Stadt Overath
Bebauungsplan Nr. 42/II
„Gewerbegebiet Burghof“

Begründung und Umweltbericht

Satzung

1	PLANUNGSANLASS UND -GRUNDLAGEN	1
2	GELTUNGSBEREICH	1
3	RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION	2
4	BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	3
4.1	Landes- und Regionalplanung	3
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
4.3	Sonstige Satzungen, Verordnungen	3
5	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	6
5.1	Ziele und Grundzüge der Planung	6
5.2	Art der baulichen Nutzung	7
5.3	Maß der baulichen Nutzung	12
5.4	Verkehrsflächen und Erschließung	14
5.5	Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur	15
5.6	Wasserfläche	20
5.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
5.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
5.9	Nachrichtliche Übernahmen	25
5.10	Hinweise	26
5.11	Empfehlungen	26
6	FLÄCHENBILANZ	27
7	UMWELTBERICHT	27
7.1	Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	27
7.2	Kurzdarstellung der Planung	27
7.3	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für die Planung relevanten Umweltschutzziele	29
7.4	Umweltsituation, Wirkungsprognose und Maßnahmen	32
7.5	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	41
7.6	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	42
7.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	42

1 Planungsanlass und -grundlagen

Gewebeflächenentwicklung im Stadtgebiet

Aktuell besteht in Overath in erhöhtem Maße, auch von ortsansässigen Betrieben und Unternehmen, eine Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Aus diesem Grund verfolgt die Stadt Overath das Ziel, durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42/II und die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Gewerbeflächenentwicklung im Stadtgebiet zu schaffen.

Zielsetzung ist es dabei, ggf. mit Betriebsverlagerungen eine städtebaulich gewünschte Entflechtung in Overath herbeizuführen und bestehende Nutzungskonflikte zu lösen, ohne dass ein grundsätzlicher Betriebstandort im Stadtgebiet aufgegeben werden muss und damit Arbeitsplätze gesichert bleiben. In Ergänzung dazu soll die geplante Ansiedlung der Stadtwerke und des Bauhofes Overath am Standort planungsrechtlich gesichert werden.

Für die geplanten Nutzungen sind verschiedene Standorte im Stadtgebiet diskutiert und bewertet worden, die aber unter den Kriterien der Verkehrsanbindung, der räumlichen Nähe zu bestehenden Gewerbegebieten, der naturräumlichen Gegebenheiten und der Realisierbarkeit hinsichtlich der Grundstücks- bzw. Eigentumsverhältnisse keine Alternative zum geplanten Standort darstellten.

Der räumliche Geltungsbereich der 51. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Overath liegt an der Anschlussstelle Overath der BAB 4 Köln – Olpe und grenzt an die bestehenden Gewerbegebiete Hammermühle und Diepenbroich. Der Flächennutzungsplan stellt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42/II Fläche für die Landwirtschaft sowie Sonderbauflächen dar.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht den beabsichtigten Planungszielen entsprechen, hat die Stadt Overath im Parallelverfahren die 51. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Autobahn 4 Köln-Olpe (BAB 4) und nördlich des bestehenden Gewerbegebiets Hammermühle. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42/II liegt unmittelbar an der Kölner Straße (B 55) und erstreckt sich auf folgende Flurstücke in der Gemarkung Balken, Flur 2 und 3:

Flurstücksnummern 377/6, 883, 886, 888, 893, 896, 903, 904, 906, 937,938, 939, 980, 981, 983, 1054, 1056, 1060, 1062, 1064, 1151, 1245-1258.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs, der eine Fläche von rund zehn Hektar umfasst, ist der Bebauungsplandarstellung im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

3 Räumliche und strukturelle Situation

Der etwa zehn Hektar umfassende Geltungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe zum Zentrum des Stadtgebietes von Overath, nordwestlich des bestehenden Gewerbegebietes Hammermühle.

Durch die unmittelbare Nähe zu Bundesstraße und Autobahn ist das Plangebiet sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Ein Bushaltepunkt befindet sich im Kreuzungsbereich Kölner Straße (B 55) und Am Weidenbach (K 38).

Im Zentrum des Plangebiets befand sich die frühere Hofanlage „Gut Burghof“, die im Herbst 2008 beseitigt wurde. Die Bezeichnung des Standortes als „Gut Burghof“ weist auf die historische Bedeutung im Zusammenhang mit der südöstlich der B 55 gelegenen Burgruine Großbernsau hin, bei der es sich um ein eingetragenes Denkmal handelt. Struktur und Bausubstanz der ehemaligen Hofanlage im Plangebiet wiesen dagegen keinerlei Denkmaleigenschaften auf.

In unmittelbarer Nachbarschaft des ehemaligen Gut Burghofs befinden sich fünf Wohnhäuser, in denen die Bundesrepublik Deutschland Wohnungen für Bedienstete der Autobahnmeisterei bereit stellt. Die nächsten Wohnsiedlungsbereiche liegen, ebenso wie das Landeskrankenhaus im Ortsteil Burg, in etwa 500 m Luftlinienentfernung; die Wohnbebauung an der B 55 nordöstlich des Plangebiets ist ca. 300 m entfernt. Das Geländeniveau steigt innerhalb des Plangebiets über eine Länge von rund 300 m insgesamt um etwa 22 m ungleichmäßig stark an. Die Steigung verläuft von rund 95,00 m über NHN (Normalhöhen-Null) an der Kölner Straße bis auf etwa 117,00 m über NHN am geplanten Kreisverkehr auf der K 38 nordwestlich des Plangebiets.

Das Plangebiet ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Autobahn durch Verkehrslärmemissionen vorbelastet. Die landwirtschaftlich genutzten und vom Verkehrslärm belasteten Wiesenflächen eignen sich daher kaum zur Naherholung.

Der Bewuchs im Bereich der Straßenböschungen entlang der K 38 und der BAB 4 reicht teilweise bis in das Bebauungsplangebiet. Weitere Baum- und Gehölzgruppen befinden sich im Zentrum des Plangebiets und an den Betriebswohnungen der Autobahnmeisterei. Im Plangebiet herrschen derzeit - mit Ausnahme der befestigten Lager-, Stellplatz- und Erschließungsflächen sowie der Bebauung von Autobahnmeisterei, Stadtwerken und Bauhof - bewirtschaftete Wiesenflächen vor. Wohnbezogene Garten- und Freiflächen befinden sich im Umfeld der Betriebswohnungen.

Südöstlich des Plangebiets befindet sich in ca. 350 m Entfernung die Agger. Direkt angrenzend an den Geltungsbereich verläuft parallel zur B 55 ein temporär Wasser führender Graben. Im Geltungsbereich selbst befindet sich der abschnittsweise verrohrte Fleutsiefen.

Nach Information der Kreisbehörde sind Altlasten oder flächenhafte Bodenbelastungen im Plangebiet nicht bekannt und schutzwürdige Böden nicht vorhanden.

Die qualifizierte naturräumliche Beschreibung und Bewertung der Plangebietsflächen erfolgt in der Umweltprüfung bzw. im Umweltbericht zur Bauleitplanung. Auf dieser Grundlage wurden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 42/II der notwendige Kompensationsbedarf ermittelt sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entwickelt.

4 Bestehendes Planungsrecht

4.1 Landes- und Regionalplanung

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, weist das Gebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ aus.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Overath in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Februar 1980 war der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42/II überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. An der Bundesstraße 55 befindet sich die Autobahnmeisterei mit zugehörigen Betriebswohnungen. Für diesen Bereich wies der Flächennutzungsplan Sonderbauflächen aus.

Da die Inhalte des Bebauungsplans nicht mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan übereinstimmten, hat die Stadt Overath die 51. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Der Änderungsplan ist am 1. März 2010 durch den Rat der Stadt Overath abschließend beschlossen worden, so dass der vorliegende Bebauungsplan Nr. 42/II aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

4.3 Sonstige Satzungen, Verordnungen

Bebauungspläne

Im Nordwesten befindet sich ein Plangebietsteil (Kreisverkehrsanlage K 38) im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91/2 „Overath-Diepenbroich II“. Im Süden überdeckt der Bebauungsplan Nr. 42/II einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 42 „Overath- Gewerbegebiet Burghof“ (Pflanzstreifen nordöstlich der bestehenden Tankstelle).

Die Festsetzungen der Bebauungspläne für die betroffenen Bereiche werden mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 42/II aufgehoben.

Landschaftsplan Südkreis

Der Landschaftsplan Südkreis des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 22.07.2008 weist die Flächen außerhalb der Autobahnmeisterei als Landschaftsschutzgebiet „Bergische Hochfläche um Overath“ aus. Die Schutzausweisung erfolgte zur „Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft als ökologischer Ausgleichsraum, als ländlicher Erlebnisraum mit bedeutender Erholungsfunktion sowie für die Forst- und Landwirtschaft“.

Bei der in geringer Entfernung südöstlich des Plangebiets verlaufenden Agger handelt es sich um ein eingetragenes FFH-Gebiet. Nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) sind gemäß Artikel 6 Abs. 3 Pläne oder Projekte, die ein NATURA 2000- bzw. FFH-Gebiet einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen oder Projekten erheblich beeinträchtigen könnten, einer Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen zu unterziehen. Im Bundesnaturschutzgesetz § 34 sowie im Landschaftsgesetz NW § 48d sind diese Prüfvorgaben in nationales Recht umgesetzt worden. Die Verwaltungsvorschrift zur Anwendung des nationalen Umweltrechts hinsichtlich der Umsetzung der FFH-Richtlinie regelt, dass eine Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist, wenn der Abstand zwischen Planungsvorhaben und dem ggf. betroffenen FFH-Gebiet, wie bei der vorliegenden Bauleitplanung, weniger als 300 m beträgt.

Das Plangebiet befindet sich geringfügig außerhalb dieses Radius und wird von dem bestehenden FFH-Gebiet DE 5109-302 „Agger“ außerdem durch überwiegend bebaute Grundstücke, Bahnlinie und Grünbereiche getrennt. Formal unterliegt es somit nicht der gesetzlichen Pflicht zu einer FFH-Vorprüfung.

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde von der Unteren Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises im Zusammenhang mit den Gehölzbeständen im Bereich des ehemaligen „Gut Burghof“ ein Artenschutz-Fachbeitrag[1] gefordert. Dieser Artenschutz-Fachbeitrag orientiert sich an der Vorgabe des MUNLV (2008) und an der Arbeitshilfe von Bauckloh, Kiel & Stein (2007). Umfang und Inhalt des folgenden Artenschutz-Fachbeitrages wurden mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises abgestimmt. Der Untersuchungsraum umfasste lediglich den Bereich des Bebauungsplans, da Auswirkungen auf die Fauna darüber hinaus aufgrund der hohen Vorbelastungen nicht zu erwarten waren. Die genaue Aufteilung des überplanten Bereiches hinsichtlich der geplanten Flächeninanspruchnahme ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die faunistischen Untersuchungen erfolg-

[1] „Artenschutz-Fachbeitrag zum Bebauungsplan BP 42/II (Burghof) in Overath“ vom 15. Juni 2009, Dipl.-Geograph Elmar Schmidt, Büro für Ökologie, Faunistik und Umweltplanung , Maarweg 48, 53123 Bonn

ten in der Zeit von Ende Februar bis Mitte Mai 2009. Der Gutachter kommt u. A. zu folgenden Ergebnissen:

„... Die erfasste Vogelgemeinschaft besteht überwiegend aus allgemein häufigen Arten, die u.a. auch in Siedlungsgebieten bzw. Ortslagen mit Gärten zu finden sind. Zwar sind alle heimischen Vogelarten „besonders geschützt", jedoch ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung nur auf Vogelarten mit einem Gefährdungsgrad von mindestens „gefährdet" sowie auf Koloniebrüter und „streng geschützte" Arten anzuwenden (gem. MUNLV 2008 bzw. Kiel 2005). Im vorliegenden Fall ist daher keine Vogelart besonders zu beachten.

