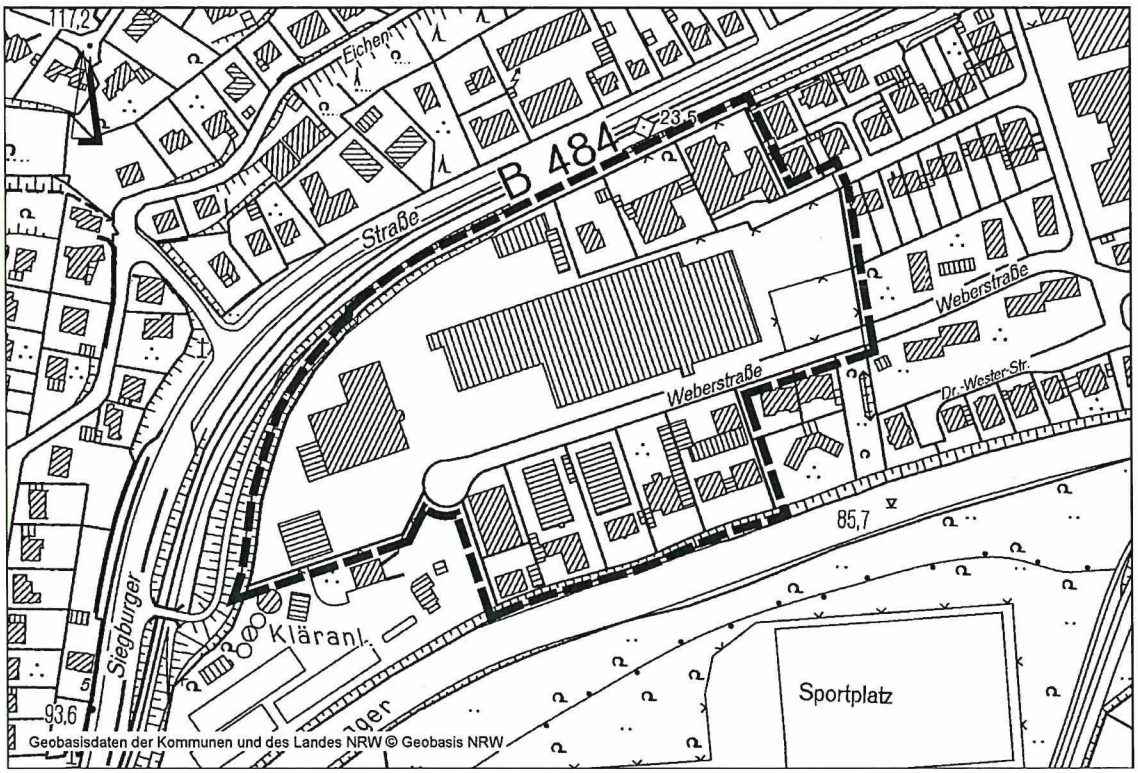
Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 69
'Weberstraße / Wiesenauel'
5. Änderung

Stand September 2021



Begründung

BKR AACHEN
NOKY & SIMON

Kirberichshofer Weg 6, 52066 Aachen
Tel. 0241 / 470 580 Email: info@bkr-ac.de

Auftraggeber	**Immler Overath Grundbesitz GmbH & Co.KG** vertreten durch Frau Elisabeth Meinke Kirchweg 3 55262 Heidesheim am Rhein Tel: 06132 – 44 22 473 Fax: 06132 – 44 22 474
Auftragnehmer	**BKR Aachen, Noky & Simon** **Stadt- und Umweltplanung** Kirberichshofer Weg 6, 52066 Aachen Tel.: 0241 – 470 58-0 Fax: 0241 – 470 58-15 Email: info@bkr-ac.de
Bearbeitung	Städtebauass. Dipl. Ing. Antonia Steffens
Projektnummer	31504
Stand	September 2021

Teil A – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Anlass der Planung und Verfahrensstand 1

2. Städtebauliche Situation 2

2.1 Lage, Größe und Umgrenzung des Plangebiets 2
2.2 Derzeitige Nutzung 3
2.3 Vegetation, Umweltsituation, Topographie 4
2.4 Verkehrliche Erschließung / fußläufige Anbindung des Plangebiets 4
2.5 Technische Infrastruktur 5
2.5.1 Trinkwasserversorgung 5
2.5.2 Abwasserbeseitigung 5
2.6 Eigentumsverhältnisse 5
2.7 Umgebung 5

3. Planungsrechtliche Situation 6

3.1 Regionalplan 6
3.2 Flächennutzungsplan 6
3.3 Bebauungsplan 7
3.4 Nachrichtliche Übernahmen 8
3.4.1 Überschwemmungsgebiet 8
3.5 Sonstige städtebauliche Planungen 9
3.5.1 Einzelhandelskonzept für die Stadt Overath 9

4. Ziel und Zwecke des Bebauungsplans 9

4.1 Planungsziele 9
4.2 Zu berücksichtigende Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10
4.3 Anlass der Planung 10
4.4 Städtebauliches Konzept 10

5. Begründung der Planinhalte / Abwägung 12

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 12
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 13
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 16
5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO) 16
5.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 17
5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 17

