# Stadt Overath

## Bebauungsplan Nr. 58 – Spiel- und Sportanlage Overath-Heiligenhaus, Heideweg – 1. Änderung

# Begründung

## 1. Allgemeines

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.01.2002 gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 –Spiel- und Sportanlage Overath-Heiligenhaus, Heideweg- beschlossen.

### 1.2 Beschreibung des Geltungsbereichs

Lage
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des seit dem 03.06.1982 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 58 befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteiles Heiligenhaus und umfasst die Parzellen Gemarkung Heiliger, Flur 9, Flurstücksnummern 97, 162 und 129 teilweise. Die nördliche Grenze verläuft in einem Abstand von ca. 50 m parallel zum Böschungsfuß des bestehenden Sportplatzes. Ausgehend vom Heideweg, der die östliche Grenze bildet, verläuft der Änderungsbereich ca. 100 Meter in westliche Richtung.

Gesamtfläche
Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 4.700 qm.

Topografie
Ausgehend vom Böschungsfuß des bestehenden Sportplatzes, der in einer Höhe von ca. 209,00 m über N.N. verläuft, fällt das Plangebiet in nördliche Richtung auf ca. 203,00 m über N.N. ab.

### 1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Overath.

## 2. Einfügung in die Gesamtplanung, Berücksichtigung von Fachplanungen

### 2.1 Ziele der Landesplanung

Die Ziele der Regional- und Landesplanung sind im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP) konkretisiert. Außerhalb der Verdichtungsräume ist es u. a. Ziel des LEP, attraktive geeignete Bereiche des siedlungsnahen Freiraums in hinreichendem Umfang für

die landschaftsorientierte Erholung, Sport und Freizeitnutzung zu sichern (Punkt C.V.2 und C.V.3). Mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans wird diesem Ziel Rechnung getragen. Die Bebauungsplanänderung entspricht somit den Aussagen des Landesentwicklungsplans.

## 2.2 Ziele der Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Teilabschnitt Region Köln stellt die unterste Stufe der Landesplanung dar. Die regionalplanerische Konkretisierung erfolgt dadurch, dass die auf übergeordneter Bundes-/Landesebene noch überlagernd dargestellten allgemeinen Ziele – soweit möglich - räumlich aufgeteilt und nebeneinander gestellt werden. Dabei bestimmen die im GEP dargestellten Bereiche lediglich deren allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage. Die weitergehende Konkretisierung bis hin zur Parzellenschärfe bleibt den Städten und Gemeinden sowie den sonstigen Planungsträgern vorbehalten.

Innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) sollen u. a. wohnungsnahe Sport-, Freizeit-, Erholungseinrichtungen und sonstige Grünflächen geschaffen werden, so dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, ohne größeren Verkehrsaufwand erreichbar sind. Der Änderungsbereich grenzt an den im GEP als ASB dargestellten Ortsteil Heiligenhaus an. Da die Darstellungen allgemeine Größenordungen vorgeben entspricht die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung den Vorgaben des GEP, die Ausweisung von Flächen für Sport, Freizeit und Erholung in Zuordnung zu vorhandenen Siedlungsbereichen vorzunehmen.

## 2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Overath als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Die derzeitige Darstellung entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Overath, diesen Bereich mit einer Sporthalle und den dazugehörigen Stellplätzen zu überbauen. Daher wurde mit dem Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 die 36. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel ins Verfahren gebracht.

## 2.4 Rahmenplanung Heiligenhaus als sonstige städtebauliche Planung

Sonstige von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planungen sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 10 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Die Errichtung einer Sporthalle mit zusätzlichen 50 bis 60 Stellplätzen im Bereich der bestehenden Sportanlage ist Bestandteil der am 20.02.2002 von Stadtrat beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanung für den Ortsteil Heiligenhaus.

## 2.5 Darstellung im Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 58 liegt innerhalb der seit dem 22.07.1985 in Kraft getretenen ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Rheinisch-Bergischen Kreis. Parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 wird die 36. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Da der Änderungsbereich innerhalb der rechtsverbindlichen Landschaftsschutzverordnung liegt, muss diese naturschutzbezogene Vorgabe beachtet werden. Um den späteren Vollzug des Bebauungsplans sicherzustellen, ist auf die Aufhebung der Schutzausweisung vor der Überplanung hinzuwirken. Daher ist der Nachweis zu erbringen, wie der Eingriff vollständig bewältigt wird (siehe Punkt 5).
Die Herausnahme der Fläche aus der Landschaftsschutzverordnung wurde bei der Höheren Landschaftsbehörde unter Darlegung der Bewältigung der unvermeidbaren Eingriffe beantragt. Bei der Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 treten mit dessen Rechtsverbindlichkeit

widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Plan nicht widersprochen hat.

