauses um ca. 2,0 m zu, um künftig eine flexiblere Nutzung der Räume im Gebäude zu ermöglichen. Für die aktuell bestehende Teilüberdachung des Innenhofes zwischen Kirchengebäude und Gemeindesaal wird in Abstimmung mit der Denkmalbehörde die zulässige Gebäudehöhe entsprechend der Bestandssituation festgesetzt (181,6 m ü. NHN) und somit in diesem Bereich keine Gebäudeerhöhung zugelassen, damit ein Teil der südlichen Gebäudefassade des Kirchengebäudes sichtbar bleibt. Für den nördlich des Kirchengebäudes geplanten Anbau eines Familienraumes wird dieselbe Gebäudehöhe wie für die geplante Erweiterung/ Erhöhung des Gemeindehauses festgesetzt.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe der baulichen

Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe wird dementsprechend textlich bei Flachdächern der höchste Punkt der Dachhaut, bei Flachdächern mit Attika die Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstes festgelegt. Unterer Bezugspunkt ist wie oben beschrieben Normalhöhennull (NHN). Damit wird für das Bauantragsverfahren ein verbindlicher Rahmen geschaffen.

Um einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Bauausführung zu ermöglichen, dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch technischen Anlagen und Aufbauten, wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, durch Aufzug-, Fahrschächte und Treppenhäuser sowie durch äußere Umwehrungen, wie Brüstungen, Geländer, um maximal 1,5 m überschritten werden. Da diese Anlagen von untergeordneter städtebaulicher Bedeutung sind und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht maßgeblich beeinträchtigen, sind solche geringfügigen Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe städtebaulich vertretbar.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Auf dem nördlichen Teil des Kirchengrundstücks werden die bestehende Bebauung sowie die zukünftigen baulichen Erweiterungsflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO definiert.

Durch Baugrenzen wird ein Rahmen für bauliche Erweiterungen festgesetzt, der bei der weiterführenden Planung auch unterschritten werden kann. Bauliche Erweiterungen werden vor allem Richtung Süden und Südosten ermöglicht. Die bauliche Erweiterung in den Landschaftsraum hinein wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen-Kreises abgestimmt. Die östliche Baugrenze wird in derselben Flucht wie der westliche Fahrbahnrand der Stichstraße „Talblick" festgesetzt, um ein harmonisches Ortsbild zu sichern. Unmittelbar östlich sowie westlich des Kirchengebäudes werden keine Neu- oder Anbauten zugelassen, um einen freien Blick auf das denkmalgeschützte Kirchengebäude vom öffentlichen Raum aus zu bewahren. Lediglich im Norden wird der Anbau eines ca. 17 m² großen Familienraumes planungsrechtlich ermöglicht. Dieser schließt im Westen mit einer vertikalen Sichtfuge des Kirchengebäudes ab, so dass sich der Anbau gut in die Bestandsbebauung einfügt. Südwestlich des Kirchengebäudes verspringt das Baufenster für die zulässige Neubebauung noch einmal um ca. 6,0 m nach Süden, um auch die Sichtbeziehung von Südwesten freizuhalten. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile und Vorbauten, wie Erker, Balkone, Überdachungen, Wintergärten, Vordächer, Loggien sowie Sonnenschutzeinrichtungen die Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, um der späteren Objektplanung noch geringfügige Spielräume zu überlassen.

Das unter Denkmalschutz gestellte Kirchengebäude und Glockenturm werden durch Baulinien gem. § 23 Abs. 2 BauNVO in ihrem baulichen Bestand gesichert. Im Gegensatz zu einer Baugrenze dürfen bauliche Anlagen eine Baulinie nicht unterschreiten. Das Gebäude muss an der Baulinie gebaut bzw. in dem vorliegenden

Fall in dem Ausmaß erhalten bleiben.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da hierfür kein Erfordernis besteht. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen genügt zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

6.4 Flächen für Stellplätze

Zur Verbesserung der Parkplatzsituation wird im Süden des Plangebiets die bestehende Parkplatzanlage erweitert und neu geordnet. Kleinere Flächen für Stellplätze sind auch im Norden sowie im Nordosten entlang der bestehenden Bebauung als perspektivische Erweiterungsflächen geplant. Die Flächen werden durch die zeichnerische Festsetzung einer Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gesichert. In den textlichen Festsetzungen wird dazu ergänzend gem. § 12 Abs. 6 BauNVO geregelt, dass Stellplätze außerhalb der Flächen für Stellplätze sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind. Außerdem wird gem. § 89 Abs. 4 BauO festgesetzt, dass innerhalb der Fläche für Stellplätze bis zu 55 Pkw-Stellplätze zulässig sind. Mit der gewählten Begrenzung der Anzahl der Pkw-Stellplätze kann der notwendige Stellplatzbedarf abgebildet werden und die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Zur Förderung einer umweltfreundlichen Mobilität wird westlich der Kirche eine Fläche für Fahrradabstellplätze festgesetzt. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass der Bereich in Nähe des Eingangsbereiches für Fahrradabstellplätze freigehalten wird.