5.7 Ver- und Entsorgung 17
5.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 18
5.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 18
5.10 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 19
5.11 Immissionsschutz / Konfliktbewältigung 19
5.11.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 19
5.11.2 Geruchsimmissionen 24
5.12 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW, § 9 Abs. 4 BauGB 26
5.13 Belange des Grund- und Hochwasserschutzes 26
5.14 Boden / Altlasten 28
5.15 Schutzgebiete 28
5.16 Geschützte Biotope / Biotopkataster 29
6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 29
7. Artenschutz 29
8. Nachrichtliche Übernahmen 30
8.1 Überschwemmungsgebiet 30
8.2 Hochwasserrisikogebiet 30
9. Hinweise 31
9.1 Immissionsvorbelastung 31
9.2 Hochwasserschutz 31
9.3 Boden 31
9.4 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege 31
9.5 Erdbebenzone 32
9.6 Kampfmittelbeseitigung 32
9.7 DIN-Normen 32
10. Bodenordnende Maßnahmen 32
11. Kenndaten der Planung (Flächenbilanz gerundet) 32

Teil A – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Anlass der Planung und Verfahrensstand

Im Plangebiet der vorliegenden Änderung und dessen unmittelbarem Umfeld besteht seit längerem ein Gewerbegebiet. Im Jahr 1990 wurde für den Bereich zwischen Agger, Siegburger Straße (B 484) und Propsteistraße (K 25) der Bebauungsplan Nr. 69 aufgestellt. Der Bebauungsplan setzt verschiedene Gewerbegebiete fest, um den Planbereich hinsichtlich der Nutzungsarten zu gliedern. Größtenteils sind nicht wesentlich störende bzw. nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig.

Durch diverse Änderungsverfahren wurden zwischenzeitlich Teile des Gewerbegebiets im südöstlichen und östlichen Bereich – und somit in der Nähe zum Stadtzentrum – in Allgemeine Wohngebiete geändert. Die sukzessive Umwandlung ehemals gewerblich genutzter Flächen in Flächen für wohnbauliche Entwicklungen war nicht zuletzt auf die zentrumsnahe Lage mit Bahn-Anschluss Richtung Köln und Richtung Lüdenscheid sowie auf die Möglichkeit zur wohnungsnahen Versorgung zurückzuführen. Infolge dieses Prozesses erfolgten weitere Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 69, um sicherzustellen, dass sich keine die Wohnnutzung störenden Gewerbebetriebe oder andere störende Nutzungen mehr innerhalb des Plangebiets ansiedeln.

Der größte Teil der vorhandenen Gewerbebetriebe ist heute als mischgebietsverträglich anzusehen. Manche der gewerblich genutzten Grundstücke sind derzeit untergenutzt oder mit relativ alten Gewerbehallen bestanden. Einige dieser Hallen müssten auf Grund ihres baulichen bzw. nicht mehr zeitgemäßen Zustands umfangreichen Sanierungsarbeiten unterzogen werden, um heutigen brandschutztechnischen Anforderungen zu genügen. Diese Investitionen lassen sich mit den Erträgen, die die betroffenen Betriebe erwirtschaften, nicht wirtschaftlich darstellen, was längerfristig Betriebsaufgaben und ein Brachfallen der Flächen befürchten lässt. In manchen Bereichen des Gewerbegebiets haben sich infolgedessen mehrere Zwischennutzungen angesiedelt. Darüber hinaus sind die vorhandenen Gewerbebetriebe auf Grund ihrer Nähe zu den östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten in ihrer Entwicklungsfähigkeit eingeschränkt.

Auf Grund der Nähe zum Ortskern bieten sich die Flächen für eine Umstrukturierung hin zu einer stärkeren städtebaulichen Mischung von kleineren gewerblichen Betrieben oder Büros mit weiteren Wohnnutzungen an. Durch die weiter östlich vorhandenen Einzelhandelsbetriebe ist eine Nahversorgung bereits gegeben; das Zentrum ist zudem fußläufig ohne große Höhenunterschiede erreichbar, was das Gebiet als barrierefreien Wohn- und Arbeitsbereich prädestiniert. So wird erwartet, dass von der Entwicklung der Mischnutzung mit Wohnanteilen ein stärkender Impuls für den Ortskern ausgeht. Auch bietet die gute ÖPNV-Anbindung die Option, Pendler- oder Freizeitverkehre umweltverträglich abzuwickeln. Insgesamt erfolgt mit der Reaktivierung eines vorhandenen, jedoch mit funktionalen und gestalterischen Defiziten behafteten Siedlungsbereichs, eine städtebauliche Maßnahme der Innenentwicklung. Vorhandene Mindernutzungen werden durch neue Strukturen aktiviert und funktionale Bezüge werden neu geschaffen. In gleichem Zuge erfolgt mit der Entwicklung von gemischt genutzten Gebieten mit Wohnanteilen eine Stabilisierung des Zentrums von Overath.

Die Umwidmung der Flächen wird überdies eine teilweise Entsiegelung zur Folge haben, was unter Bodenschutzgesichtspunkten ebenso wie in Bezug auf die Regenwasserbewirtschaftung und den Wasserabfluss bei Hochwasser positive Auswirkungen hat.