Die zu fällenden Bäume im Bebauungsplangebiet *(im Bereich der inzwischen beseitigten ehemaligen Hofanlage, Anm.)* wurden im unbelaubten Zustand bzgl. potenzieller Fledermaus-Quartiere optisch abgesucht. Es konnten dort keine potenziellen Fledermaus-Quartiere bzw. Höhlenbäume ermittelt werden. Das Bebauungsplangebiet stellt somit voraussichtlich lediglich ein Jagdhabitat für Fledermäuse dar, das zudem (in veränderter Form) zumindest teilweise funktionsfähig bleibt. So bleiben die bisherigen Leitstrukturen (z.B. angrenzende Gehölzbestände) größtenteils erhalten. Darüber hinaus existieren im Umfeld ausreichend geeignete Jagdhabitate, in die die Fledermäuse ausweichen könnten. Da Jagdhabitate nur geschützt sind, wenn sie von essentieller Bedeutung für die lokale Population sind (was hier aufgrund der hohen Vorbelastung (insb. wegen der „Insellage") und aufgrund der Ausweichmöglichkeiten im Umfeld auszuschließen ist), wurde auf eine weitergehende Fledermaus-Untersuchung verzichtet.

Darüber hinaus wurde die Berichtshefte I/2008 und I/2009 der Arbeitsgemeinschaft Bergischer Ornithologen ausgewertet, allerdings ohne Ergebnis für den betroffenen Bereich. Bei den landesweit ungefährdeten ubiquitären Vogelarten (z.B. Amsel, Buchfink usw.) sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die im Plangebiet nicht zu erwartenden planungsrelevanten Arten und auch die nur als Nahrungsgäste möglichen planungsrelevanten Arten wurden bei der weiteren Betrachtung nicht mehr berücksichtigt, da Nahrungshabitate nur geschützt sind, wenn sie von essentieller Bedeutung für die lokale Population sind (was hier aufgrund der hohen Vorbelastung (starke Verlärmung und „Insellage") und aufgrund der Ausweichmöglichkeiten im Umfeld auszuschließen ist). Eine weitergehende artenschutzrechtliche Beurteilung für die planungsrelevanten Arten erübrigt sich somit.

Zwar sind alle heimischen Vogelarten „besonders geschützt", jedoch ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung nur auf Vogelarten mit einem Gefährdungsgrad von mindestens „gefährdet" sowie auf Koloniebrüter und „streng geschützte" Arten anzuwenden (gem. Kiel 2005). Nach Art. 5 Vogelschutz-Richtlinie ist es jedoch grund-

sätzlich u.a. verboten, Nester und Eier von Vögeln zu zerstören oder zu beschädigen (unabhängig, ob „planungsrelevante“ Art oder nicht).

Bei konsequenter Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme (Bauzeitbeschränkung/ökologische Baubegleitung) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten (sowie sonstiger Vogelarten) zu erwarten, zumal

- keine dauerhaften „Biotopzerstörungen“ von für streng geschützte Arten essentiellen Habitaten erkennbar sind (vgl. § 19 BNatSChG),
- die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (vgl. § 42 BNatSChG),
- der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der o.g. Arten sich nicht verschlechtert (es liegt auch keine erhebliche Störung vor) (vgl. § 42 BNatSChG).

Aus fachgutachtlicher Sicht ist durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o. g. Arten zu erwarten.“

Der räumliche Geltungsbereich der 51. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans Nr. 42/II liegt weder im amtlich festgelegten Überschwemmungsgebiet noch im hochwassergefährdeten Bereich der Agger.

5 Inhalte des Bebauungsplans

5.1 Ziele und Grundzüge der Planung

Die Stadt Overath verfügt aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten über ein geringes Potenzial an Gewerbe- und insbesondere Industrieflächen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Restfläche, die u. A. mit ihrer guten verkehrlichen Anbindung und der Entfernung zu den nächstgelegenen Nutzungen mit besonderen Schutzansprüchen, wie Wohnbebauung, über eine hohe Lagegunst für gewerblich-industrielle Nutzungen verfügt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 42/II und die 51. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung, Erweiterung, und Neuansiedlung gewerblicher Betriebe im Stadtgebiet geschaffen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 42/II beinhaltet daher im Wesentlichen die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten, der notwendigen Erschließungsstraßen sowie von Flächen und Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebiets und für die Ver- und Entsorgung.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Gewerbe- und Industriegebiete

Als Art der baulichen Nutzung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans - entsprechend der planerischen Zielsetzung - Gewerbe- und Industriegebiete gemäß §§ 8, 9 BauNVO festgesetzt.

Für den Bereich der bestehenden Autobahnmeisterei an der Kölner Straße (B 55) mit zugehörigen Wohnhäusern setzt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ (GE) fest. Mit der Überplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die langfristige Umnutzung, ggf. auch einzelner Teilbereiche der heute bundeseigenen Grundstücksflächen, geschaffen. Die vorhandenen Bedienstetenwohnungen der Bundesrepublik Deutschland werden als untrennbar mit der Nutzung „Autobahnmeisterei“ verbunden betrachtet. Eine davon unabhängige Wohnnutzung wäre am Standort unzulässig. Daher wird bezüglich der Wohnbebauung für Bundesbedienstete von einem verminderten Schutzanspruch gegenüber der geplanten Industrie- und Gewerbenutzung ausgegangen, d. h. es werden die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete von 65 dB A tags und 50 dB (A) nachts zugrunde gelegt.

Vorbeugender Immissionsschutz

Der Abstand des Plangebiets zur nächsten schutzbedürftigen (Wohn-) Bebauung in Overath beträgt rund 300 m bis 600 m. Entsprechend hat die Nutzung eines Gewerbe- und Industriegebiets die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Damit in Zukunft keine unzulässigen bzw. unzumutbaren Luft-, Schadstoff- bzw. Geruchsimmissionen auf die schutzbedürftige (Wohn-) Bebauung im Einwirkungsbereich des Plangebiets auftreten, werden die Baugebiete in ihrer Nutzung u. A. wie folgt eingeschränkt.

Nutzungseinschränkung

Innerhalb der Industriegebiete sind die in der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW[2] (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBl. NW S. 659) aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklasse I bis III und innerhalb der Gewerbegebiete die der Abstandsklasse I bis IV nicht zulässig. Anlagen und Betriebe mit ähnlichem oder höherem Emissionsverhalten sind in den Baugebieten ebenfalls unzulässig.

Maßgaben für den Ausschluss von Nutzungen

Maßgebend für den Ausschluss dieser Nutzungen ist die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung im Umfeld, die sich in rund 300 m Abstand nordöstlich des Plangebiets, unmittelbar an der Auffahrt zur BAB 4 (Einzelwohnhaus Klef 11), befindet.

---

[2] Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBl. NW S. 659)
Ministerialblatt für das Land NRW, 60. Jahrgang, Nr. 29, ausgegeben zu Düsseldorf am 12. Oktober 2007 (Abstandserlass)

In westlicher Richtung liegt mit einem Abstand von mehr als 600 m zum Geltungsbereich das Wohngebiet Am Ferrenberg und im Südosten, in etwa 400 m Entfernung, eine Dauerkleingartenanlage an der Agger. Das Wohngebiet ist aufgrund seiner Entfernung zum Plangebiet und die Dauerkleingartenanlage aufgrund der Einstufung ihres Schutzanspruchs von untergeordneter Bedeutung für die Nutzungsgliederung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42/II.

Mit der Gliederung der Baugebiete und dem Ausschluss der Betriebsarten der Abstandsklasse I bis III in den GI und I bis IV in den GE wird außerdem das Ziel verfolgt, die Gewerbestruktur im Geltungsbereich zu steuern. Ansiedlungsmöglichkeiten für (größere) Betriebe mit höherem Störgrad werden dabei in den Industriegebieten im Norden und Nordwesten des Plangebiets geschaffen, während die Gewerbegebiete im Südosten und unmittelbar an der B 55 den Betrieben mit einem geringeren Störgrad vorbehalten bleiben sollen:

Kleinteilige Gewerbenutzung mit geringem Störgrad an der B 55

In diesem Bereich sind in den vergangenen Jahren mit der Verwaltung der Stadtwerke und dem städtischen Bauhof öffentliche Nutzungen entstanden sowie weitere Gewerbebetriebe geplant, für die teilweise mit hohem Publikums- bzw. Kundenverkehr zu rechnen ist. Gleichzeitig übernimmt das Gewerbegebiet Burghof aufgrund seiner Lage die Funktion eines Stadtein- bzw. -ausgangs in Richtung der Autobahn 4 und soll u. A. auch kleinen, nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben offen stehen. In dem Gewerbegebiet bestehen außerdem die Bedienstetenwohnungen Autobahnmeisterei.

Von hoher Bedeutung für diesen Bereich ist daher ein möglichst geringer Störgrad der sich ansiedelnden Betriebe und eine attraktive städtebauliche Gestaltung, die bei Ansiedlung von Betriebsarten der Abstandsklasse IV überwiegend nicht zu gewährleisten wäre. Diese Betriebsarten sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem oder höherem Emissionsverhalten werden daher in den Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung

Anlass und Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung und Erschließung des Gewerbe- und Industriegebiets Burghof zu schaffen und dabei planerische Konflikte einer Konfliktbewältigung zuzuführen. Dabei geht es nicht darum, sämtliche Immissionsprobleme, die z. B. mit dem Betrieb immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftiger Anlagen verbunden sind, bereits abschließend im Bebauungsplan zu regeln. Hier ist auf die jeweiligen Genehmigungsverfahren abzustellen.

Im Bebauungsplan Nr. 42/II für das Gewerbegebiet Burghof werden in den als Industriegebiet festgesetzten Plangebietsteilen Betriebsarten der Abstandsklasse III ausgeschlossen, da hierfür Abstände von mindestens 700 m zu schutzbedürftigen Nutzungen einzuhal-

ten sind, die am Standort nicht erreicht werden. Betriebsarten der Abstandsklasse IV, die grundsätzlich Abstände von 500 m und mehr einzuhalten haben, sind in allen Industriegebieten - d. h. auch im Nordosten des Plangebiets, wo dieser Abstand in Richtung des Einzelwohnhauses Klef 11 unterschritten wird – zulässig.

Durch den vollständigen Ausschluss der in der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklasse I bis IV sowie von Anlagen und Betrieben mit ähnlichem oder höherem Emissionsverhalten in den Gewerbegebieten werden die Vorgaben des Abstandserlasses eingehalten.

„Überspringen" einer Abstandsklasse im Nordosten des Plangebiets (GI)

Im Hinblick auf die Abwägung der Schutzansprüche der relevanten Bebauung im Einwirkungsbereich der geplanten Baugebiete erfolgt durch die Festsetzung, die in den festgesetzten Industriegebieten im Norden das „Überspringen" einer Abstandsklasse erlaubt - in Verbindung mit den Möglichkeiten der Feinsteuerung nach § 15 BauNVO - eine ausreichende Konfliktbewältigung in der Planung. Sie begründet sich insbesondere in der Berücksichtigung folgender Aspekte:

- Die Abstandsliste enthält hinsichtlich der gebotenen Abstände Empfehlungen, deren Unterschreitung im Einzelfall bei sachgerechter Abwägung möglich ist. Die Tatsache, dass der in der Abstandsliste angegebene Abstand nicht eingehalten ist, begründet nicht für sich alleine die Unzulässigkeit eines Betriebes. Durch konkrete Fachgutachten über die zu erwartenden Emissionen wird der Abstandserlass als antizipierendes Gutachten ersetzt.
- Der größte Teil des Bereichs zwischen Autobahn, Planstraße und B 55, der sich in einem Abstand von 300 bis 500 m zu dem Einzelwohnhaus Klef 11 (B 55) befindet, ist heute bereits bebaut (Autobahnmeisterei mit zugeordneten Wohnhäusern, Stadtwerke und Bauhof). Der Abstand des bisher unbebauten und als Industriegebiet (GI) festgesetzten Teils im Norden des Plangebiets beträgt überwiegend mehr als 400 m zum nächstgelegenen Wohnhaus an der B 55.
- Bei dem Gebäude Klef 11 handelt es sich um ein einzelnes Wohnhaus, das von der Stadt Overath als Wohnen im Außenbereich bzw. mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets eingestuft wird. Das Wohngebäude unterliegt schon heute erheblichen Beeinträchtigungen durch Emissionen der unmittelbar angrenzenden überörtlich bedeutsamen Verkehrswege.
- Die Autobahn schirmt, aufgrund ihrer Dammlage in diesem Bereich, weite Teile des von Südosten nach Nordwesten ansteigenden Plangebiets in Richtung des Wohnhauses Klef 11 ab. Die eigentliche Ortslage Klef ist etwa 500 m vom Plangebiet entfernt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ausnahmsweise zulässige Wohnungen in den GE 3

Betriebsleiterwohnungen haben sich als gebietsuntypische Nutzung der gewerblichen Nutzung unterzuordnen. Die Zulässigkeit der gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und der gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen in den GE 3 ist daher nach der Sicherstellung des Lärm-Immissionsschutzes zu bestimmen.