# 3. Planungsanlass, Planungsziele und Planungsgrundsätze

## 3.1 Planungsanlass

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerrichtung einer Sporthalle sowie der erforderlichen Stellplätze. Die Analyse der Belegungsdaten der bestehenden Sporthalle hat ergeben, dass im Ortsteil Heiligenhaus ein dringender Bedarf an Sporthallenkapazitäten besteht, der von den umliegenden Sporteinrichtungen im Umkreis nicht abgedeckt werden kann. Um die bestehenden Engpässe zu beseitigen und die Situation des Schul- und Vereinssports, gerade auch im Hinblick auf den stetigen Einwohneranstieg, nachhaltig zu verbessern, beabsichtigt die Stadt Overath im Änderungsbereich die Errichtung einer neuen Sporthalle nördlich des bestehenden Sportplatzes.

Aus städtebaulicher Sicht bietet sich die bauliche Inanspruchnahme der Fläche an, da sich an dieser Stelle bereits Sporteinrichtungen befinden, und das bestehende Angebot an Spiel- und Sporteinrichtungen durch die Errichtung einer Sporthalle sinnvoll ergänzt bzw. gebündelt wird.

## 3.2 Planungsziele, Planungsgrundsätze

### 3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Standortsicherung der Sporthalle wird dieser Bereich als Fläche für Sport- und Spielanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

### 3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhen über N.N. (§ 18 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) in Kombination mit einer als Höchstmaß auszuschöpfenden Grundflächenangabe begrenzt. Damit wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend konkretisiert. Diese Festsetzungen orientieren sich an den Dimensionen des Hochbauentwurfs der Sporthalle, so dass eine Inanspruchnahme der Fläche durch Bodenversiegelung nur im dafür vorgesehenen, unbedingt notwendigen Umfang erfolgt. Damit wird dem Optimierungsgebot des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, der den sparsamen Umgang mit Grund und Boden fordert.

### 3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Bei der Festsetzung der Höhe des Baukörpers müssen neben der Gebäudefunktion landschaftsästhetische Gesichtspunkte beachtet werden. Der Position des Baukörpers direkt unterhalb des Böschungsfußes der bestehenden Sportanlage wurde daher so gewählt, dass ein offensichtliches in Erscheinung Treten vermieden wird und sich die Halle harmonisch in das Landschaftsbild einfügt.

# 4. Erschließung

## 4.1 Verkehr

Die Sporthalle wird über den Heideweg erschlossen. Zur Sicherstellung des erforderlichen Stellplatzbedarfs und zur Ordnung des ruhenden Verkehrs bei Veranstaltungen sind zwischen der Sporthalle und dem Heideweg ca. 60 Stellplätze vorgesehen.

## 4.2 Wasserversorgung

Versorgungsträger für Wasser sind die Stadtwerke Overath. Die Trinkwasserversorgung ist bis in das Plangebiet gewährleistet.

## 4.3 Entwässerung

Schmutzwasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Es ist vorgesehen, das Schmutzwasser über einen Hausanschlusskanal im freien Gefälle in die am Heideweg gelegene Schmutzwasserpumpstation zu leiten. Von dort wird es in die Mischwasserkanalisation Heiligenhaus gefördert.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird ortsnah beseitigt. Eine reine Versickerung des Niederschlagswassers ist auf Grund der geringen Durchlässigkeit des Untergrunds ausgeschlossen. Daher wird das Niederschlagswasser durch Direkteinleitung in den vorhandenen Siefen nordwestlich des Sportplatzes im Sinne des § 51a LWG ortsnah beseitigt. Hierzu wird das Niederschlagswasser der Park- und Dachflächen oberflächig in ein Mulden-Rigolen-System (Speichervolumen Mulde 40 m³, Rigole 35 m³) geleitet. Bei einem Porenvolumen der Rigolen von 30 % ergibt sich ein tatsächlich notwendiges Volumen der Rigolen von ca. 100 m³. Die Mulden-Rigolen werden in den Grünflächen entlang der privaten Verkehrsflächen (Parkplatz, Zuwegung Sporthalle) angelegt und sind hydraulisch miteinander verbunden. Der Drosselabfluss der oberhalb liegenden Rigolen erfolgt in die unteren Rigolen.
Da die Versickerungsleistung des Untergrunds ungenügend ist, wird von der untersten Rigole ein Ablaufkanal (l = 90 m) zum vorhandenen Regenwasserkanal in den Siefen ausgeführt, über den der Drosselabfluss erfolgt. Die Notentlastung erfolgt ebenfalls über die Ablaufleitung in den Siefen.
Auf Grund der geringen Versickerungsleistung des Untergrunds dienen die Mulden-Rigolen im wesentlichen der Rückhaltung des von den befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswassers. Durch die Anordnung einer belebten Bodenschicht im Bereich der Parkflächen kann außerdem eine Reinigung des Niederschlagswassers realisiert werden.