Die grundsätzliche Entscheidung für eine Umstrukturierung des Gebiets wurde bereits mit dem Aufstellungsbeschluss des Bau- und Planungsausschusses zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 69 im Juni 2005 getroffen. Damals wurden die Planungen jedoch nicht weiterverfolgt. Seitens der Grundstückseigentümer von größeren Teilflächen im Plangebiet besteht derzeit das Interesse an einer städtebaulichen Umstrukturierung der Flächen, da die Entwicklung der derzeit gewerblich untergenutzten Flächen zukünftig insbesondere wegen der benachbarten Lage zu den allgemeinen Wohngebieten und des daraus resultierenden Rücksichtnahmegebotes eingeschränkt wird. Die vorhandenen überwiegend extensiv genutzten Gewerbeflächen entsprechen nicht den Standortqualitäten und der Lagegunst der zentral gelegenen Flächen. Eine Aufwertung und die Neuausrichtung der Nutzungen innerhalb des Plangebiets wird von Seiten der Stadt Overath städtebaulich befürwortet und daher die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 durchgeführt. Für einige Teilflächen bestehen bereits konkrete Planungsabsichten zur Errichtung einer altengerechten Mehrgenerationen-Wohnanlage.

Um die zentral im Stadtgebiet von Overath gelegenen Flächen für die zukünftige Stadtentwicklung aufzuwerten, soll daher mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans eine Entwicklung hin zu einem hochwertigen Wohn- und Arbeitsstandort planerisch vorbereitet werden. Damit wird auch der faktischen Entwicklung des Gebiets Rechnung getragen und diese planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus wird auch den Vorgaben des Baugesetzbuches zur Innenentwicklung und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen. Die zwischen zeitlich erfolgte Festsetzung der überwiegenden Fläche des Plangebiets als gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet macht darüber hinaus eine Überprüfung des Planungsrechts erforderlich. Im Sinne einer städtebaulich wünschenswerten Gesamtplanung wird das Plangebiet neu geordnet und im Hinblick auf die zentrale Lage im Stadtgebiet von Overath entwickelt.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage, Größe und Umgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet der 5. Änderung befindet sich südwestlich des Ortskerns von Overath, zwischen der Bahnlinie Köln – Lüdenscheid und der Siegburger Straße B 484, der Agger und der Wohnbebauung im Bereich Wiesenauel und Weberstraße.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Heiliger, Flur 18, und umfasst die Flurstücke 1396, 1569, 1570, 1573, 1578, 1628, 1629, 1630, 1743, 1954, 2077, 2078, 2162, 2169, 2231, 2257, 2268, 2269, 2271, 2272, 2273 (teilweise) und 774/207.

Es wird begrenzt:

- im Norden und Westen durch die Bahnflächen und die Straße Wiesenauel,
- im Südwesten durch die Kläranlage,
- im Süden durch die Böschung an der Agger,
- im Südosten und Osten durch die Wohnbebauung an der Weberstraße und der Straße Wiesenauel.

Die Größe des Plangebiets beträgt rd. 4 ha.

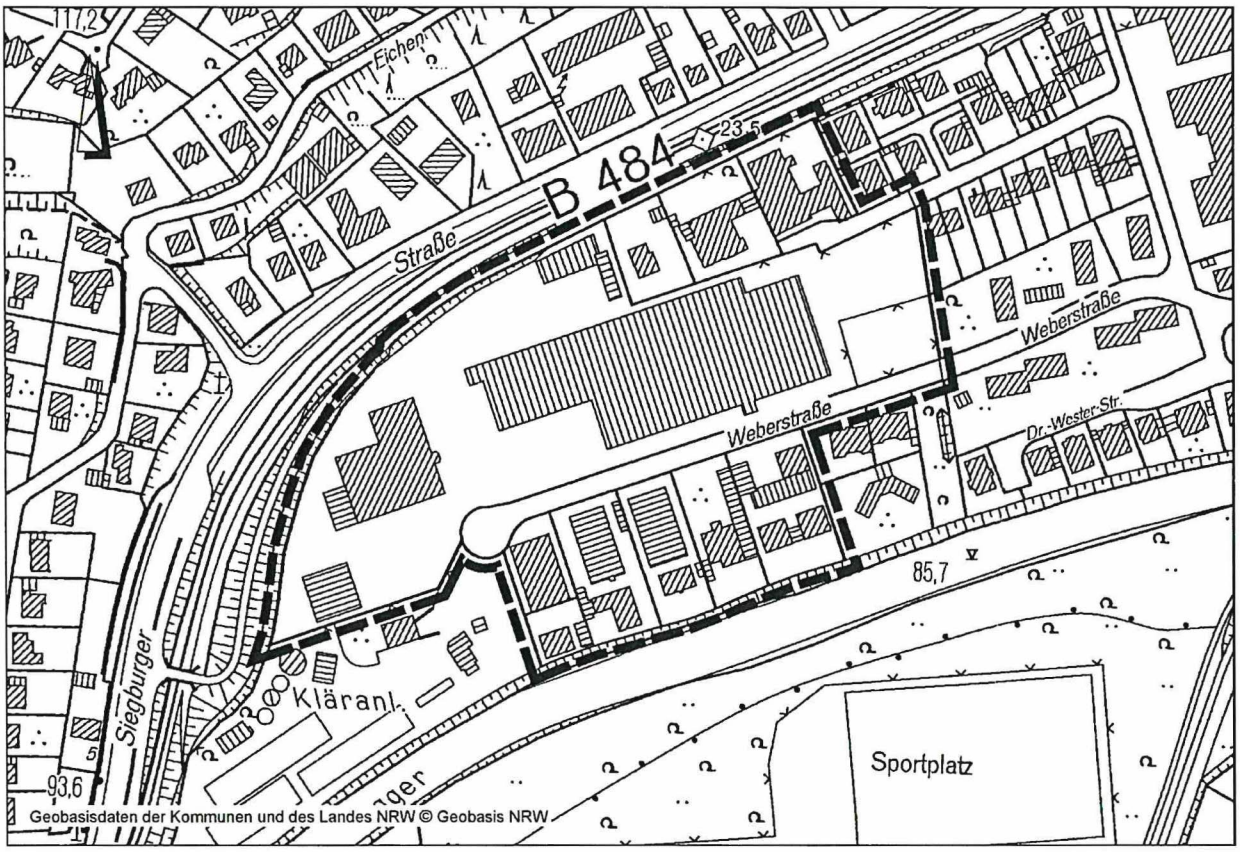


Abb. 1: Geltungsbereich der 5. Änderung des BP Nr. 69
BKR, auf Grundlage der DGK 5 (Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © GEObasis NRW 2015)