Dieser Forderung kann durch bauliche Maßnahmen Rechnung getragen werden, aber auch durch eine entsprechende Grundrissplanung, beispielsweise die Ausrichtung der Schlafräume zur Schall abgewandten Seite bzw. die Stellung der baulichen Anlagen und den Einbau schallgedämmter Fenster mit Lüftungsanlagen.

Die Regelung sowie die Auflagen hinsichtlich des passiven Lärmschutzes für Beherbergungsbetriebe dienen dazu, Nutzungskonflikte zwischen Beherbergungsbetrieben sowie ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen im Plangebiet und den geplanten Industrie- und Gewerbenutzungen zu vermeiden und berücksichtigen die Vorbelastung durch Verkehrslärmimmissionen am Standort Burghof.

Ausschluss von Nutzungen in den Industrie- und Gewerbegebieten

Die Festsetzung für den vorgenommenen Ausschluss von Nutzungen begründet sich grundsätzlich in der Zielsetzung, die knappen Industrie- und Gewerbeflächenreserven der Stadt Overath einer entsprechenden Ausnutzung zuzuführen und vorrangig dem klassischen Gewerbe- und Industriebetrieb vorzuhalten.

Einzelhandel

Der Hintergrund für den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen Handels- und Gewerbebetrieben mit Verkauf an letzte Verbraucher besteht in der zentralen Planungsabsicht der Stadt Overath, die Einzelhandelsentwicklung auf Grundlage ihres Entwicklungskonzeptes planungsrechtlich zu steuern und zentrale Versorgungsbereiche zu stärken. Aufgrund der fehlenden räumlichen Verbindung zum zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum und der Erschließungssituation werden im Bebauungsplangebiet nicht nur einzelne Sortimente sondern wird Einzelhandel insgesamt ausgeschlossen.

Üblicherweise geht gerade von Einzelhandelsbetrieben ein Ansiedlungsdruck aus, der im Hinblick auf die damit verbundene Wertschöpfung geeignet ist, klassische verarbeitende und produzierende Gewerbebetriebe zu verdrängen. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Standort um einen der wenigen Industrie- und Gewerbestandorte, die einen großen Abstand zur Wohnbebauung einhalten.

Die Ansiedlung oft flächenintensiver und stark Verkehr erzeugender Einzelhandelsnutzungen an einem nicht integrierten Standort, die einerseits knappe Gewerbeflächenressourcen beanspruchen und andererseits den zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum schädigen oder beeinträchtigen könnten, soll durch die planungsrechtlichen Festsetzungen vermieden werden. Ausgenommen ist der Ein-

zelhandel mit neuen oder gebrauchten Kraftfahrzeugen und –teilen, da hiervon in der Regel keine zentrenschädlichen Auswirkungen ausgehen und weil diese aufgrund ihres Flächenbedarfes in Gewerbegebieten städtebaulich verträglicher anzusiedeln sind als z. B. in kleinteilig strukturierten, bestehenden Baugebieten.

Ausnahmsweise zulässiger Einzelhandel

Angesichts der häufig mit dem Kfz-Handel einhergehenden Service- und Reparaturleistungen nimmt dieser, hinsichtlich von städtebaulichen Auswirkungen, zudem eine Sonderstellung im Einzelhandelsbereich ein. Die Ansiedlung dieser Branche außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in Overath ist außerdem aus Lärmschutzgründen anzustreben. Um aber überprüfen zu können, ob die hier genannten Ausnahmevoraussetzungen tatsächlich erfüllt sind, werden sie nicht allgemein zugelassen.

Die Versorgung der Arbeitenden im Gewerbegebiet Burghof Burghof ist durch den vorhandenen Tankstellenshop und den angrenzenden Schnellimbiss sicher gestellt. Da aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der Verkehrsbelastung an diesem Standort auch längerfristig mit einer Tankstelle zu rechnen ist, ist die Versorgung auch dauerhaft sicher gestellt.

Verkaufsstellen in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben stehen, trägt dem Umstand Rechnung, dass bestimmte Betriebe auf Verkaufsflächen angewiesen sind. Die Einzelhandelsbetriebe müssen im Verhältnis zum Produktionsbetrieb sowohl umsatzbezogen als auch flächenbezogen deutlich untergeordnet sein (sog. „Annexhandel“). Diese Unterordnung setzt einen engen funktionalen und räumlichen Bezug der Verkaufsfläche zu den sonstigen Betriebsflächen voraus.

Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und ähnlichen Betrieben (GE 1, GE 3; GI)

Die zur Verfügung stehenden Flächen im Industrie- und Gewerbegebiet Burghof sollen vorrangig für „klassisches“ Gewerbe vorgehalten werden, das mit den Umfeldnutzungen verträglich ist. Einer Verdrängung von Gewerbebetrieben soll durch den Ausschluss solcher Nutzungen, mit denen üblicherweise eine deutlich höhere Rendite auf den Grundstücken zu erzielen ist – wie z. B. Bordelle – und/oder die oft flächenintensiv sind, aber in der Regel eine geringe Arbeitsplatzdichte aufweisen, wie z. B. die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten - mit Ausnahme eines ausdrücklich für diese Nutzung vorgesehenen Bereichs (GE 2) - im Plangebiet entgegengewirkt werden. Ebenso sollen dadurch Beeinträchtigungen des Plangebiets und seines Umfelds (Niveau- und Imageverlust, „Trading-down-Effekt“) vermieden werden.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 soll darüber hinaus dem Entstehen eines kerngebietstypischen „Vergnügungsviertels“ außerhalb des Stadtzentrums und einem möglicherweise damit verbundenen negativen

Images des Gewerbe- und Industriegebiets Burghof vorgebeugt werden.

Vergnügungsstätten im GE 2

Für das Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 2 wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten“ allgemein zulässig sind. In einem begrenzten Teilbereich des Plangebiets wird mit dieser Festsetzung planungsrechtlich die Möglichkeit zur Ansiedlung einer Vergnügungsstätte geschaffen, für die an anderen Standorten und Baugebieten im Stadtgebiet aufgrund der damit verbundenen Immissionen keine geeignete Fläche mehr zur Verfügung steht.

Die Festsetzung orientiert sich an der „Leitlinie zur Standortsteuerung von Spielhallen in der Stadt Overath“, die u. A. den Bereich unmittelbar an der B 55 im Gewerbegebiet Burghof als städtebaulich und raumordnerisch verträglichen Zulässigkeitsbereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten darstellt.

Keine Wohnnutzung in den GE 1, GE 2 und GI

Um potenzielle Nutzungskonflikte mit ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen in angrenzenden Bereichen zu vermeiden, werden in den Industriegebieten und in den Gewerbegebieten mit der Bezeichnung GE 1 und GE 2 die gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Zentrale Planungsabsicht der Stadt Overath mit diesen Regelungen ist es, die festgesetzten Gewerbe- und Industrieflächen ihrer vorwiegenden Zweckbestimmung entsprechend der Baunutzungsverordnung zuzuführen und potenziellen Nutzungskonflikten vorzubeugen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten durch zulässige Höhen in Meter über Normalhöhen-Null (§ 18 Abs. 1 BauNVO) in Kombination mit Grundflächenzahlen (GRZ) bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Grundflächenzahl

In den Gewerbe- und Industriegebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 BauNVO ausgeschöpft. Dies dient einerseits dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, andererseits werden aber auch betriebstechnische Anforderungen berücksichtigt, weil z. B. ein Großteil der Grundstücksflächen für die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Lagerflächen versiegelt werden muss.

Höhe baulicher Anlagen

Da im Industrie- und Gewerbebau die Geschosshöhen stark differieren können, kann über die Zahl der Geschosse die Baumasse nur unzureichend gesteuert werden. Daher werden hier die zulässigen baulichen Höhen in Meter über Normalhöhen-Null festgesetzt.

Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen

Gleichzeitig werden Ausnahmen für die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude festgesetzt. Diese können ausnahmsweise von durch die Technik bedingten und genutzten Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln usw. um maximal 5,00 m auf bis zu 20% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die aus immissionsschutzrechtlichen bzw. technischen Gründen notwendige Höhe zu beschränken. Die Ausnahmeregelung gilt ebenfalls für Krananlagen (auch innerhalb von Gebäuden), weil für diese Anlagen gelegentlich größere Höhen erforderlich werden.

Auch Werbeanlagen außerhalb von Gebäuden dürfen die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen ausnahmsweise überschreiten. Dabei ist zu beachten, dass in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB (Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG) keine Werbeanlagen angebracht oder aufgestellt werden dürfen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn gefährden oder beeinträchtigen können.

Werbeanlagen, die die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen überschreiten, bedürfen daher und entsprechend der Vereinbarung der Stadt Overath mit dem Autobahnamt Krefeld im gesamten Plangebiet immer der Einzelprüfung und –entscheidung durch die Straßenbauverwaltung hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes.

Abgestufte Höhenfestsetzung unter Berücksichtigung des Hangverlaufs

Für die Baugebiete wurde eine abgestufte Höhenfestsetzung unter Berücksichtigung des Hangverlaufs gewählt. Die Höhenfestsetzung erfolgt, um eine maßvolle Höhenentwicklung der teilweise weithin sichtbaren Gebäudekomplexe zu gewährleisten, damit diese sich in das Landschaftsbild einfügen. Dabei ist zu berücksichtigen ist, dass das Landschaftsbild durch bestehende Gewerbenutzungen im Plangebietsumfeld bereits beeinträchtigt ist. Durch die Festsetzung wird den Ansprüchen an das Landschaftsbild und den gewerblich-industriellen Erfordernissen Rechnung getragen.

Da im Plangeltungsbereich unterschiedlich starke Bodenüberformungen aufgrund kleinräumig unterschiedlicher Ausgangssituationen bzw. Geländeneigungen zu erwarten sind und da es sich um eine sog. Angebotsbauleitplanung handelt, können hinsichtlich der zu erwartenden Veränderungen des Geländereliefs keine flächendeckend umsetzbaren Festsetzungen getroffen werden. Auf Maßnahmen zum Bodenschutz wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind entsprechend dem Bestand und den zu erwartenden Nutzungen

ausreichend großzügig festgesetzt, damit genügend Flexibilität zur Anordnung der Betriebsgebäude- und anlagen bleibt.

Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen einen Abstand von mindestens 3,00 m zu Pflanzflächen und öffentlichen Erschließungsstraßen.

Für das Flurstück 888 und Teile aus 887 in der Flur 2, Gemarkung Balken hat die Regionalniederlassung Rhein-Berg des Landesbetriebs Straßenbau Nordrhein-Westfalen mit Schreiben vom 5. November 2008 die straßenrechtliche Zustimmung zum Neubau des Verwaltungs- und Betriebsgebäudes für den Bauhof und die Stadtwerke, und eine Halle für Betriebsfahrzeuge mit Lagerfläche für den Bauhof erteilt. Die festgesetzten Baugrenzen umfassen das inzwischen realisierte Vorhaben, das teilweise in der Anbauverbotszone der BAB 4 errichtet wurde. Der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Autobahnniederlassung Krefeld, hat der Abweichung von den gesetzlichen Bestimmungen für den Bauhof der Stadt Overath mit Schreiben vom 21.10.2009 (Az.: 4700-40400-1.13.04.08-A4 (193/08) zugestimmt.

In den übrigen Bereichen entlang der B 55 und der BAB 4 liegen die überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Anbauverbotszonen.

5.4 Verkehrsflächen und Erschließung

Die überörtliche Anbindung des Plangebiets erfolgt hauptsächlich über die Bundesstraße B 55 und die BAB 4 Köln - Olpe, wobei sich die Anschlussstelle Overath unmittelbar am Bebauungsplangebiet befindet.

Die klassifizierte Bundesstraße 55 ist zur Aufnahme der durch das Gewerbegebiet entstehenden, zusätzlichen Verkehre grundsätzlich ausreichend dimensioniert. In dem betroffenen Teilabschnitt, unmittelbar der Autobahnanschlussstelle ist die Kölner Straße jedoch bereits heute mit rund 20.000 Kfz/24 h stark belastet. Daher sind besondere Anforderungen an die zukünftige Verkehrsführung zu stellen und mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW als Straßenbaulastträger abzustimmen.

Zur Sicherung eines leistungsfähigen Verkehrsflusses ist zur Erschließung des Plangebiets u. A. eine Linksabbiegespur innerhalb des bestehenden Straßenkörpers der B 55 geplant. Fremdgrundstücke werden dazu nicht in Anspruch genommen. Die erforderliche Umgestaltung der Bundesstraße im Einmündungsbereich mit der geplanten Haupterschließungsstraße des Gewerbestandortes erfolgt in Absprache mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW.