Die Umgrenzung der Stellplatzfläche nimmt dabei Rücksicht auf die bestehenden Waldflächen. Um die durch die zusätzliche Versiegelung zu erwartenden Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser zu mindern, wird eine wasserdurchlässige sowie begrünte Gestaltung der Stellplätze festgesetzt (s. Kapitel 6.8). Durch die künftig erweiterte und geordnete Stellplatzfläche wird nicht nur ein attraktives Angebot für die Besucher*innen der Kirche geschaffen, sondern v.a. ein unkontrolliertes Parken innerhalb der Waldfläche vermieden.

6.5 Photovoltaikanlagen (PV- Anlagen)

Als Maßnahme zur Verringerung der Nutzung fossiler Energieträger i. V. m. einer CO_2-Reduktion im Sinne des Klimaschutzes ist die Erzeugung und der Einsatz erneuerbarer Energien zur Energieversorgung von wachsender Bedeutung. Im Bebauungsplan wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt, dass bei der Errichtung von Neubauten regenerative Energien zu nutzen sind. Dafür sind pro 10 m² Dachfläche mind. 2 m² Photovoltaikfläche zu errichten. Das bedeutet, dass mindestens 20 % der Dachflächen mit PV-Anlagen zu versehen sind. Die mindestens zu errichtende Fläche mit Photovoltaikanlagen kann dabei auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 20 % aller Dachflächen von Neubauten auf dem Baugrundstück entspricht. Damit wird der Bauherrenschaft eine flexiblere Gestaltung ermöglicht ohne dem eigentlichen Ziel dieser Festsetzung zu widersprechen.

6.6 Private Grünfläche

Der bestehende Spiel- und Bolzplatz im Süden des Plangebiets soll planungsrechtlich gesichert und nach Osten um ca. 150 m² geringfügig erweitert werden. In diesem Bereich wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Demnach sind innerhalb dieser Fläche nur baulichen Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung Spielplatz dienen. Die Umnutzung dieser Fläche zu einem öffentlichen Sportplatz für beispielsweise den Vereinssport ist mit dieser Festsetzung ausgeschlossen, da dies nicht gewünscht und vermutlich mit der angrenzenden Wohnbebauung aus Schallschutzgründen nicht verträglich wäre.

Darüber hinaus wird im südlichen, westlichen und östlichen Randbereich des Plangebiets eine private Grünfläche festgesetzt, die zum Teil durch Flächen zum Erhalt sowie zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagert wird (vgl. Kapitel 6.10). Hier soll zur Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum ein Gehölstreifen in Kombination aus Hecken und Bäumen angepflanzt bzw. die bestehenden Gehölze erhalten werden.

6.7 Fläche für Wald

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB wird im Südwesten des Plangebiets eine 625 m² große Fläche für Wald festgesetzt. Die Fläche beinhaltet zum Teil den bereits vorhandenen Waldbestand im Westen und wird um einen nicht bewaldeten Bereich im Osten erweitert. Die Waldfläche grenzt unmittelbar an die bestehende Waldfläche an und soll den durch den Zufahrtsbereich der erweiterten Stellplatzfläche überplanten Wald i. S. d. Gesetzes im Flächenverhältnis von 1:1 kompensieren. Für die Waldfläche werden Maßnahmen für die Ergänzung bestehender Gehölze bzw. der Neupflanzung textlich festgesetzt (vgl. Kapitel 6.8). Die Lage der Ersatzaufforstungsfläche wurde mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW abgestimmt.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden

Wasserdurchlässige Bauweise der Stellplatzflächen

Um die die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelungen des Untergrundes infolge der Erweiterung der Stellplatzfläche auf die natürlichen Bodenfunktionen sowie auf das Grundwasser zu mindern, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass die Fahrbahn sowie die Parkbuchten in einer wasserdurchlässigen Weise herzustellen sind. Die Art des Bodenbelags wird dabei jedoch nicht vorgegeben. Zu den gängigsten Belägen zählen wasserdurchlässige Pflastersteine sowie Rasengittersteine. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Flächen der Parkbuchten einen Grünanteil von mindestens 25 % aufweisen müssen, um auch dem Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum Rechnung zu tragen.