2.2 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet selbst ist von Gewerbegrundstücken mit vereinzelten Wohnnutzungen (als Betriebsleiterwohnungen/-häuser) geprägt, von denen einige allerdings untergenutzt sind. Am westlichen Rand, unmittelbar angrenzend an die Kläranlage, befindet sich ein Händler für Wohnmobile und Campingartikel. Nördlich der Weberstraße befindet sich eine große Gewerbehalle, die durch unterschiedlichste kleinere Gewerbebetriebe (bspw. ein Second Hand-Möbelladen, ein KFZ-Reparaturbetrieb, eine Kampfkunstschule, ein Betrieb für Kunststoff- und Acrylverarbeitung und -zuschnitte) genutzt wird. Im Nordosten des Plangebiets befindet sich eine Schreinerei. Diese grenzt unmittelbar an die östlich an das Plangebiet anschließende Wohnbebauung an der Straße Wiesenauel an.

Westlich an die Schreinerei grenzt ein ehemaliger kunststoffverarbeitender Betrieb an, der seine gewerbliche Nutzung derzeit eingestellt hat. Das Gebäude wird nur noch als Wohnhaus genutzt. Daran grenzt westlich ein Einfamilienhaus an, welches von Norden über die parallel zur Bahnlinie verlaufende sehr schmale öffentliche Straße erschlossen wird.

Im Bereich zwischen Aggerufer und Weberstraße sind verschiedene gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Die gewerblich genutzten Grundstücksflächen sind mit kleineren Hallen bebaut. Hier befindet sich ein Fliesenhandel, eine DRK-Station, ein Bekleidungshersteller u.a. Entlang

des Ufers der Agger schließen sich südlich an die gewerblich genutzten Hallen Wohnhäuser in zweiter Reihe (Ein- und Zweifamilienhäuser) an.

Die baulichen Strukturen sind innerhalb des Plangebiets sehr heterogen. Neben großflächigen Hallen befinden sich Einfamilienhäuser und kleinere gewerbliche Bauten und Lagerflächen im Plangebiet. Die früher vorherrschende gewerbliche Nutzung geht zurück und es hat sich eine Gemengelage aus gewerblichen Nutzungen, Einzelhandel und Wohnnutzungen gebildet. Es ist tendenziell eine schleichende Umwandlung von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet zu beobachten.

2.3 Vegetation, Umweltsituation, Topographie

Die Plangebietsflächen sind derzeit größtenteils versiegelt. Im östlichen Bereich entlang des Burchelssiefen ist ein kleinerer, teilweise gehölzbestandener Grünbereich vorhanden. Südlich der Weberstraße befindet sich außerhalb des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche im Bereich des Burchelssiefens. Auch die Flächen am Südrand des Plangebiets, angrenzend an die dort vorhandenen Wohnhäuser, sind gartenartig gestaltet und bilden ein grünes Ufer an der Agger. Am Westrand, außerhalb des Geltungsbereichs, verläuft ein namenloser, von größeren Bäumen begleiteter Bach, der unter der Bahnlinie durchgeführt wird und westlich der Kläranlage in die Agger fließt. Zwischen dem Bach und der südlich der Bahnlinie verlaufenden Straße befindet sich eine begrünte Böschung.

Der tiefste Punkt der überplanten Grundstücke, mit einer Höhe von ca. 88,1 m ü. NHN, liegt im Bereich der geplanten Privatstraße. Tiefer liegt nur die Böschungsunterkante am namenlosen Bach, mit einer Höhe von ca. 87,2 ü. NHN an der tiefsten Stelle. Der höchste Punkt des Plangebiets befindet sich an der Straße Wiesenauel und hat eine Höhe von 89,51 m ü. NHN. Die Böschungsoberkante der Agger hat eine Höhe von ca. 89 m ü. NHN[1] . Die Weberstraße steigt von ca. 88,2 m ü. NHN im Bereich des Wendeplatzes auf etwa 88,7 m ü. NHN an der östlichen Plangebietsgrenze an. Das Plangebiet ist demnach insgesamt leicht von Nordost nach Südwest geneigt.

2.4 Verkehrliche Erschließung / fußläufige Anbindung des Plangebiets

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit über die Weberstraße im Süden sowie die Straße Wiesenauel im Norden. Diese sind über die Propsteistraße (K 25) sowie die Hauptstraße (B 55) bzw. die Siegburger Straße (B 484) an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Weberstraße weist derzeit innerhalb des Plangebiets nur einen Seitenstreifen von beidseits je rd. 1,50 m, aber kein Hochbord auf. Die erforderliche Umgestaltung der Weberstraße wird im Nachgang zum Bebauungsplan auf der Genehmigungsebene zwischen der Stadt Overath und den Eigentümern geregelt. Um die Belange des Fußgängerverkehrs ausreichend zu berücksichtigen, ist ein separater Fußweg auf der nördlichen Seite der Weberstraße geplant.