Nordwestlich des Plangebiets stellt die Stadt Overath den Bebauungsplan Nr. 91/2 für das Gewerbegebiet Diepenbroich II auf. Zur

verkehrlichen Anbindung dieses Bereiches ist eine Kreisverkehrsanlage auf der Kreisstraße 38/Am Weidenbach zwischenzeitlich realisiert worden, über die auch der Gewerbegebiet Burghof Burghof angebunden werden wird. Zwischen dem Kreisverkehr im Nordosten und der B 55 südwestlich des Plangebiets sieht das Verkehrskonzept die Haupterschließungsstraße des zukünftigen Gewerbe- und Industriegebiets Burghof vor. Dabei findet der Geländeverlauf, u. A. durch das Aufgreifen vorhandener Erschließungsstrukturen soweit wie möglich Berücksichtigung.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Um den Verkehrsfluss auf der Haupterschließungsstraße mit überörtlicher Bedeutung nicht zu beeinträchtigen, soll die Grundstückserschließung ausschließlich plangebietsintern erfolgen. Daher wird in den Gewerbegebieten entlang der Bundesstraße B 55 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße/Balkener Straße).

5.5 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Overath. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage voraussichtlich über den vorhandenen Transportsammler Vilkerath-Overath zugeführt werden.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigungen der Allgemeinheit möglich ist.

Des weiteren hat das Land NRW mit Datum vom 26.05.2004 die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren (Trennerlass) überarbeitet. Im Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastet/unbelastet) Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.[3]

Die Stadtwerke Overath haben das Ingenieurbüro Franz Fischer, Erftstadt mit der Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes[4] beauftragt. Aufgrund der Anregungen des Aggerverbands und der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises wurde seitens der Stadtwerke ergänzend der „Hydrologische Nachweis Fleutsiefen“[5] beauftragt und von dem Ingenieurbüro Fischer erar-

---

3 Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren, RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004, MBl. NRW 2004 S.583

4 „Entwässerungskonzept für den BP 42/II „Gewerbe- und Industriepark Burghof“ – Fassung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange“, Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH Erftstadt, Stand Februar 2009, überarbeitet 2010

5 „Hydrologisches Gutachten Fleutsiefen“, Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH Erftstadt, letzte Überarbeitung 12/2009

beitet. Die mit den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmten Fachplanungen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich sehen folgende Maßnahmen vor:

Entwässerungsverfahren

„Die Stadt Overath beabsichtigt mit Aufstellung des BP 42/II „Gewerbegebiet Burghof“ weitere Gewerbe- und Industrieflächen im Stadtgebiet zu schaffen. Das Plangebiet ist in zwei Teile unterteilt. Zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gehören sowohl die im Südosten liegende Autobahnmeisterei des Landesbetriebes Straßenbau NRW mit dem angrenzenden neuen Bauhof der Stadt Overath als auch der größere westliche Teil des Plangebiets, der bislang landwirtschaftlich genutzt wurde. An der nördlichen Grenze liegt der neue Kreisverkehr, mit der die verkehrstechnische Anbindung des Plangebiets an die K 38 erfolgt.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Overath. Für das Kanalnetz der KA Overath stellten die Stadtwerke Overath im August des Jahres 2002 eine Änderungsanzeige nach § 58.1 LWG-NRW auf, in der das Plangebiet enthalten ist. Mit Schreiben vom 26.11.2002 (Az.: 54-2-3.1-(7.6)-13-(zu 2202)-lü) stimmte die Bezirksregierung Köln der Netzanzeige zu. Mit der Netzanzeige wurde auch eine Überrechnung der Regenwasserbehandlung vorgenommen. In der Änderungsanzeige aus dem Jahr 2002 ist die Entwässerung des Plangebiets zweigeteilt. Während der südöstliche Teil im Trennverfahren entwässert, sollte der größere westliche Teil im Mischverfahren entwässern.

Autobahnmeisterei und neuer Bauhof

Die Flächen der bestehenden Automeisterei und des angrenzenden neuen Bauhofs der Stadt Overath entwässern bereits heute im Trennverfahren. Das aus diesem Teilbereich anfallende Schmutzwasser wird über die bestehende Schmutzwasserkanalisation der Stadtwerke Overath zur Kläranlage Overath abgeleitet. Das Niederschlagswasser wird direkt in den Fleutsiefen eingeleitet.

Übriges Plangebiet

Die Kanalnetzanzeige aus dem Jahr 2002 sieht die Entwässerung des westlichen Teils des Plangebiets im Mischverfahren vor. Da die in der Kölner Straße (B 55) vorhandene Mischwasserkanalisation heute bereits an der Leistungsgrenze betrieben wird, soll der westliche Teil des Bebauungsplans künftig im Trennverfahren entwässern. Während das Schmutzwasser noch über die vorhandene Mischwasserkanalisation abgeleitet werden kann, soll das Niederschlagswasser nach hinreichender Vorbehandlung in den Fleutsiefen / die Agger eingeleitet werden.

Schmutzwasser Autobahnmeisterei und neuer Bauhof

Das Schmutzwasser der Autobahnmeisterei und des neuen Bauhofes werden mit der bestehenden Schmutzwasserkanalisation in südliche Richtung in das Gewerbegebiet Hammermühle abgeleitet. Von dort aus fließt es über den Transportsammler Vilkerath - Overath direkt zur Kläranlage Overath ab.

Übriges Plangebiet

Die geplante Schmutzwasserkanalisation des westlichen Teil des Gewerbegebiets Burghof soll in den geplanten Erschließungsstraßen verlegt und an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Der Anschlusspunkt liegt in der Kölner Straße (B 55) unterhalb der an der Einmündung der K 38 gelegenen Tankstelle. An dieser Stelle sind in der Mischwasserkanalisation hydraulische Reserven vorhanden, um maximal 20 l/s Schmutzwasser abzuleiten. Vom Anschlusspunkt aus fließt das Schmutzwasser über den in der Kölner Straße (B 55) verlegten Mischwassersammler zum Regenüberlaufbecken 05 - Hammermühle und weiter zur Kläranlage Overath ab. Die zusätzliche Beaufschlagung des RÜB 05 – Hammermühle mit dem Schmutzwasser aus dem Plangebiet wurde bei dem mit der Änderungsanzeige aus dem Jahr 2002 durchgeführten Nachweis der Niederschlagswasserbehandlung bereits berücksichtigt.

Niederschlagswasser
Hydrogeologische Verhältnisse

Zur Erkundung der hydrogeologischen Verhältnisse wurden im Sommer 2006 vom Ingenieurbüro Dr. Hämling, Gräfe und Becker, Köln, im Plangebiet Bodenerkundungen vorgenommen und die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durch Versickerungsversuche (nach USBR Earth Manual) geprüft. Hierzu wurden entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebiets drei Rammkernsondierungen bis zu 4,0 m Tiefe niedergebracht.

Nach den Ergebnissen des Bodengutachtens steht unter der heutigen Geländeoberkante zunächst Mutterboden in Mächtigkeiten von 0,1 bis 0,2 m bzw. eine Auffüllung von 0,7 m an. Darunter folgt dann jeweils Löß / Lößlehm bestehend aus feinsandigem, teils auch tonigem Schluff, der mit den Sondierungen nicht durchteuft wurde.

Die durchgeführten Versickerungsversuche ergaben Durchlässigkeitsbeiwerte (kf-Werte) zwischen $1{,}9 \times 10^{-7}$ m/s und $2{,}4 \times 10^{-8}$ m/s. Eine Versickerung größerer Niederschlagswassermengen innerhalb des Plangebiets muss deshalb ausgeschlossen werden.

Vorflut außerhalb des Plangebiets

Westlich des Plangebiets verläuft in etwa 100,0 m Entfernung der Kottenbach, der nach ca. 700,0 m südlich des Gewerbegebietes Hammermühle in die Agger mündet. Der Kottenbach ist hydraulisch überlastet und führt im Gewerbegebiet Hammermühle immer wieder zu Überschwemmungen. Eine Direkteinleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in dieses Gewässer ist deshalb zu vermeiden.

An der östlichen Grenze des Plangebiets verläuft der Fleutsiefen, der südlich des Firmengeländes Metten in die Agger mündet. Die Agger selbst verläuft etwa 400,0 m südlich des Plangebiets.

Beurteilung der Beschaffenheit des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser ist nach Runderlass „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ des MUNLV vom 26.05.2004 („Trennerlass“) - ausgehend von den Herkunftsbereichen - in die Kategorien unbelastet / schwach belastet / stark belastet einzustufen. Für die beiden Teile des BP 42/II „Gewerbege-

biet Burghof Burghof“ werden die nachfolgend aufgeführten Kategorisierungen vorgenommen.

Autobahnmeisterei und neuer Bauhof

- Kategorie I - unbelastetes Niederschlagswasser:
  Grünflächen, Hofflächen ohne Kfz-Verkehr
- Kategorie II a - schwach belastetes Niederschlagswasser, nicht behandlungsbedürftig:
  Dachflächen, Verkehrsflächen mit geringem Kfz-Verkehr, Stellplätze für PKW
- Kategorie II b - schwach belastetes Niederschlagswasser, behandlungsbedürftig:
  Verkehrsflächen mit abflusswirksamen Lagerflächen oder LKW-Stellplätzen
- Kategorie III - stark belastetes Niederschlagswasser:
  Tankplatz, Waschplatz, Stellplätze für Container

Übriges Plangebiet

- Kategorie I - unbelastetes Niederschlagswasser:
  Grünflächen, private Hofflächen ohne Kfz-Verkehr
- Kategorie II a - schwach belastetes Niederschlagswasser, nicht behandlungsbedürftig:
  Dachflächen, private Verkehrsflächen mit geringem Kfz-Verkehr, private Stellplätze
- Kategorie II b - schwach belastetes Niederschlagswasser, behandlungsbedürftig:
  öffentliche und private Verkehrsflächen, Lagerflächen, LKW-Stellplätze
- Kategorie III - stark belastetes Niederschlagswasser:
  private Flächen mit besonderer Nutzung (z.B. Stellplätze für Container)

Regenwasserkanalisation Autobahnmeisterei und neuer Bauhof

Auf dem Gelände der Autobahnmeisterei sind ausschließlich Flächen der Kategorien I und II a an die bestehende Regenwasserkanalisation angeschlossen. Alle stärker verschmutzten Flächen LKW-Stellplätze, Tankplatz, Waschplatz) sind überdacht oder über bestehende Abscheideanlagen an die Schmutzwasserkanalisation angebunden.

Die Regenwasserkanalisation auf dem Gelände des neuen Bauhofs der Stadt Overath wurde in der zweiten Jahreshälfte 2008 neu verlegt und bis zum Sommer 2009 um die Entwässerung der Außenanlagen erweitert. Flächen der Kategorie I sind nicht vorhanden. Direkt an die Regenwasserkanalisation angebunden werden nur Flächen der Kategorie II a (Dachflächen, Parkflächen und Verkehrsflächen mit geringem Kfz-Verkehr).

Das Niederschlagswasser der stärker verschmutzen Flächen soll zu dezentralen Niederschlagswasserbehandlungsanlagen abgeleitet werden, die mit der Bauausführung der Außenanlagen errichtet werden. So werden in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde alle Verkehrs- und Lagerflächen der Kategorie II b an ein ständig gefülltes RKB Regenklärbecken (RKBmD) angeschlossen.

Das RKB ist südwestlich der Einmündung der Planstraße/Bundesstraße 55 als unterirdische Anlage geplant. Die Lage des RKB und hierfür notwendiger Erschließungsanlagen innerhalb der Anbauverbotszone der B 55 ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Gummersbach abgestimmt.)

Das RKB wird als nicht ständig gefülltes Becken mit einer Tauchwand und einem Absperrschieber ausgerüstet. Außerdem soll das von einem Waschplatz und einer Stellfläche für Container anfallende Niederschlagswasser über einen Leichtflüssigkeitsabscheider mit vor geschaltetem Schlammfang geführt und in die Schmutzwasserkanalisation abgeleitet werden.

Das Niederschlagswasser der Autobahnmeisterei und des Bauhofes wird mit der vorhandenen Regenwasserkanalisation nach Süden direkt in den Fleutsiefen eingeleitet.