Aufforstung Wald

Die im Südwesten des Plangebiets festgesetzte Fläche für Wald wird mit einer Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB überlagert, um textlich die Pflanzarten und -qualitäten für die erforderliche Waldaufforstung festzusetzen. Für den bisher nicht bewaldeten Teil der

Kompensationsfläche wird eine Erstaufforstung der vorhandenen Wiese als gestufter Waldrand festgesetzt. Die bereits teilweise bewaldete Teilfläche wird erhalten und durch Ergänzungspflanzungen aufgewertet. Durch die Festsetzung der Pflanzqualitäten und Pflanzarten inkl. Flächenanteilen werden die gewünschten ökologischen Ziele gesichert. Die Pflanzmaßnahmen wurden mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW abgestimmt.

6.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ortsrandeingrünung

Im Osten des Plangebiets, entlang der Plangebietsgrenze wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB zeichnerisch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und textlich mit der konkreten Pflanzmaßnahme ergänzt. Hier sind eine durchgängige, ein- bis zweireihige Hecke aus landschaftsgerechten Sträuchern sowie sechs mittelkronige Bäume einer Art als Reihe zu pflanzen. Die geplante Baumstandorte sind in der Planzeichnung unmittelbar östlich der bestehenden und geplanten Bebauung konkret festgesetzt.

Durch die Festsetzung der umzusetzenden Pflanzqualitäten wie Pflanzabstände, Stammumfang oder Pflanzhöhe sowie einer Pflanzliste wird die Umsetzung der ökologischen und gestalterischen Ziele der Ortsrandeingrünung, v.a. in Hinblick auf die Bewertung in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gesichert.

Die festgesetzt Ortsrandbegrünung dient insbesondere der Aufwertung des Ortsbildes und dem Übergang des bebauten Bereiches in die Landschaft. Zudem werden die durch die geplante Bebauung sowie Erweiterung der Stellplatzfläche künftig entfallenden drei Bestandsbäume durch die Neupflanzung von sechs Bäumen zahlenmäßig mehr als kompensiert.

Begrünung Stellplatzfläche

Zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung der nicht durch Fahrbahnen oder Parkbuchten überbauten Bereiche innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Stellplatzfläche wird für diese Flächen die Begrünung mit einer geeigneten Regelsaatgutmischung sowie die punktuelle Bepflanzung mit Sträuchern festgesetzt.

6.10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An der südlichen Grenze des Plangebietes ist der vorhandene landschaftsgerechte Gehölzbestand als Übergang zwischen Sportplatz und offener Landschaft (Außenbereich) auf Dauer zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Verlust entsprechend einer im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzliste gleichwertig zu ersetzen. Diese Fläche ist in der Planzeichnung als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB zeichnerisch festgesetzt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Bestandsbäume innerhalb des Plangebiets auf deren Erhaltungswürdigkeit untersucht[1]. Grundlage dafür war unter anderem der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 159. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass von den neun Bestandsbäumen drei aufgrund ihres

[1] Jan Borner: Sachverständigengutachten zum Zustand einer Rotbuche vom 02.06.2023. Reichshof, Mai 2024

Vitalitätszustandes nicht erhaltenswert sind. Die sechs erhaltenswerten Bäume innerhalb des Plangebiets werden zum Erhalt festgesetzt. Um den Erhalt dieser Bäume, insbesondere im Umfeld der geplanten Erweiterung der Stellplatzfläche langfristig sicherzustellen, werden ergänzend einige Schutzmaßnahmen, wie die Herstellung einer ausreichend großen Baumscheibe von mindestens 9 m² mit einer offenen Vegetationsfläche inkl. einem Schutz zum Überfahren und der Ausstattung der Tragschicht der Stellplatzflächen mit einer Wurzelbrücke zum Schutz der darunterliegenden Wurzeln festgesetzt. Ansonsten wird auf einige relevante Richtlinien hingewiesen. Durch die gewählte Festsetzung wird sichergestellt, dass bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen, die laut Untersuchung unbedingt erforderlichen Baumscheiben von mind. 1,5 m Radius vor befahren geschützt sowie evtl. Wurzelbrücken hergestellt werden. Bei der Prüfung der festgesetzten Baumstandorte kam die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Baumscheiben im Vorentwurf teilweise zu klein waren. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde die Stellplatzanlage dahingehend angepasst, dass die Radien für die Baumscheiben in einer Größe von 2,0 m eingehalten werden können. Die Darstellung der Stellplatzanordnung in der Planzeichnung hat keinen Festsetzungscharakter und kann somit beim eigentlichen Vorhaben anders gestaltet werden. Durch die getroffene Festsetzung zum Erhalt von Bäumen sind die Baumscheiben in den notwendigen Größen bei der Ausführungsplanung der Stellplatzanlage zu beachten und einzuhalten.