Die fußläufige Entfernung zum Overather Zentrum (Einzelhandel) sowie zum Bahnhof beträgt ca. 15 Minuten. Dabei kann der unbeschrankte Fußgänger-Übergang über die Bahntrasse am Ende der Straße Wiesenauel zur Siegburger Straße genutzt werden.

---

[1] Die Böschungsoberkante ist bisher nicht durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vermessen worden. Daher wurden die Höhenangaben aus dem ungenauen Höhenpunktraster der Stadt Overath übernommen.

Auf der Weberstraße verkehrt der Bürgerbus Overath (Linie 425), der das Plangebiet an das Ortszentrum und den Bahnhof Overath anbindet. Die Linie stellt auch eine Verbindung zu anderen Stadtteilen von Overath her. Am Bahnhof Overath besteht Anschluss an zahlreiche regionale Buslinien sowie die Oberbergische Bahn nach Köln und Lüdenscheid.

2.5 Technische Infrastruktur

2.5.1 Trinkwasserversorgung

Innerhalb des Straßenraums der Weberstraße und der Straße Wiesenauel sind Trinkwasserleitungen vorhanden. Von der Straße Wiesenauel führt die öffentliche Trinkwasserleitung auf den Privatgrundstücken weiter bis zur Hausanschlussleitung für das Gebäude auf dem Flurstück 1573, nördlich der großen Gewerbehalle.

2.5.2 Abwasserbeseitigung

Abwasserkanäle sind ebenfalls in der Weberstraße und der Straße Wiesenauel vorhanden. Die Entwässerung aus der Straße Wiesenauel wird über die privaten Grundstücke zunächst nach Westen geführt. Auf dem Flurstück 2078 trifft dieser Kanal auf einen Kanal aus Richtung Siegburger Straße. Von dort verläuft der Kanal nach Süden zur Kläranlage. Die Kanäle sind ausreichend dimensioniert, um die zusätzlich anfallenden Wassermengen aufzunehmen, insbesondere, da durch Entsiegelungsmaßnahmen die anfallenden Niederschlagswassermengen voraussichtlich abnehmen werden.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet gehören, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen, mehreren privaten Eigentümern.

2.7 Umgebung

Direkt östlich an das Plangebiet angrenzend ist Wohnbebauung in Form von Reihen- und Doppelhäusern, freistehenden Einfamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern vorhanden. Östlich des Wohngebiets an der Probsteistraße gelegen befindet sich das 'Einkaufszentrum Aggertal' (EKZ) mit Einzelhandelsbetrieben (Hit, Fressnapf und Hagebaumarkt). Südlich der Weberstraße befindet sich ein Discounter (Aldi). Direkt südwestlich an das Plangebiet angrenzend betreibt der Aggerverband die zentrale Kläranlage. Nördlich der Bahnlinie befindet sich ein Wohngebiet, das überwiegend von freistehenden Einfamilienhäusern geprägt ist.

Südlich des Plangebiets fließt die Agger. Jenseits des Flusses befindet sich das städtische Schulzentrum mit Gymnasium, Realschule und Sekundarschule sowie großzügigen Sportanlagen. An das Schulzentrum schließt die freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung an.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (Blatt 5108)[2], ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die nördlich des Änderungsbereichs verlaufende Siegburger Straße (B 484) ist als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr ausgewiesen. Die Bahnlinie ist als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr im Regionalplan dargestellt. Der südlich des Änderungsbereichs verlaufende Fluss Agger ist als Oberflächengewässer mit einem Überschwemmungsbereich, der in den Änderungsbereich hineinragt, dargestellt. In Kapitel D.1.4 konkretisieren Ziele und Erläuterungen das weitere Vorgehen in der Bauleitplanung:

Ziel 3: "Die Überschwemmungsbereiche der Fließgewässer sind Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz und als solche für den Abfluss und die Retention von Hochwasser zu erhalten und zu entwickeln. Überschwemmungsbereiche sind – soweit sie bei 100jährlichem Hochwasser überschwemmt werden – von entgegenstehenden Nutzungen, insbesondere von zusätzlichen Baugebieten in Bauleitplänen freizuhalten. Bei Aufgabe einer baulichen Siedlungsnutzung ist eine Umnutzung möglich, sofern das Retentionsvolumen erhalten bleibt oder nach Möglichkeit vergrößert wird. Die in Überschwemmungsbereichen liegenden Bauflächen von Flächennutzungsplänen, die noch nicht in Anspruch genommen sind, insbesondere durch rechtskräftige verbindliche Bebauungspläne, Satzungen oder im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB, sollen nicht für Siedlungszwecke in Anspruch genommen, sondern stattdessen wieder dem Retentionsraum zugeführt werden. Rechtskräftige verbindliche Bebauungspläne und Satzungen bleiben von der Regelung unberührt."

Unter Absatz 9 folgt eine Erläuterung für das Bauleitplanverfahren: "In Überschwemmungsbereichen soll bei der Aufgabe einer Siedlungsnutzung und einer beabsichtigten Umnutzung auf der Ebene der Bauleitplanung die Möglichkeit geprüft werden, die freiwerdende Fläche wieder dem Retentionsraum zuzuführen. Eine Nachverdichtung auf Flächen mit bestehenden Baurechten durch Bebauungspläne ist möglich, sofern das Retentionsvolumen erhalten bleibt. Die Darstellung als Überschwemmungsbereich steht der Standortsicherung von an den Wasserläufen liegenden gewerblichen Betrieben nicht grundsätzlich entgegen. Im Einzelfall ist dort die Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig, wenn dies mit den Belangen des Hochwasserschutzes – insbesondere dem Volumen des Retentionsraumes – vereinbar ist."