Übriges Plangebiet

Das Niederschlagswasser des westlichen Teils des Plangebiets wird in der geplanten Regenwasserkanalisation gesammelt und zu einer zentralen Niederschlagswasserbehandlungsanlage abgeleitet. Der Standort hierfür liegt an der südlichen Grenze des Plangebiets zwischen der Tankstelle und der Anbindung der Erschließungsstraße an die Kölner Straße (B 55). Das Niederschlagswasser soll dort mit einem nicht ständig gefüllten Regenklärbecken (RKBoD) behandelt werden, das nach den Vorgaben des „Trennerlasses“ bemessen wird. Die Entleerung des Beckeninhaltes erfolgt in die vorhandene Mischwasserkanalisation.

Aus dem RKB fließt das behandelte Niederschlagswasser über einen durch das Gewerbegebiet Hammermühle neu zu verlegenden Regenwasserkanal bis in den Auslauf der verrohrten Fleutsiefens südlich der Bahnlinie Köln – Gummersbach ab. Die geplante Einleitungsstelle liegt ca. 60,0 m oberhalb der Mündung des Fleutsiefens in die Agger. Das Niederschlagswasser des geplanten Kreisverkehrs in der K 38 wird in die geplante Regenwasserkanalisation des Plangebiets mit übernommen und im Regenklärbecken behandelt.“

Der Bereich, in dem das Regenklärbecken geplant ist, ist im Bebauungsplan, einschließlich notwendiger Erschließungsanlagen, als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ festgesetzt.

Die Versorgung des Bebauungsplangebiets mit Strom, Gas und Wasser kann über Anschlüsse an das bestehende Infrastrukturnetz sichergestellt werden. Der Standort einer bestehenden Umspann-

station an der Balkener Straße ist im Bebauungsplan als Versorgungsanlage, Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

5.6 Wasserfläche

Im Nordosten des Plangebiets wurde am Einmündungsbereich Balkener Straße/B 55, in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde und dem Aggerverband, der bislang verrohrte Fleutsiefen im Jahre 2009 teilweise geöffnet. Für den renaturierten Teil des Siefens trifft der Bebauungsplan daher die Festsetzung „Wasserfläche“, während der Verlauf des im Rohr verbleibenden Abschnitts des Fleutsiefens nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen ist.

5.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grundlage für die Festsetzung der Maßnahmen zum Ausgleich und zur grünordnerischen Gestaltung der Einzelgrundstücke und des Plangebiets ist der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 42/II. Die festgesetzten Maßnahmen dienen dazu, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu mindern und auszugleichen.

Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffe werden durch fachlich geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen im Stadtgebiet kompensiert.

Vorrangiges Ziel der Bauleitplanung ist - entsprechend der gesetzlichen Verpflichtungen - Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

5.7.1 Kompensationsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen M 2 - M 4 sind Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, die durch die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 42/II entstehen.

Auf der Ebene des Bebauungsplans wird über diese Festsetzung wie über die Zuordnungsfestsetzung bezüglich externer Ausgleichsmaßnahmen rechtlich verbindlich geklärt, welche Regelungen von der Stadt Overath zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Plangeltungsbereichs getroffen wurden. Die Festsetzung dient als Voraussetzung für

- die „Verpflichtung der Vorhabenträger gemäß § 135a Abs. 1 BauGB, festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich durchzuführen,
- die Zuordnung von Ausgleichsflächen bzw. –maßnahmen zu Eingriffsflächen,
- die Möglichkeit der Stadt Overath, die nicht für die „Eingriffsgrundstücke“ selber festgesetzten Maßnahmen gemäß § 135a und b BauGB durchzuführen und abzurechnen und
- die Anwendung einer von der Kommune normierten „Ausgleichssatzung“ gemäß § 135c BauGB.“[6]

Externe Kompensationsmaßnahmen

Die landschaftsökologische Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung zeigt, dass ein Ausgleich für Eingriffe in das Biotoppotenzial im Plangebiet nicht erreicht wird. Als Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden daher - zusätzlich zu den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets - im unmittelbar angrenzenden räumlichen Umfeld (Ferrenberg) externe Maßnahmen vorgesehen, die räumlich und funktional zu einer landschaftsökologischen und landschaftsvisuellen Aufwertung führen.

Durch diese Maßnahmen wird eine Kompensation der Eingriffe in das Biotoppotenzial zu 97,5% erreicht wird. Es verbleibt ein Defizit von 16.622 ökologischen Wertpunkten, das mit einer „Überkompensation“ aus einem anderen Bauleitplanverfahren „verrechnet“ wird:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81, 2. Änderung Overath- Immekeppel, Gewerbegebiet Immekeppel ist, insbesondere durch die vorgesehene Neutrassierung und Renaturierung des „Haus Thaler Siefens“ eine ökologische Aufwertung/ „Überkompensation“ von 16.340 Wertpunkten erzielt worden[7]. Dieser positive Wert wird mit dem Defizit aufgrund unvermeidbarer Eingriffe durch Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 42/II „Overath - Gewerbegebiet Burghof“ im Sinne des § 16 Bundesnaturschutzgesetz (Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen) „verrechnet“. Es wird somit auch rechnerisch eine nahezu 100%ige Kompensation erreicht.

Bei den externen Kompensationsmaßnahmen am Ferrenberg handelt sich primär um den Umbau nicht bodenständiger (Nadel-) Wälder in naturnahe Laubwälder sowie um den Rückbau/ die Renaturierung von Teichanlagen und Siedlungsflächen. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 42/II detailgenau dargestellt und bilanziert. Die Umsetzung der Maßnahmen ist nach Plangenehmigung vorgesehen.

---

6 Volker Schwier „Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen“, Verlag C. H. Beck 2002, S. 1091, Kap. 33.33

7 Vgl.: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom 15. Juni 2010 zum Bebauungsplan Nr. 81, 2. Änderung „Overath-Immekeppel, Gewerbegebiet Immekeppel,“ S. 20

Auf Schutzmaßnahmen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung wird im Bebauungsplan hingewiesen:

Schutzmaßnahmen Wasser

Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen festzuschreiben. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten.

Schutz angrenzender Gehölze

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist der an das Plangebiet angrenzende Gehölzbestand während der Bauphase gemäß der DIN 18920: „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen.

Geländemodellierung notwendig

Eine Terrassierung des Geländes im Plangebiet ist vorgesehen und notwendig, um die natürliche Hangneigung zu nutzen und eine Höhenstaffelung der Gebäude zu erreichen. Eine konkrete Reliefdarstellung ist an dieser Stelle nicht möglich, da die Grundstückszuschnitte und die Terrassierung noch nicht fest liegen.

Schutzmaßnahmen Boden

Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998; DIN 18300 vom Oktober 1979; Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000). Die unnötige Verdichtung, Umlagerung oder Überschüttung von Boden führt zu Störungen des Bodengefüges, mindert die ökologische Stabilität und verändert die Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Diese Störungen sind möglichst zu vermeiden.

5.7.2 Durchführung

Sicherstellung einer zeitnahen Umsetzung und der ökologischen Wirksamkeit der (Pflanz-) Maßnahmen

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 42/II durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Damit soll die ökologische Wirksamkeit der festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich sowie die Grüngestaltung auf den Grundstücken gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan trifft außerdem Festsetzungen zur zeitlichen Umsetzung der (Pflanz-) Maßnahmen, die Bau- und Erschließungsphasen und Vegetationsperioden berücksichtigen. Dadurch soll eine zeitnahe Durchführung der Maßnahmen nach Abschluss der Bautätigkeiten auf den einzelnen Grundstücken sicher gestellt werden.

5.7.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Beleuchtung und beleuchtete Werbeflächen

In den Freibereichen der Gewerbe- und Industriegebiete dürfen nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit vorwiegend langwelligem Licht (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) verwendet werden, die nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen. Die Festsetzung dient dem Schutz von Insekten und deren nachtaktiven Jägern.

5.7.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Schutz und Erhalt markanter Einzelbäume, M1

Im Bereich der Bedienstetenwohnungen und dem Bauhof der Stadt Overath befindet sich ein erhaltenswerter und ortsbildprägender Baumbestand. Der Bebauungsplan setzt daher den Erhalt und den Schutz der betroffenen Einzelbäume fest. Die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung bestehenden topografischen Höhen im Bereich der Baumkronentraufe dürfen nicht verändert werden, um Schäden im Stamm- und Wurzelbereich zu vermeiden, die die Entwicklung der Bäume beeinträchtigen würden. Ausnahmen hiervon können nur in Verbindung mit fachgerechten Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen unter Einhaltung der DIN 18920: „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zugelassen werden.

5.7.5 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baumhecke, M2

Zur Anreicherung und als ökologischer Ausgleich setzt der Bebauungsplan innerhalb der festgesetzten und mit M2 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der Mitte des Plangebiets und am südöstlichen Plangebietsrand flächendeckende Bepflanzungen mit bodenständigen Gehölzen vor. Der Mindestanteil der Bäume wird auf 10% festgesetzt. Vorhandene Gehölze sind in die Planung zu integrieren.

Neben den vielfältigen Artenschutzfunktionen dieser Pflanzungen wird durch den vielfältigen Charakter (Blüh-, Farb- und Fruchtaspekte) das Landschaftsbild aufgewertet.

Straßenbegleitgrün, M3

Der Bebauungsplan setzt entlang der Erschließungsstraßen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. In dem drei Meter breiten Pflanzstreifen sind großkronige Laubbäume und Sträucher anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Baumpflanzung ist im Abstand von jeweils mindestens 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie und mit einem Abstand von 15,00 m innerhalb der Reihe vorzunehmen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft vor Überfahren und Betreten, d. h. vor Verdichtung zu schützen um die Nährstoff- und Wasserversorgung und eine gesunde Entwicklung der Bepflanzung zu sichern.

Unterbrechungen des Pflanzstreifens für Zufahrten zur Grundstückserschließung sind zulässig, wobei die Gesamtbreite der Grundstückszufahrten nicht mehr als 30 % der Grundstücksbreite an der Erschließungsstraße betragen darf. Mit der Festsetzung soll die Grundstückserschließung, unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes, in ausreichendem Umfang gesichert werden. Gleichzeitig soll das Ziel einer durchgehenden, Straßen begleitenden Bepflanzung erreicht werden. Die Maßnahme dient so dem Ausgleich von Eingriffen und der Gestaltung innerhalb des Plangebiets.

Stellplatzbegrünung, M4

Auf Stellplatzanlagen ist pro sechs angefangene Kfz-Stellplätze ein Laubbaum anzupflanzen. Die Maßnahme dient der Gestaltung von Stellplatzanlagen und der Verbesserung des Kleinklimas. Gerade größere, vollständig versiegelte Parkplätze wirken monoton, heizen sich bei Sonneneinstrahlung stark auf und begünstigen einen schnellen Niederschlagswasserabfluss. Dem soll mit der Festsetzung entgegen gewirkt werden. Zudem ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6,00 qm pro Einzelbaum vorzusehen und die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen um die ökologische Wirksamkeit und Lebensfähigkeit der Anpflanzung sicher zu stellen.

5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der Bebauungsplan setzt im Nordosten des Plangebiets auf bundeseigener, als Straße ausgebauter Grundstücksfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Overath fest. Dadurch wird die Erschließung des angrenzenden städtischen Bauhofs sowie des Verwaltungsgebäudes der Stadtwerke gesichert.

In dem Gewerbegebietsteil im Südwesten des Geltungsbereichs, in dem der Bebauungsplan ein Leitungsrechts zugunsten der Stadt Overath festsetzt, ist die Verlegung der notwendigen Kanäle für die Abwasserbeseitigung aus angrenzenden Flurstücken geplant. Das künftige Niveau dieser Grundstücksflächen wird unter dem der Planstraße/Wendeanlage in diesem Bereich liegen. Während die verkehrliche Erschließung von der Planstraße aus erfolgen wird, ist die Entwässerung aus technischen Gründen in Richtung der tiefer liegenden Planstraße nordöstlich der betroffenen Grundstücksflächen vorgesehen. Somit dient die Festsetzung der Vorbereitung einer ordnungsgemäßen Erschließung bzw. Entwässerung. Sie sichert

dabei noch nicht das Leitungsrecht selbst, dies erfolgt durch grundbuchrechtliche Eintragung der Grunddienstbarkeit.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den im Bebauungsplan Nr. 42/II gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen unzulässig sind. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung, z. B. von Leitungen, innerhalb dieser Fläche einschränken oder beeinträchtigen und eine Bepflanzung mit tief wurzelnden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ebenso unzulässig. Durch die Festsetzung sollen mögliche Beschädigungen von Leitungstrassen vermieden werden.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbotszonen

Die Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bzw. der im Lageplan erfassten Straßenbegrenzung entlang der Autobahn A 4 Köln-Olpe sowie entlang der Kölner Straße B 55 ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Nach § 9 Fernstraßengesetz ist die Anbauverbotszone von Nutzungen frei zu halten. Abweichungen hiervon bedürfen in jedem Fall der Einzelprüfung und –entscheidung durch die Straßenbauverwaltung. Dazu sind detaillierte Planunterlagen vorzulegen.