Um die bestehende ökologische und gestalterische Qualität der zum Erhalt festgesetzten Sträucher und Bäume auch bei einem eventuellen Abgang dieser Gehölze sicherzustellen, wird festgesetzt, dass diese gleichartig und an gleicher Stelle zu ersetzen sind.

6.11 Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen

Zur Sicherstellung eines positiven und grünen Erscheinungsbildes des Grundstücks am Rand zum Landschaftsraum wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW festgesetzt, dass Einfriedungen der Freiflächen des Grundstücks in Form von Stabgitter- oder Maschendrahtzaun grundsätzlich nur in Verbindung mit einer direkt angrenzenden, durchgängigen und gleichhohen Heckenpflanzung gemäß der als Anlage zu den textlichen Festsetzungen aufgeführten Pflanzenliste zulässig sind. Integrierte Sichtschutzstreifen sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Darüber hinaus sind Mauern ausschließlich als Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zum notwendigen Abfangen von Geländeversprüngen zulässig und damit nicht als Einfriedungen zulässig.

6.12 Nachrichtliche Übernahmen

Ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes OV_2.2-1 „Bergische Hochfläche um Overath" (LSG-GL-00060). Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets ist in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich dargestellt

6.13 Hinweise

Insbesondere aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich Hinweise ergeben, auf die u.a. im Hinblick auf zukünftige Bauantragsverfahren eingegangen werden soll und die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten sind.

Die Hinweise sind den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beigefügt, um Bauherren und Vorhabenträger*innen bei den ersten Planungen ihres Vorhabens auf grundlegende Gegebenheiten, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, aufmerksam zu machen. Die Hinweise sind selbsterklärend und bedürfen keiner ergänzenden Begründung.

Dabei handelt es sich um Hinweise

- zum Umgang mit Bodendenkmälern,
- zum Umgang mit möglichen Kampfmittelfunden,
- zur bestehenden Erdbebengefährdung,
- zum Schutz von Bäumen und Gehölzen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans,
- zum gesetzlich festgelegten Zeitraum, in dem Gehölzrodungen verboten sind,
- zur Überprüfung der Gebäude auf Vorkommen von gebäudenutzenden Vogel- und Fledermausarten vor Abrissarbeiten,
- zu Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag,
- zum Einsatz insektenfreundlicher Außenbeleuchtung,
- zum vorsorgenden Bodenschutz,
- zur Zulässigkeit von Werbeanlagen entlang der Autobahn
- zum Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Verwendung von Recyclingmaterial,
- zur Einsichtnahme der technischen Regelwerke, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird.

Die Auflistung ist nicht abschließend und entbindet die Bauherren und Vorhabenträger*innen nicht von der Verpflichtung, alle Vorschriften und Gesetze, die im Rahmen des Vorhabens beachtet werden müssen, zu berücksichtigen.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren sind die besonderen artenschutzrechtlichen Vorschriften des BNatSchG zu beachten. Grundsätzlich verbieten die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Fauna-Flora-Habitat- Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie neben dem direkten Zugriff (Tötung, Zerstörung von Lebensstätten) auch erhebliche Störungen streng geschützter (planungsrelevanter) Tierarten und der europäischen Vogelarten (§ 44 BNatSchG, Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 VRL). Ausnahmen können - falls zumutbare Alternativen nicht vorhanden sind - aus zwingenden Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses (oder Allgemeinwohls) nur zugelassen werden, wenn die betroffenen Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen (Art. 16 FFH-RL) oder sich der Erhaltungszustand nicht verschlechtert (§§ 44, 45 BNatSchG).