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 07.02.1980 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Overath stellt das Plangebiet zum überwiegenden Teil als gewerbliche Baufläche dar. Eine Teilfläche entlang der Bahnlinie ist als Grünfläche dargestellt. Östlich grenzen Wohnbauflächen an das Plangebiet an. Die Flächen der Kläranlage sind als Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen „Abwasser" dargestellt.

---

[2] In der Bekanntmachung vom 21. Mai 2001, 2. Auflage mit Ergänzungen April 2018. Darin integriert sind die Regionalplanänderungen sowie der Sachliche Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz Teil 1 von Juli 2006, die seit Erstellung genehmigt und bekannt gemacht wurden.

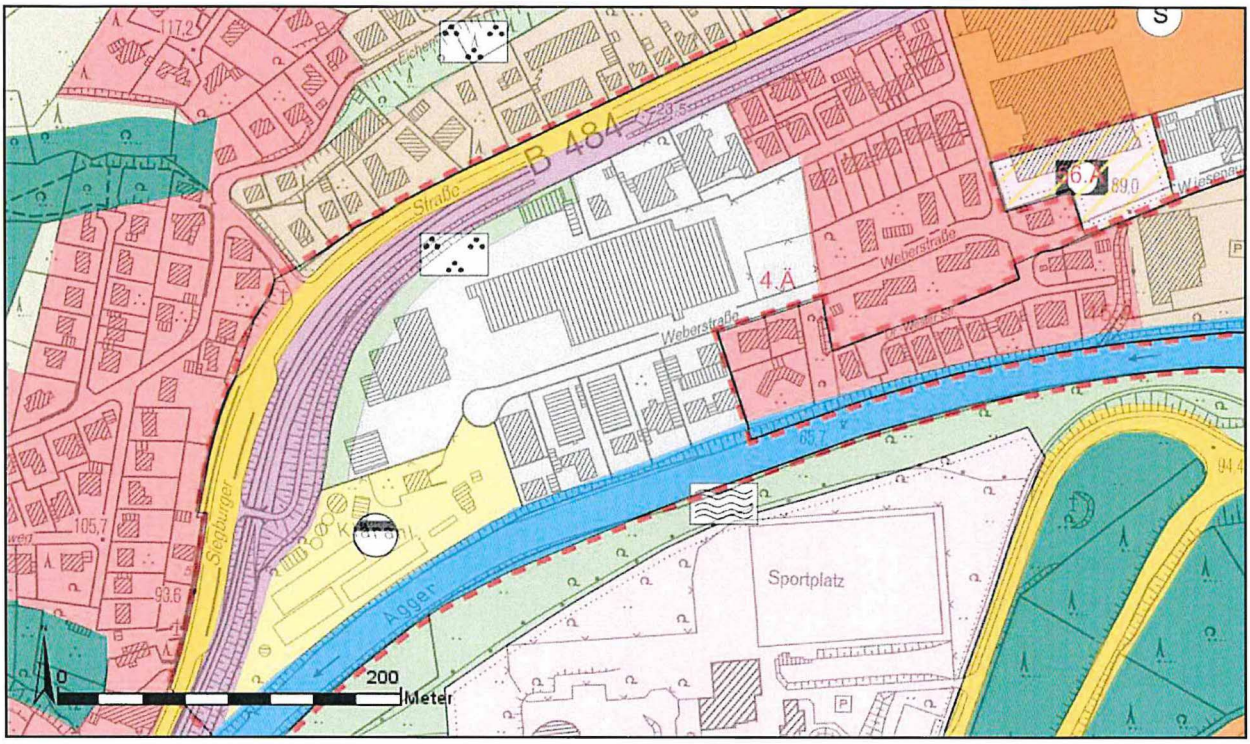


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © GEObasis NRW 2015

Zur Umsetzung der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 69 muss die Darstellung des Flächennutzungsplans in gemischte Bauflächen geändert werden. Eine gemischte Baufläche stellt auch einen städtebaulich sinnvollen Übergang zwischen den Wohnbauflächen im Osten und der Bahnlinie und den Flächen der Kläranlage im Westen dar. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden.

3.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 69 'Weberstraße / Wiesenauel' aus dem Jahr 1991. Der Bebauungsplan setzt im westlichen Plangebiet verschiedene Gewerbegebiete, durch die das Plangebiet hinsichtlich der Nutzungsarten gegliedert wird, im östlichen Plangebiet Sondergebiete und im mittleren Bereich Allgemeine Wohngebiete fest. In den Gewerbegebieten sind größtenteils nicht wesentlich störende bzw. nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. In den westlich der Propsteistraße dafür festgesetzten Sondergebieten (SO großflächiger Einzelhandel / SO kleinflächiger Einzelhandel) ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Für die Sondergebiete bestehen Verkaufsflächenbegrenzungen und Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Sortimente für verschiedene Einzelhandelsnutzungen. In den Gewerbegebieten ist Einzelhandel – mit Ausnahme von Verkaufsflächen im Gebiet ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe für den Verkauf von Produkten aus eigener Produktion – sowie Tankstellen unzulässig. (vgl. hierzu 6. und 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 69).