Verkehrslärmvorbelastung

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärmemissionen belastet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss der Nachweis erbracht werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Damit können, im Vergleich zu einer herkömmlichen Bauweise, erhöhte Anforderungen an die Bauausführung verbunden sein.

Ein Anspruch auf Übernahme der Kosten für nachträglich vorgenommene passive Schallschutzmaßnahmen an vorhandenen Gebäuden und für erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, gegenüber der Straßenbaulastträgerin besteht nicht.

Für ausnahmsweise in den Baugebieten zulässige Wohnungen sind lärmgeschützte Gebäude- bzw. Wohnungsgrundrisse und die Orientierung von Ruheräumen in die von den überörtlichen Verkehrsstraßen abgewandte Richtung zu empfehlen.

Entschädigungsansprüche, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb der Autobahn ergeben oder ergeben können, z. B. in Bezug auf Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelästigungen, können gegenüber der Straßenbaulastträgerin nicht geltend gemacht werden. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Luftverkehr

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln-Bonn. Die genehmigungsfreie (Bau-) Höhe beträgt hier 170 m über NN.

Bauvorhaben, die die nach §§ 12-17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw. sowie genehmigungsfreie Bauvorhaben), bedürfen der besonderen luftrechtlichen Zustimmung durch die Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 59, Luftverkehr, die vom Bauherren einzuholen ist.

Landschaftsschutzgebiet

Der Landschaftsplan Südkreis des Rheinisch-Bergischen Kreises stellt für Teile des Bebauungsplangebiets „Landschaftsschutzgebiet“ dar. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der Landschaftsschutz wird mit in Kraft treten des Bebauungsplans aufgehoben.

Verrohrtes Gewässer

Von Nordosten des Plangebiets verläuft der Fleutsiefen als verrohrtes Gewässer. Am Einmündungsbereich Balkener Straße/B 55 wurde der Siefen im Jahre 2009 teilweise geöffnet. Für den renaturierten Teil des Siefens trifft der Bebauungsplan die Festsetzung „Wasserfläche“, während der Verlauf des im Rohr verbleibenden Abschnitts des Fleutsiefens nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen ist.

5.10 Hinweise

Im Bebauungsplan wird auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer, Nutzer und Bauherren zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und mögliche Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

5.11 Empfehlungen

Die Empfehlungen sind im Bebauungsplan mit dem Ziel getroffen, eine gestalterische und ökologische Richtschnur für das Plangebiet vorzugeben, ohne diese den bereits ansässigen bzw. den zukünftigen Bauherren zwingend abzuverlangen.

Die empfohlenen Begrünungsmaßnahmen dienen insbesondere der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und der Einbettung des Plangebiets in das Umfeld.

6 Flächenbilanz

Nutzung	Flächen in qm, etwa
Gewerbegebiet	46.750
Industriegebiet	41.280
Verkehrsflächen, öffentlich	10.070
Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung F&R, öffentl.	80
Wasserfläche	40
Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasser	900
Räumlicher Geltungsbereich BP 42/II, gesamt ca. 10 ha	**99.120**

7 Umweltbericht

7.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Instrument zur Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren ist die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, in der voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB festgehalten werden.

Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage vorhandener Daten vorgenommen. Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erstellt. Der Fachbeitrag greift auf die flächendeckende Kartierung der Lebensräume des Plangebietes vom April und Juni 2008 zurück. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgte gemäß der Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktionen von Biotoptypen von LUDWIG und MEINIG 1991 (Büro Froelich + Sporbeck) sowie des Verfahrens zur Überprüfung des Mindestumfanges von Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Biotopfunktionen von FROELICH + SPORBECK 1991.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch einen „Artenschutz-Fachbeitrag“ geprüft (Büro E. Schmidt, 15. Juni 2009). Für den Bereich des geplanten Bauhofes wurde vom Ingenieurbüro Rietmann ein gesonderter Fachbeitrag erstellt.

7.2 Kurzdarstellung der Planung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42/II wird als Gewerbe- und Industriegebiet mit einer Größe von ca. 10,0 ha ausgewiesen. Die Flächen, die an die B 55 grenzen, sind als Gewerbegebiet, die Flächen an der K 38 als Industriegebiet vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

Innerhalb der Industriegebiete sind die in der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW[8] vom 06.06.2007 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklasse I bis III und innerhalb der Gewerbegebiete die der Abstandsklasse I bis IV nicht zulässig. Anlagen und Betriebe mit ähnlichem oder höherem Emissionsverhalten sind in den Baugebieten ebenfalls unzulässig.

Der Bebauungsplan NR 42/II setzt maximale bauliche Höhen in Meter über Normalhöhen-Null, die in den einzelnen Bereichen in Abhängigkeit von der jeweiligen topografischen Ausgangssituation, eine Bebauung von überwiegend etwa 10 – 12 m über den derzeitigen Geländehöhen erlauben. Hierbei wird die Höhen des anstehendes Gelände über NHN zugrunde gelegt Die Erschließung erfolgt über eine geplante Linksabbiegerspur von der B 55 sowie einen Abzweig der geplanten Kreisverkehrsanlage auf der K 38. Für die ordnungsgemäße Abführung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist ein Entwässerungskonzept erstellt worden.

Die Gewerbe- und Industrieflächen werden durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Erschließungsstraßen und weitere Pflanzfestsetzungen begrünt.

Art und Umfang der geplanten Flächennutzungen:

Art der Nutzung	Fläche in qm
Gewerbe- und Industriegebiet, davon	88.030
▪ *Flächen für baulichen Anlagen (GRZ 0,8= 80%)*	70.424
▪ *Pflanzfestsetzungen (Maßnahmen M1-M4) und nicht überbaubare Flächen (20%)*	17.606
Verkehrsflächen	10.150
Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	900
Wasserfläche	40
Gesamt	**99.120**

8 Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBl. NW S. 659)
Ministerialblatt für das Land NRW, 60. Jahrgang, Nr. 29, ausgegeben zu Düsseldorf am 12. Oktober 2007 (Abstandserlass)

Nicht eingriffsrelevante Flächen innerhalb des B-Plangebietes:

Bereits baulich überformte Flächen und genehmigte Planungen	Fläche in qm
Vorhandene bauliche Anlagen und Straßen	14.520
B-Plan Nr. 91/2 „Overath-Diepenbroich II“	710
B-Plan Nr. 42 „Overath- Gewerbegebiet Burghof“, 1. und 2. Änderung (Fläche: 1.750, davon 1.120 nicht eingriffsrelevant)	1.120
Bereich Bauhof	6.550
Gesamt	**22.900**

7.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für die Planung relevanten Umweltschutzziele

7.3.1 Fachpläne, Schutzausweisungen und Vorrangnutzungen

Fachpläne

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, zeigt das Gebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Overath überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Bebauungspläne

Teilbereiche der rechtskräftigen B-Pläne Nr. 91/2 „Overath-Diepenbroich II“ und Nr. 42 „Overath- Gewerbegebiet Burghof“, 1. und 2. befinden sich im B-Plangebiet.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Südkreis des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 22.07.2008 weist die Flächen außerhalb der Autobahnmeisterei als Landschaftsschutzgebiet „Bergische Hochfläche um Overath“ (OV_2.2-1) aus. Die Schutzausweisung erfolgte zur „Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft als ökologischer Ausgleichsraum, als ländlicher Erlebnisraum mit bedeutender Erholungsfunktion sowie für die Forst- und Landwirtschaft“.

Schutzgebiete und Vorrangfunktionen

Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete)

Ca. 400 m südöstlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet DE 5109-302 „Agger“. Der Änderungsbereich befindet sich damit außerhalb des relevanten „300m-Radius und wird durch überwiegend bebaute Grundstücke, Bahnlinie und Grünbereiche getrennt. Das Gebiet ist von dem Vorhaben nicht betroffen. Nordöstlich tangiert der Fleutsiefen, der unter der BAB 4 austritt, das Plangebiet. Er ist abschnittsweise verrohrt und entwässert in die Agger. Wirkpfade

über Entwässerungssysteme zum FFH-Gebiet „Agger“ werden durch das Entwässerungskonzept ausgeschlossen.

Naturschutzgebiete

Im Plangebiet und im weiteren Umfeld sind keine Naturschutzgebiete vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotoptype gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz, die für den Naturhaushalt und den Artenschutz eine besondere Bedeutung haben, sind im Plangebiet und im weiteren Umfeld nicht vorhanden.

Flächen gemäß Biotopkataster NRW

Die in der Biotopkartierung NW erfassten Bereiche sind aufgrund ihrer biologischen und strukturellen Vielfalt sowie ihrer Funktionen als Trittsteine eines landesweiten Biotopverbundsystems Vorrangflächen des Naturschutzes. Im Plangebiet und im weiteren Umfeld sind keine Biotopkatasterflächen erfasst.

7.3.2 Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die für die zu bewertenden Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Bedeutung haben (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Nachfolgende Zielaussagen sind relevant:

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Mensch und seine Gesundheit	*Baugesetzbuch (BauGB)*	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne; Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen.
	DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig. Die Verringerung des Schals soll insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden.
	TA-Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Pflanzen und Tiere, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugen hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Schadstoffe und ähnlichen Erscheinungen).
	Runderlass „Lichtimmisionen, Messung, Beurteilung	Schutz des Menschen vor schädlichen künstlichen Lichtimmisio-

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
	und Verminderung (SMBl. NRW 712a)	nen
Tiere und Pflanzen	*EU- Artenschutzverordnung und Bundesartenschutzverordnung;* *Bundesnaturschutzgesetz* *Bundesnaturschutzgesetz*	Schutz besonders oder streng geschützter Arten, Verbot der Zerstörung von Biotopen, die für dort wild lebende Tiere und Pflanzen streng geschützter Arten nicht ersetzbar sind, gem. § 44 BNatSchG Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7).
Boden	*Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) für das Land Nordrhein-Westfalen*	Ziel ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen (§ 1 BbodSchG). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 LbodSchG).
	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV)	Ziel ist die Erfassung und ggf. Sanierung von Altlasten und Schadstoffen zum Schutz des Menschen.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 1).
Wasser	*Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz NRW (LWG)*	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit. Gewässer sind vor Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen zu schützen. Veränderungen des Grundwasserkörpers durch Aufstauungen, Absenkungen oder Schadstoffeinträge sind zu vermeiden. Niederschlagswässer in besiedelten Bereichen sind vor Ort oder ortsnah zu versickern und in den Wasserkreislauf zurückzuführen.
Luft und Luftqualität	*Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), inkl. Verordnungen*	Schutz des Menschen, der Pflanzen und Tiere, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugen hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Schadstoffe und ähnlichen Erscheinungen).

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
	TA-Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	*Bundesnaturschutzgesetz*	Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

7.4 Umweltsituation, Wirkungsprognose und Maßnahmen

Bei dem B-Plangebiet handelt es sich um eine ca.10 ha große Fläche, die etwa 2 km vom Stadtzentrum Overath entfernt liegt.

7.4.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Beschreibung

Innerhalb des Plangebietes liegen fünf Wohnhäuser, die ausschließlich den Bediensteten der Autobahnmeisterei zur Verfügung stehen, weitere Wohngebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Der Abstand des Plangebietes zur nächsten Wohnbebauung in Overath beträgt rund 300m bis 500m.

Auswirkungen

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Autobahn sowie zur stark befahrenen B 55 ist das Gebiet durch Verkehrslärmemissionen bereits vorbelastet und erfüllt für Besucher und Anwohner keine besonderen landschaftsbezogenen Erholungsfunktionen. In der Zeit der Erschließungsarbeiten und später bei der Errichtung der baulichen Anlagen kann es durch erhöhten LKW-Verkehr und den Einsatz von Baumaschinen zu erhöhten Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub als auch eine erhöhte Abgasbelastung kommen. Die ehemalige Hofanlage „Burghof“ wurde bereits beseitigt.