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die innerhalb des Plangebietes möglicherweise oder konkret vorkommenden planungsrelevanten sowie besonders geschützten Arten zu bewerten und um dem möglichen Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenzuwirken, wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) durchgeführt[2].

Es konnte gutachterlich nachgewiesen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch die Umsetzung der Baumaßnahmen nicht ausgelöst werden, wenn Beschneidungen und Rodungen von Gehölzen und Gebüschen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden, um Vogel- und Fledermausindividuen zu schützen. Diese Bauzeitenbeschränkung ist bereits in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG gesetzlich verankert und bedarf daher keiner gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan. Falls eine Bauzeitenbeschränkung nicht mit dem Bauablauf vereinbar ist, kann über eine ökologische Baubegleitung überprüft werden, ob aktuell genutzte Vogelniststätten oder Fledermausverstecke in Baum- oder Gehölzbeständen sowie sonstigen betroffenen Bereich vorkommen. Sollten Brut- oder Aufzuchtaktivitäten von Vogelarten angetroffen werden, ist die betroffene Fortpflanzungsstätte solange zu schützen, bis die Jungtiere selbstständig sind bzw. (bei Nestflüchtern) den Bereich unter Obhut der Eltern verlassen können. Auf eine mögliche ökologische Baubegleitung wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Zudem werden in der Artenschutzprüfung folgende Maßnahmen aus Artenschutzgründen empfohlen:

- Erhaltung und Schutz während der Bauphase des vorhandenen Gehölzbestands und von Einzelbäumen
- Vorsichtige Demontage von Gebäudeteilen, v.a. von Traufblechen oder im Bereich sonstiger Spalten, da hier ein Vorkommen von Fledermausindividuen nicht ausgeschlossen werden kann
- Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Lampen und Leuchtmitteln

[2] INGENIEURBÜRO + LANDSCHAFTSARCHITEKTUR HAACKEN: Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) zum Bebauungsplan 159 „Zur Friedenskirche“ und zur 81. Flächennutzungsplanänderung in Overath. Solingen, Mai 2023

- Anlage von Nisthilfen für z.B. Sperlinge und Schwalben sowie von Fledermauskästen bei der Planung von Gebäuden

In der Artenschutzprüfung wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Empfehlungen nicht für die Genehmigung des Bauvorhabens erforderlich sind. Die empfohlenen Artenschutzmaßnahmen werden jedoch als Hinweise für den Bauherrn im Bebauungsplan aufgenommen.

7.2 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Umweltparameter sowie die umweltbezogenen Belange (Schutzgüter) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB dargestellt, beschrieben und bewertet werden. Diese wurden in einem Umweltbericht zusammengetragen. Im Umweltbericht sind auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen dargestellt. Die Anforderungen an den Umweltbericht sind in der Anlage 1 des BauGB formuliert. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

7.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die geplante Baugebietsentwicklung ist als Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG anzusehen. Der ökologische Eingriff unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan[3] zum Bebauungsplan bewertet.

Durch den verbindlich festgesetzten Erhalt einiger Gehölze (vgl. Kapitel 6.10) kann der Eingriff begrenzt werden. Ein Teil der Kompensation bzw. Minderung des nicht vermeidbaren ökologischen Eingriffes kann innerhalb des Plangebietes durch die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen (vgl. Kapitel 6.8 und 6.9) erfolgen. Der ökologische Ausgleich kann jedoch nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht werden. Die verbleibende externe Kompensation in Höhe von 34.947 Biotopwertpunkten (nach der Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen von Ludwig/ Froelich + Sporbeck) kann durch den Ankauf von Ökopunkten aus einem privaten Ökokonto erfolgen. Hierüber wird zwischen der Kirchengemeinde und dem Kontoeigentümer eine entsprechende vertragliche Vereinbarung geschlossen.

7.4 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um eine bauliche Erweiterung auf einem bereits vollerschlossenen Gemeindegelände handelt, kann die Versorgung mit Wärme, Strom, Wasser und Telefon sowie die Entsorgung des Schmutzwassers grundsätzlich über die vorhandenen Kanäle und Leitungen sichergestellt werden.