Seit dem Inkrafttreten ist der Bebauungsplan mehrfach geändert worden. Allerdings betrafen nur die 1. vereinfachte Änderung (1992), die 3. Änderung (1996) und die 4. Änderung das Plangebiet der vorliegenden 5. Änderung unmittelbar. Durch die 1. Änderung wurde die im östlichen

Plangebiet gelegene Grünfläche verkleinert, die als Allgemeines Wohngebiet zur Ansiedlung von Garagen für die östlich angrenzende Wohnnutzung festgesetzte Fläche verschoben und die maximale Traufhöhe im GE 3 auf 4,50 m und die max. Höhe baulicher Anlage auf 7,50 m über Bezugspunkt 2 (88,53 m ü. NN) reduziert. Die 3. Änderung umfasste die Änderung der textlichen Festsetzungen mit dem Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke und von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4. Die 4. Änderung sah für die Grundstücke Weberstraße 15-19 den Ausschluss von erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und damit die Beschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe vor. Damit sollen Störungen der vorhandenen bzw. durch die 2. Änderung festgesetzten unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung vermieden werden. Aus demselben Grund und zur Anpassung der Festsetzungen an die vorhandene Nutzungsstruktur wurde für das Gewerbegebiet im nördlichen Bereich die Zulässigkeit auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe beschränkt.

Weiterhin sind die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69 für die 5. Änderung relevant:

- Flächen für die Beseitigung von Abwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  Die Flächen für den Entlastungssammler, die Regenüberlaufbecken und für den Ablaufkanal sind ausschließlich Festsetzungen für unterirdische Anlagen, die der gemeindlichen Entsorgung dienen, und werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB für Abwasserbeseitigung festgesetzt. (vgl. Begründung zum BP Nr. 69, Seite 24f)
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  Die öffentliche Grünfläche wurde zur Trennung zwischen Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung festgesetzt. (vgl. Begründung zum BP Nr. 69, Seite 25)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  Zur Verbesserung der Übergangsbereiche zwischen gewerblicher Nutzung und der angrenzenden öffentlichen Grünfläche (südl. der Bahntrasse) werden in Ergänzung zu den Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. (vgl. Begründung zum BP Nr. 69, Seite 27)
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  Die vorhandenen Baum- und Strauchgruppen prägen das Landschaftsbild positiv und werden daher zum Erhalt festgesetzt. (vgl. Begründung zum BP Nr. 69, Seite 27)

3.4 Nachrichtliche Übernahmen

3.4.1 Überschwemmungsgebiet / Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet liegt fast vollständig innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Agger sowie innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes. Diese werden als nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB in die Planzeichnung übernommen. Auf Grund der Lage im Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwasserrisikogebietes sieht der Bebauungsplan Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die Höhe des Erdgeschossfußbodens vor. Hierzu wird auf das Kap. 8.1 verwiesen.

3.5 Sonstige städtebauliche Planungen

3.5.1 Einzelhandelskonzept für die Stadt Overath

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Overath mit dem Titel 'Entwicklungskonzept für die Stadt Overath' wurde im Jahr 2007 von Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung erarbeitet und auf Grund der Novelle des Landesentwicklungsprogramms durch die 'Anpassung des Entwicklungskonzepts für die Stadt Overath an LEPro § 24a' im Jahr 2009 überarbeitet.

"Zentrenrelevanter Einzelhandel soll zukünftig vorrangig in der Innenstadt und den sonstigen zentralen Bereichen von Overath angesiedelt werden."[3]

Das östlich des Plangebiets liegende Einkaufszentrum 'Aggertal' beinhaltet ein vielfältiges Angebot, gehört jedoch nicht zum zentralen Versorgungsbereich 'Hauptzentrum Overath'. Aus Gutachtersicht wird für diesen nicht integrierten Standort der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel empfohlen. Diese Empfehlung ist auf das Plangebiet zu übertragen.

Das Gutachten beinhaltet die 'Overather Sortimentsliste'. Diese wird als Anlage mit dem Stand 2009 den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beigefügt.

4. Ziel und Zwecke des Bebauungsplans

4.1 Planungsziele

Ziel des Bebauungsplans ist die Neuordnung der gewachsenen Gemengelage sowie die Umstrukturierung eines überwiegend untergenutzten und in die Jahre gekommenen Gewerbegebiets in einen hochwertigen und zukunftsfähigen Wohn- und Arbeitsort. Hier stehen insbesondere die zentrale Lage des Plangebiets und die gute Anbindung an das Overather Zentrum, den Bahnhof, die Lage an der Agger im Vordergrund. In den letzten Jahren hat bereits eine schleichende Umwandlung in ein Mischgebiet stattgefunden, die nun durch die Bebauungsplanänderung planungsrechtlich gesichert werden soll, um die Entwicklungsziele der Stadt Overath für diesen Stadtteil umzusetzen.