Maßnahmen und Wertung

Aufgrund der relativ großen Entfernung zur nächsten Wohnbebauung ist im Bebauungsplan Nr.42/II eine Festsetzung von Lärmkontingenten, nach Einschätzung des beauftragten Schallgutachters und in Abstimmung mit dem Rheinisch-Bergischen Kreis, nicht notwendig. Im Rahmen der nach gelagerten Baugenehmigungsverfahren ist aber von den ansiedlungswilligen Betrieben im Bauantrag eine Lärmwertprognose vorzulegen.

Im Bebauungsplan werden gemäß der Abstandsliste zum Abstandserlass des MUNLV vom 06.06.2007 die Abstandsklassen (AK) I – IV in den Gewerbegebieten und in den Industriegebieten die der AK I-III ausgeschlossen. Der Schutz der Beschäftigten in Büroräumen bzw. in Betriebsleiterwohnungen vor Lärm muss durch passive Schall-

schutzmaßnahmen sichergestellt werden. Für die Wohnhäuser der Autobahnmeisterei werden die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete von 65dB (A) tags und 50 dB (A) gem. DIN 18005 zugrunde gelegt.

Diese Regelungen dienen dazu, Nutzungskonflikte zwischen ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen im Plangebiet und den geplanten Industrie- und Gewerbenutzungen zu vermeiden. Die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind weniger erheblich.

7.4.2 Landschaft

Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich „inselartig“ zwischen Gewerbegebieten und wird im Norden von der BAB 4, im Südosten von der B 55 und im Nordwesten von der K 38 deutlich begrenzt. Es handelt sich um eine nach Süden geneigte Hangfläche, die von ca. 117 m ü. NN im nördlichen Bereich an der K 38 zur BAB 4 auf bis zu 95 m ü. NN zur B 55 abfällt.

Das B-Plangebiet wird im nördlichen und westlichen Teilbereich durch landwirtschaftliche Nutzflächen und die im Herbst 2008 abgerissene Hofanlage Burghof geprägt. Im Südosten befinden sich die Anlagen der Autobahnmeisterei und des Bauhofes der Stadt Overath. Das Gelände wird entlang der Kreisstraße und der Autobahn dicht von Baum- und Strauchhecken eingegrünt.

Die umgebenden Verkehrsstraßen und die angrenzenden gewerblichen Nutzungen formen den stark anthropogen geprägten Landschaftsausschnitt entlang der B55 und des Aggertals. Die BAB 4 grenzt den B-Planbereich deutlich von der offenen Kulturlandschaft ab.

Auswirkungen

Durch die geplanten Geländemodellierungen, die Errichtung von Gebäuden, Erschließungsstraßen und den damit verbundenen Verlust von Offenland und Gehölzen wird dieser Teilbereich vollständig überbaut und verändert.

Maßnahmen und Wertung

Der Bebauungsplan Nr. 42/II setzt maximale bauliche Höhen in Meter über Normalhöhen-Null, die in den einzelnen Bereichen in Abhängigkeit von der jeweiligen topografischen Ausgangssituation, eine Bebauung von überwiegend etwa 10 – 12 m über den derzeitigen Geländehöhen erlauben. Hierbei wird die Höhen des anstehendes Gelände über NHN zugrunde gelegt Es sind Maßnahmen zur Durchgrünung durch Erhalt der an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen und Anpflanzung von Gehölzen vorgesehen.

Die Intensität der Eingriffe in das Landschaftsbild ist dennoch hoch (erheblich). Die Einsehbarkeit und die visuellen Wirkzonen sind dabei durch Sichtverschattungen begrenzt. Der Landschaftsbildausschnitt ist durch die im Süden, Westen und Norden angrenzenden

Gewerbegebiete sowie durch die „Insellage“ innerhalb der stark frequentierten BAB 4 und B 55, sowie der K38 jedoch visuell vorbelastet.

7.4.3 Pflanzen und Tiere

Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich „inselartig“ zwischen Gewerbegebieten und wird im Norden von der BAB 4, im Südosten von der B 55 und im Nordwesten von der K 38 deutlich begrenzt. Die Flächen der Autobahnmeisterei sind geprägt durch Wohngebäude und Hallen mit Ziergärten und Rasenrabatten. Westlich der ehemaligen Hoflage „Burghof“ wird eine Fläche als Acker genutzt, nordöstlich befindet sich eine Grünlandbrache. Weitere Flächen werden grünlandwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftlich genutzten Bereiche, die Gras- und Krautfluren, die Gärten mit geringem Gehölzbestand sowie die Rasen- und Zierpflanzenrabatten sind aktuell von geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit.

Auswirkungen

Mit der Umsetzung des B-Plans ist der Verlust von Biotoptypen von geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit verbunden. Innerhalb der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen erfüllen die Gehölzstrukturen allgemeine Artenschutzfunktionen. Streng geschützte Tierarten sind nicht betroffen. Vorhandene bauliche Anlagen, vorhandene Straßen, befestigte Flächen und der Bereich „Bauhof„ sind ohne Wertigkeit für die Tier- und Pflanzenwelt.

Maßnahmen und Wertung

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch einen „Artenschutz-Fachbeitrag“ geprüft (Büro E. Schmidt, 15. Juni 2009). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei konsequenter Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme (Bauzeitbeschränkung / Ökologische Baubegleitung) keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten (sowie sonstiger Vogelarten) zu erwarten sind.

Es werden Maßnahmen festgesetzt, um die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu mindern und auszugleichen. Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffe werden durch fachlich geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld („Ökokontofläche Ferrenberg- Großbernsau) zu 97,5% kompensiert.

Ökologisches Defizit im B-Plangebiet (Defizit)	656.932
Ökologische Aufwertung „Ökokontofläche (Aufwertung)	640.310
Bilanz (Aufwertung - Defizit)	**-16.622**

Externe Kompensationsmaßnahmen

Es verbleibt ein Defizit von 16.622 ökologischen Wertpunkten, das mit einer „Überkompensation“ an anderer Stelle „verrechnet“ wird:

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 81, 2. Änderung Overath- Immekeppel, Gewerbegebiet Immekeppel ist, insbesondere

durch die vorgesehene Neutrassierung und Renaturierung des „Haus Thaler Siefens“ eine ökologische Aufwertung/ „Überkompensation“ von 16.340 Wertpunkten erzielt worden[9]. Dieser positive Wert wird an dieser Stelle mit dem Defizit unvermeidbarer Eingriffe bei Aufstellung des B-Plans Nr. 42/II „Overath - Gewerbegebiet Burghof“ im Sinne des § 16 Bundesnaturschutzgesetz (Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen) „verrechnet“. Es wird somit auch rechnerisch eine nahezu 100%ige Kompensation erreicht.

Die Wirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind weniger erheblich.

7.4.4 Schutzgut Boden

Beschreibung

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich auf den höher gelegenen Bereichen im Nordwesten um Parabraunerden, im Bereich der Aggertalniederung um Gley-Böden. Diese sind bereits weitgehend anthropogen überformt. Ein Bereich mit künstlich veränderten Böden erstreckt sich in das Plangebiet. Es handelt sich um Anschüttungen im Rahmen des Neubaus der BAB 4. Bei einer Bodenuntersuchung konnten bei den entnommenen Proben keine erhöhten Schadstoffgehalte festgestellt werden. [10] Gemäß der Bewertung der schutzwürdigen Böden in NRW des Geologischen Dienstes besitzen die Parabraunerden eine regional hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Auswirkungen

Die unvermeidbaren Eingriffe in den Boden führen zu einer Flächen**neu**versiegelung von ca. 5,94 ha (bereits versiegelte Flächen sind hier berücksichtigt). Dies bedeutet eine irreversible Schädigung des Bodens. Vollständig versiegelte Böden verlieren ihre Funktion als Pflanzenstandort, Lebensraum für Organismen, Grundwasserspender und -filter. Neben der mechanischen Veränderung des Gefüges wird durch die Vernichtung des Bodenlebens die Fähigkeit des Schadstoffabbaus eingebüßt. Durch die Versiegelung von Böden scheiden diese für Filterung, Pufferung und Transformation und damit Sickerwasserreinigung aus.

Betroffen sind Böden mit regionaler Ertragsfähigkeit sowie anthropogen überformte Böden.

Maßnahmen und Wertung

Der Verlust von Böden durch Versiegelung wird durch gezielte Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld kompensiert. Versiegelte Flächen (Gebäudekomplexe Großbernsau) sind bereits im Vorfeld rekultiviert und die vielfältigen Bodenfunktionen wiederhergestellt worden. Die Ausgleichsmaßnahmen (Umbau von Fichtenreinbe-

---

9 Vgl.: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom 15. Juni 2010 zum Bebauungsplan Nr. 81, 2. Änderung „Overath-Immekeppel, Gewerbegebiet Immekeppel,“ S. 20

10 GEO Consult: Verwertungstechnische Untersuchung der anstehenden Böden, Overath, September 2008

ständen in naturnahen Laubwald; Umwandlung erosionsgefährdeter Ackerböden in Extensiv-Grünland) erfüllen komplementäre Funktionen und führen, neben der Biotopaufwertung, auch zu einer deutlichen Aufwertung der bodenspezifischen Eigenschaften in einem Umfang von ca. 7,66 ha. Die Flächenneuversiegelung und die Wirkungen auf das Schutzgut Boden bleiben dennoch nachhaltig (erheblich).

7.4.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Grundwasser: Relevante Grundwasservorkommen sind nicht vorhanden. Im Bereich der Autobahnmeisterei und des im Bau befindlichen Bauhofs ist die Grundwasserverschmutzungsgefährdung der Gleyböden hoch. Diese Flächen sind bereits bebaut. Für die „künstlich veränderten Böden“ besteht keine Grundwasserverschmutzungsgefährdung. Für die Parabraunerden besteht eine mittlere Grundwassergefährdung. Wasserschutzgebiete oder sonstige Vorrangnutzungen sind im weiteren Planumfeld nicht ausgewiesen.

Zur Erkundung der hydrogeologischen Verhältnisse wurden im Sommer 2006 vom Ingenieurbüro Dr. Hämling, Gräfe und Becker, Köln, im Plangebiet Bodenerkundungen vorgenommen. Eine Versickerung größerer Niederschlagswassermengen innerhalb des Plangebiets wird auf der Grundlage dieser Untersuchungen ausgeschlossen.

Oberflächengewässer: Direkt an das Plangebiet angrenzend verläuft parallel zur B 55 ein temporär Wasser führender Graben, an der östlichen Plangebietsgrenze verläuft der abschnittsweise verrohrte Fleutsiefen[11]. Westlich des Plangebiets verläuft in etwa 100,0 m Entfernung der Kottenbach, Solch kleine Fließgewässer wie der Fleutsiefen sind, trotz bereits stark durch Ausbau und Verrohrung beeinträchtigt, in jedem Fall als sehr hoch empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen oder sonstigen stofflichen Belastungen einzustufen. Die Agger selbst verläuft etwa 400,0 m südlich des Plangebiets.

Auswirkungen

Die o.g. Bodenversiegelung führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate. Im gesamten Planbereich besteht eine potenzielle Gefährdung durch wassergefährdende Stoffe wie Treibstoffe, Schmiermittel und sonstigen Chemikalien.

Das Ingenieurbüro Franz Fischer, Erftstadt hat 2009 ein Entwässerungskonzeptes[12] für das Plangebiet erarbeit. Auf der Grundlage dieses Konzeptes ist eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung

---

[11] In Abstimmung mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde und dem Aggerverband wurde der Fleutsiefen im Jahre 2009 teilweise geöffnet.

[12] „Entwässerungskonzept für den BP 42/II „Gewerbe- und Industriepark Burghof“ – Fassung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange“, Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH Erftstadt, Stand Februar 2009, überarbeitet 2010

im Geltungsbereich gesichert. Das Entwässerungskonzept ist mit den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Maßnahmen und Wertung

Die ordnungsgemäße Abführung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist durch ein mit den Fachbehörden abgestimmtes Entwässerungskonzept gesichert. Während der Bautätigkeiten wird sichergestellt, dass schadstoffhaltige Abwässer, Öle und Treibstoffe nicht in den Boden und in das Grundwasser gelangen können. Beeinträchtigungen des Gewässersystems, insbesondere der Agger als „Natura2000-Gebiet“, werden ausgeschlossen. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind weniger erheblich.

7.4.6 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung

Geländeklimatische Besonderheiten sind nicht gegeben. Klimatische Vorrangflächen oder Schutzgebiete sind im weiteren Umfeld nicht ausgewiesen. Die Vegetationsflächen erfüllen allgemeine Funktionen für das Kleinklima. Die unbebaute Freifläche weist eine geringere Wärmebelastung als die angrenzenden bebauten Bereiche und Gewerbeflächen auf.