---

[3] INGENIEURBÜRO + LANDSCHAFTSARCHITEKTUR HAACKEN: Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan 159 „Zur Friedenskirche“ und zur 81. Flächennutzungsplanänderung in Overath. Solingen, November 2024

Durch die Zunahme an versiegelten Flächen wird sich die Menge des abzuleitenden bzw. zu versickernden Niederschlagswasser erhöhen. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde daher durch das Ingenieurbüro TERRASYSTEM GmbH ein Entwässerungskonzept[4] erarbeitet. Hierbei wurden südlich des Sportplatzes drei Kleinrammbohrungen in Verbindung mit Versickerungsversuchen durchgeführt, um die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu bestimmen. Zwei der drei Versickerungsversuche haben Durchlässigkeitswerte ergeben, die eine Versickerung von Niederschlagswasser an diesen Standorten über eine Rigole zulassen. Das auf den Bestandsflächen anfallende Niederschlagswasser wird aktuell wahrscheinlich über Sickerschächte im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze entwässert. Da unklar ist, ob diese noch in Betrieb sind bzw. im Zuge der geplanten baulichen Erweiterungen erhalten werden können, sollen nicht nur die Erweiterungsflächen, sondern auch die versiegelten Bestandsflächen und -gebäude über die geplante Rigole entwässert werden. Unter Berücksichtigung der Bestandsflächen sowie der geplanten baulichen Erweiterungen ergibt sich eine zu entwässernde Fläche von insgesamt ca. 4.700 m² (Dach- und Pflasterflächen). Daraus ergibt sich eine Rigolengröße von ca. 26,0 m (Länge) x 5 m (Breite) x 2,0 m (Tiefe). Die Rigole soll platzsparend unterhalb der erweiterten Stellplatzfläche untergebracht werden. Dadurch kann ein zusätzlicher Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet vermieden werden. Auf die zu erhaltenden Bäume wird bei der Lage der Rigole Rücksicht genommen. Durch die geplante Rigolenversickerung auf dem Grundstück wird dem Grundsatz des § 44 Landeswassergesetzes NW (LWG) entsprochen, wonach das Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten ist.

7.5 Verkehr

Durch die geplanten baulichen Erweiterungen, insbesondere der Erhöhung des Stellplatzangebotes wird sich das Verkehrsaufkommen in Bezug auf die Kirchengemeinde erhöhen. Da keine wesentlich neuen Nutzungen ermöglicht werden, sondern eine notwendige Verbesserung der Bestandssituation für den Betrieb der Gemeinde und die bestehenden Gemeindemitglieder ermöglicht wird, wird die durch den Bebauungsplan ausgelöste Verkehrszunahme allerdings relativ gering ausfallen. Um einschätzen zu können, welche Verkehrsbelastung zukünftig zu erwarten ist, und ob diese in dem vorhandenen Straßennetz verträglich abgewickelt werden kann, wurde durch das Büro Brilon Bondzio Weiser eine Verkehrsuntersuchung[5] durchgeführt. Diese hat im Bestand an einem Sonntagvormittag, zur Zeit des Gottesdienstes ein Verkehrsaufkommen der Kirchengemeinde von 50 Kfz/Std festgestellt. Dieses Verkehrsaufkommen korrespondiert in etwa mit dem durchschnittlichen Besucheraufkommen des Gottesdienstes von ca. 120 Personen. Unter Berücksichtigung der Obergrenze im Kirchengebäude von ca. 200 Personen und der Erweiterung der Stellplatzfläche auf etwa 85 Stellplätze rechnet der Verkehrsgutachter in einem Worst-Case-Fall mit einem künftigen Verkehrsaufkommen von maximal 78 Kfz/Std. Es wurde zudem festgestellt, dass im Zeitraum des

[4] TERRASYSTEM GmbH: Versickerung von Niederschlagswasser Zur Friedenskirche 2 in 51491 Overath. Lindlar, März 2023

[5] Büro Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 159 „Zur Friedenskirche“ in Overath. Bochum, März 2024

Gottesdienstes an einem Sonntagmorgen kein nennenswertes kirchen-unabhängiges Verkehrsaufkommen zu erwarten ist.

Die zu erwartende Verkehrsbelastung von weniger 80 Kfz/Std liegt deutlich unter der Obergrenze der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) von 150 Kfz/Std für den bestehenden Ausbaustand der betroffenen Straßen „Zur Friedenskirche" und „Burgstraße", die beide als Wohnwege im Mischungsprinzip ausgebaut sind. Damit ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen verträglich mit dem vorhandenen Ausbaustand der angrenzenden Straßen.

8 Umsetzung des Bebauungsplans

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 159 ist im Norden bereits voll erschlossenes Bauland. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Die Umsetzung des Bauvorhabens erfolgt durch einen privaten Bauherrn.

06.02.25

Siegel der Stadt Overath 2