# 5. Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt Oberziel der Bauleitplanung. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf Boden, Luft, Klima, Wasser und Landschaft sowie die Bewältigung des Eingriffs durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages auf Grundlage des Bebauungskonzepts umfassend ermittelt und werden im Verfahren mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.
Hierfür wurde das Planungsbüro für Garten- und Landschaftsgestaltung Rietmann in Königswinter beauftragt. Zum Schutz des Landschaftsbildes und zur Vermeidung bzw. Vermin-

derung des Eingriffs sollen folgende Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, im Geltungsbereich des Bebauungsplans durchgeführt werden:

- Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird eine 2 bzw. 3 m breite Schnitthecke aufgebaut.
- Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets wird die geplante Sporthalle mit einem 8 m breiten heckenartigen Gehölzstreifen eingegrünt.
- Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird ebenfalls eine 2 m breite Schnitthecke aufgebaut. Auf Grund der dort verlaufenden Gasleitung wird dieser Abschnitt von Heistern und Bäumen freigehalten.
- Um eine größtmögliche Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Gelände zu ermöglichen und das Maß der Versieglung zu vermindern, ist die Anlage der Stellplatzflächen in semiversiegelter Form vorgesehen.
- Im Bereich des Parkplatzes wird die Pflanzung von 20 Einzelbäumen festgesetzt. Die dort anzulegenden Pflanzbeete werden mit Bodendeckern und Sträuchern versehen.
- Die sonstigen nicht überbaubaren Flächen um die Sporthalle werden als Wiesenflächen ausgeführt.

Die geplanten Gehölzanpflanzungen dienen der Durchgrünung des Plangebietes und bieten auf Grund der unterschiedlichen Strukturen ein abwechslungsreiches Gesamtbild, das den Neubau in das Landschaftsbild einbettet. Es werden neue Strukturelemente in der Landschaft durch die Pflanzung von Hecken, den baumartigen Gehölzstreifen und die Einzelbäume geschaffen. Dadurch werden Vernetzungselemente neu angelegt und neue Lebensräume mit Futter- und Nistplätzen für Flora und Fauna geschaffen. Insbesondere im Bereich der Parkplätze können die dort gesetzten Gehölze einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers sinnvoll verwerten.

**Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets**
Um den späteren Vollzug des Bebauungsplans sicherzustellen, ist auf die Aufhebung der entgegenstehenden Schutzausweisung vor der Überplanung hinzuwirken. Daher ist der Nachweis zu erbringen, wie der Eingriff vollständig bewältigt wird. Neben den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sollen zur Bewältigung des vollständigen Eingriffs im Ortsteil Vilkerath, Gemarkung Vilkerath, Flur 7, auf den Flurstücken 25/2, 50, 15, 302/108 und 377/106, die sich im Eigentum eines ortsansässigen Landwirts befinden, folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden:

- Baumhecken: Zur landschaftlichen Einbindung des bachparallel verlaufenden Grasweg sollen heckenartige Gehölzgruppen gepflanzt werden. Durch die Hecken wird das Strukturangebot erhöht sowie eine Aufwertung des Landschaftsbilds bewirkt.
- Borstgrasrasen: Innerhalb der südwestexponierten, flachgründigen Hanglagen sollen die Grünlandbestände in den steileren Hangbereichen in Borstgrasrasen entwickelt werden. Dies soll entweder durch Mahd oder extensive Beweidung erfolgen.
- Glatthaferwiesen: Für die intensiv beweideten und gedüngten Hanglagen wird die Entwicklung artenreicher Glatthaferwiesen angestrebt.
- Grünlandbrachen im Krautstadium: Die Flächen werden der natürlichen Entwicklung überlassen.

Die Ausgleichsmaßnahmen für den externen Ausgleich der 1. Änderung des BP 58 werden im Verbund mit Ausgleichsmaßnahmen für andere Eingriffe durchgeführt. Dadurch soll ein

naturschutzfachliches Gesamtkonzept realisiert werden, für das sich die betroffenen Flächen besonders eignen. Die Flurstücke, die für den Ausgleich der 1. Änderung des BP 58 herangezogen werden, werden im landschaftspflegerischen Begleitplan aufgeführt und in einem separaten Plan gesondert markiert.

Die Stadt Overath stellt die Durchführung der Maßnahmen durch vertragliche Vereinbarungen mit dem Eigentümer der Flächen sicher.

## 6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen ein Ziel der Bauleitplanung. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Da die Planung einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, ist nach dem EAG Bau eine Umweltprüfung durchzuführen. Da die Aufstellung des Bebauungsplans jedoch bereits vor dem 20. Juli 2004 beschlossen wurde und das Verfahren vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen sein wird, wird das Planverfahren nach den bis zum 20. Juli 2004 gültigen gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Daher gilt das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien. Gemäß § 3a des Gesetzes ist von der zuständigen Behörde auf der Grundlage geeigneter Angaben festzustellen, ob für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Feststellung ist, sofern eine Vorprüfung des Einzelfalls vorgenommen worden ist, der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Umweltinformationsgesetzes zugänglich zu machen. Soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben, ist dies bekanntzugeben. Die Anlage 1 zum UVPG beinhaltet eine Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben. Für die Durchführung eines Städtebauprojekts im bisherigen Außenbereich ist gemäß Nr. 18.7.2 dieser Liste ab einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Die vorliegende Planung erreicht eine Grundfläche von maximal 900 qm; die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt 4.700 qm und liegt daher weit unter dem in der Anlage 1 Nr. 18 aufgeführten Schwellenwert. Die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit besteht daher nicht. Es wird daher gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2, 2. Hs. BauGB darauf hingewiesen, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt wird.

Overath, den

..... .....

Bürgermeister Ratsmitglied