Auswirkungen

Der Verlust von Vegetationsflächen bei gleichzeitiger Errichtung von Baukörpern und sonstigen befestigten Flächen verändert die kleinklimatischen Gegebenheiten. Die Erwärmung und Wärmespeicherung im Bereich der baulichen Anlagen erhöht sich und die nächtliche Abkühlung des Bodens wird vermindert.

Wertung

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich von Wohnbauflächen. Die Wirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima durch Verminderung der Kalt-/ Frischluftabfuhr ist weniger erheblich.

7.4.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Kultur- und sonstige Sachgüter, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung und öffentlichem Interesse sind, sowie Bodendenkmäler gem. § 3 Denkmalschutzgesetz NRW sind im Plangebiet nicht bekannt. Auf der gegenüberliegenden Seite der B 55 befindet sich die Burgruine Großbernsau, die als Kulturdenkmal geschützt ist. Der Bereich ist von weiteren Gewerbeflächen umgeben. Mögliche Reste von mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Gebäuden im Bereich der Hofanlage Burghof konnten nicht gefunden werden (Amt für Bodendenkmalpflege, März 2009).

Wertung

Negative Auswirkungen sind nicht zu erkennen.

7.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen / Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Die Neuversiegelung von Böden führt zwangsläufig zum Verlust der Funktionen des Bodens, wie z.B. die Speicherung von Niederschlagswasser. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss und die Versickerung wird unterbunden. Ebenfalls hat die Flächenneuversiegelung Einfluss auf das Kleinklima. Die Frischluftproduktion über dem heutigen Grünland bleibt aus.

Es werden umfangreiche Maßnahmen zur Aufwertung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und klimatische Verhältnisse im unmittelbaren Umfeld durchgeführt („Ferrenberg-Großbernsau“). Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch negative Wechselwirkungen ist im Landschaftsausschnitt weniger erheblich.

7.4.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplanes und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen auszugleichen.

Nachfolgend werden Umweltauswirkungen und die vorgesehen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich gegenübergestellt.

Art des Eingriffs	Maßnahmen
▪ Potenzielle Lärmemissionen durch Gewerbe und Industrie sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen	▪ Vorsehen passiver Schallschutzmaßnahmen ▪ Ausschluss der Abstandsklassen (AK) I – III in den GI und der AK I – IV in den GE
▪ Veränderung des visuellen Erscheinungsbildes der Landschaft durch Bebauung	▪ Begrenzung der Bauhöhe ▪ Erhalt markanter Einzelbäume (M1) ▪ Neuanlage und Ergänzung angrenzender Baumhecken (M2) ▪ Durchgrünung durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Erschließungsstraßen (M3) ▪ Begrünung von Stellflächen (M4)
▪ Verlust von Biotoptypen mit geringem bis durchschnittlichem Biotopwert	▪ Ausgleichsmaßnahmen im unmittelbaren Funktionsraum außerhalb des Plangebietes
▪ Verlust der Funktionen von Böden durch Flächenversiegelung und Befestigung bzw. Überformung	▪ Schutz des Oberbodens während der Bauzeit ▪ Gezielte Aufwertung der Bodenfunktionen durch Rekultivierung versiegelter Flächen außerhalb des Plangebietes
▪ Potenzielle Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers während der Bauzeit ▪ Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung	▪ Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Die Überprüfung des notwendigen Umfanges der landschaftspflegerischen Maßnahme zur Kompensation wurde im landschaftspflegerischen Fachbeitrag anhand einer ökologischen Bilanzierung durchgeführt. Eine vollständige Kompensation für die unvermeidbaren Eingriffe wird im B-Plangebiet nicht erreicht. Die verbleibenden Ausgleichsforderungen werden durch fachlich geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld („Ökokontofläche Ferrenberg-Großbernsau) kompensiert.

Zusammen mit der Anrechnung des „Überschusses“ von 16.340 ökologischen Wertpunkten, der durch die vorgesehene Neutrassierung und Renaturierung des „Haus Thaler Siefens“[13] im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 der Stadt Overath erzielt wird, wird dadurch ein ökologischer Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt erreicht und gemäß des Verfahrens von FROELICH + SPORBECK 1991 bestätigt.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch einen „Artenschutz-Fachbeitrag“ geprüft (Büro E. Schmidt, 15. Juni 2009). Der

[13] Vgl.: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom 15. Juni 2010 zum Bebauungsplan Nr. 81, 2. Änderung „Overath-Immekeppel, Gewerbegebiet Immekeppel,“ S. 20

Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei konsequenter Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme (Bauzeitbeschränkung / Ökologische Baubegleitung) keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten (sowie sonstiger Vogelarten) zu erwarten sind.

7.4.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Diese Umweltauswirkungen sowie die Wechselwirkungen sind bei Berücksichtigung aller dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima/Luft und Kultur- und Sachgüter weniger erheblich.

Für das Schutzgut Boden bleibt die Beeinträchtigung der Böden durch Neuversiegelung trotz gezielter landschaftspflegerischer Maßnahmen erheblich.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind ebenfalls erheblich. Dabei sind die Einsehbarkeit und die visuellen Wirkzonen durch Sichtverschattungen begrenzt und der Landschaftsbildausschnitt visuell vorbelastet.

Die zu erwartenden Auswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Vorhabenrealisierung	Erheblichkeit
Mensch	▪ Zunahme der Lärmimmissionen und Beeinträchtigung von Wohnen und Freizeit	●
Landschaft	▪ Beeinträchtigung der visuellen Qualität der Landschaft; Pflanzungen im Plangebiet	●●
Pflanzen und Tiere	▪ Verlust von Biotoptypen mit aktuell geringen bis durchschnittlichen Biotop- und Artenschutzfunktionen ▪ Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	●
Boden	▪ Funktionsverlust; betroffen sind hauptsächlich anthropogen überformte Böden und Böden mit Schutzfunktionen hinsichtlich der Bodenfruchtbarkeit ▪ Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	●●
Wasser	▪ Schutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und Klärung	●
Luft, Klima	▪ Pflanzungen im Plangebiet	●
Kultur- und Sachgüter	▪ ----	--
Wechselwirkungen	▪ Wechselwirkungen nicht relevant	●

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● weniger erheblich / -- nicht erheblich

7.5 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

7.5.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Punkt 4 dargestellten Umweltauswirkungen verbunden. Diese Umweltauswirkungen sowie die Wechselwirkungen sind bei Berücksichtigung aller dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima/Luft und Kultur- und Sachgüter weniger erheblich. Für das Schutzgut Boden bleibt die Beeinträchtigung der Böden durch Neuversiegelung trotz gezielter landschaftspflegerischer Maßnahmen erheblich. Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind ebenfalls erheblich. Dabei sind die Einsehbarkeit und die visuellen Wirkzonen durch Sichtverschattungen begrenzt und der Landschaftsbildausschnitt visuell vorbelastet.

7.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist die geplante Nutzung für Gewerbe- und Industrieflächen auf diesem Standort nicht möglich. Eine städtebauliche Entwicklung auf Grund der konkreten Nachfrage zur gewerblichen Bebauung entfällt. Es ist durch Abwanderung ansässiger Betriebe mit einem Verlust von Arbeitsplätzen zu rechnen. Die beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter finden nicht statt.

7.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Für das Monitoring ist die Stadt Overath zuständig. Die Stadt unterrichtet die Behörden, dass das Bauleitplanverfahren rechtswirksam geworden ist. Die Ausführung der Pflanzmaßnahmen wird durch die Stadt Overath erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Die von der Overath durchzuführende Überwachung beschränkt sich auf:

- die Einhaltung der Schutzmaßnahmen während der Bauphase
- die Einhaltung der Lärmemissionskontingente?
- die fachgerechte Ausführung und Pflege der Gehölzpflanzungen
- die fachgerechte Ausführung und die Betreuung der Ausgleichsflächen „Ferrenberg- Großbernsau“

Die Stadt Overath wird zusätzliche Überwachungskontrollen beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und/oder aus der Bevölkerung durchführen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren.

7.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Overath beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42/II u die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Gewerbeflächenentwicklung im Stadtgebiet zu schaffen. Ziel ist eine städtebauliche Entflechtung und der Erhalt vorhandener Arbeitsplätze. Hierfür ist eine ca. 10 ha große Fläche, die an der Anschlussstelle Overath der BAB 4 liegt und an die bestehenden Gewerbegebiete Hammermühle und Diepenbroich grenzt, vorgese-

hen. Diese ist im aktuell gültigen FNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Autobahnmeisterei“ dargestellt. Die beabsichtigte Nutzung als Gewerbeflächen auf diesem Standort ist aufgrund des aktuell bestehenden Planungsrechtes nicht möglich. Eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Overath ist daher aufgrund der aktuellen Darstellung erforderlich.

Die durch den B-Plan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht aufgezeigt.

Nutzungskonflikte zwischen schutzbedürftigen (Wohn-) Nutzungen im Umfeld und den geplanten Industrie- und Gewerbenutzungen werden insbesondere durch den Ausschluss der Abstandsklassen (AK) I – III in den Industriegebieten und der AK I – IV in den Gewerbegebieten vermieden.

Durch die geplanten Geländemodellierungen, die Errichtung von Gebäuden, Erschließungsstraßen und den damit verbundenen Verlust von Offenland und Gehölzen wird dieser Teilbereich der Landschaft visuell vollständig verändert. Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind erheblich. Dabei sind die Einsehbarkeit und die visuellen Wirkzonen durch Sichtverschattungen begrenzt und der Landschaftsbildausschnitt visuell vorbelastet.

Die Überprüfung des notwendigen Umfanges der landschaftspflegerischen Maßnahme zur Kompensation wurde im landschaftspflegerischen Fachbeitrag anhand einer ökologischen Bilanzierung durchgeführt. Ein Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe wird im B-Plangebiet nicht erreicht. Die verbleibenden Ausgleichsforderungen werden durch fachlich geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld („Ökokontofläche Ferrenberg-Großbernsau“) zu 97,5% kompensiert. Durch Anrechnung eines Kompensationsüberschusses, der an anderer Stelle im Stadtgebiet erreicht wird, erfolgt ein ökologischer Ausgleich für Eingriffe aus der Realisierung der Bauleitplanung zu nahezu 100%.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch einen „Artenschutz-Fachbeitrag“ geprüft (Büro E. Schmidt, 15. Juni 2009). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei konsequenter Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme (Bauzeitbeschränkung / Ökologische Baubegleitung) keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten (sowie sonstiger Vogelarten) zu erwarten sind.

Ein Funktionsverlust des Bodens ist durch Flächenneuversiegelung gegeben. Betroffen sind Böden mit regionaler Ertragsfähigkeit sowie anthropogen überformte Böden. Der Verlust von Böden durch

Versiegelung wird durch gezielte Maßnahmen im „Ökokontofläche Ferrenberg- Großbernsau“ kompensiert. Die Flächenneuversiegelung bleibt dennoch erheblich.

Die ordnungsgemäße Abführung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist durch ein mit den Fachbehörden abgestimmtes Entwässerungskonzept gesichert. Während der Bautätigkeiten ist sicher zu stellen sichergestellt, dass schadstoffhaltige Abwässer, Öle und Treibstoffe nicht in den Boden und in das Grundwasser gelangen können. Negative Auswirkungen sind weniger erheblich.

Der Verlust von Vegetationsflächen bei gleichzeitiger Errichtung von Baukörpern und sonstigen befestigten Flächen verändert diese kleinklimatischen Gegebenheiten. Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich von Wohnbauflächen, sodass Veränderungen der allgemeinen kleinklimatischen Funktionen weniger erheblich sind. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Die gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB durchzuführende Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Umweltauswirkungen sowie die Wechselwirkungen, bei Berücksichtigung aller dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen, für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima/Luft und Kultur- und Sachgüter weniger erheblich sind. Für das Schutzgut Boden bleibt die Beeinträchtigung der Böden durch Neuversiegelung trotz gezielter landschaftspflegerischer Maßnahmen erheblich. Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind ebenfalls erheblich. Dabei sind die Einsehbarkeit und die visuellen Wirkzonen durch Sichtverschattungen begrenzt und der Landschaftsbildausschnitt visuell vorbelastet.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Overath in seiner Sitzung am 18. Mai 2011 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 42/II „Overath – Gewerbegebiet Burghof“.

Overath, den .....

.....

Bürgermeister