- Schaffung von gemischt genutzten Strukturen innerhalb des Plangebietes auf Grund seiner guten Anbindung an die Innenstadt, Nahversorgungseinrichtungen, den ÖPNV und die Nähe zur Agger
- Schaffung von unterschiedlichen Wohnnutzungen (z.B. Mehrgenerationen-Wohnen) in zentraler Lage mit guter Anbindung an das Overather Zentrum und den ÖPNV sowie einer guten fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen
- Neustrukturierung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Neuordnung der bestehenden Gemengelage aus Wohn- und Gewerbenutzungen
- Steuerung der Immissionssituation der Gemengelage mit gewerblichen Nutzungen (Schreinerei, Fliesenhandel, Anlieferverkehre, benachbarte Kläranlage etc.) und Wohnnutzungen
- Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes auf Grund der Lage des Plangebiets in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet bzw. einem Hochwasserrisikogebbiet

[3] Entwicklungskonzept für die Stadt Overath (Endbericht), Dr. Donato Acocella, Dortmund 15.10.2007, S. 99

- Verbesserung der städtebaulichen Gestaltung im Plangebiet

4.2 Zu berücksichtigende Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind die nachfolgenden Belange insbesondere zu berücksichtigen:

- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (Nr. 1)
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ... (Nr. 2)
- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Nr. 3)
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Nr. 7)
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (Nr. 8)
- die Belange des Hochwasserschutzes (Nr. 12)

4.3 Anlass der Planung

Anlass für die Planung ist die Projektidee einer Eigentümerin innerhalb des Plangebiets zur Umnutzung ihres bisher rein gewerblich genutzten Standortes in eine gemischte Nutzung aus Wohnen und nicht störenden gewerblichen Nutzungen.

Aus städtebaulichen Gründen wurden Teilbereiche der angrenzenden Bebauung mit in das Plangebiet einbezogen, um eine städtebaulich sinnvolle Abgrenzung zu erhalten und auch die umliegenden Bereiche in die Umstrukturierung einzubeziehen.

4.4 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Mischung aus Wohnbebauung und wohnverträglichem Gewerbe im Plangebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen vor. Angrenzend an die bestehende Wohnbebauung im östlichen Teil der Weberstraße bzw. im Bereich der Straße Wiesenauel soll eine Wohnbebauung sowie wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen entstehen. Dabei soll die Wohnnutzung vorzugsweise im östlichen Teil und die gewerbliche Nutzung im westlichen Teil entlang der Bahnlinie und im Bereich der Kläranlage angesiedelt werden.

Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Weberstraße und untergeordnet für den nordöstlichen Teil des Plangebiets über die Straße Wiesenauel. Somit erfolgt die Erschließung weitgehend über die bereits vorhandene Infrastruktur. Beide Straßen stellen Sackgassen dar. Zur Erschließung der nordwestlich gelegenen Grundstücke ist die Erschließung in Form einer Privatstraße mit einer Breite von 8,0 m vorgesehen, die von der Wendeanlage am Ende der Weberstraße aus nach Norden führt. Die nordwestlichen Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum eines Grundstückseigentümers.

Der westliche Teilbereich angrenzend an die bestehende Kläranlage und nahe der Bahntrasse gelegen soll zukünftig für die Ansiedlung von mischgebietsverträglichen Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen. Dadurch kann ein Puffer zwischen der im östlichen Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen und der im Westen gelegenen Kläranlage mit ihrer Lärm- und Geruchsbelastungen sowie der westlich des Plangebietes verlaufenden Bahntrasse mit ihren Lärmbelastungen geschaffen werden.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Planung eines Wohnbauvorhabens sowie nicht störender gewerblicher Nutzungen für den Bereich nördlich der Weberstraße. Derzeit ist der Bereich nördlich der Weberstraße mit einer großen Gewerbehalle bebaut, die durch unterschiedliche kleinteilige Gewerbenutzungen (Mieter) in Anspruch genommen wird. Diese soll zukünftig zurückgebaut werden und dadurch Flächen für neue Nutzungen, insbesondere dringend benötigter Wohnraum in zentraler gut an den ÖPNV- angebundener Lage, bereitgestellt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht eine gemischte Nutzungsstruktur vor. Dabei soll im östlichen Teil angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung eine dreigeschossige Wohnanlage mit Staffelgeschoss geplant werden. Der westliche Teil soll im Übergang zur bereits bestehenden gewerblichen Nutzung und auf Grund der Immissionssituation zur Ansiedlung von vorwiegend nicht störender gewerblicher Nutzung (z.B. Büro-, Dienstleistungs- oder Gewerbenutzung) dienen. Die Erschließung der dort geplanten Gebäude erfolgt dabei ausschließlich über die Weberstraße bzw. die im Westen geplante private Verkehrsfläche. Die Konzentration der Zufahrten auf den Süden des Grundstücks ermöglicht hier für die Bereiche zwischen den Gebäuden eine autofreie Gestaltung als Grünfläche. In den Kellergeschossen der Wohnbebauung werden Tiefgaragen für die erforderlichen Stellplätze vorgesehen. Entlang der Weberstraße werden Stellplätze in Senkrecht-Aufstellung für die geplanten Nutzungen angeordnet.

Auf Grund der städtebaulichen Prämisse 'mit Grund und Boden sparsam umzugehen' soll hier im Sinne der Innenentwicklung eine höhere Verdichtung insbesondere bezogen auf die Geschossigkeiten im Vergleich zur derzeitigen Bebauung ermöglicht werden. Daher wird für den überwiegenden Teil des Plangebiets eine mindestens zwei- bis maximal dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Zur Agger hin wird die Geschossigkeit der Gebäude auf zwei Vollgeschosse entsprechend der östlich angrenzenden Bestandsbebauung beschränkt, da die Höhe der baulichen Anlagen im südlichen Plangebiet auf Grund der unmittelbar angrenzenden Agger herabgestuft werden soll.

Entlang der an der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Bäche und entlang der Agger werden private Grünflächen ausgewiesen, um einen sinnvollen Schutzabstand zwischen Gebäuden und Bachläufen zu gewährleisten und die Bereiche als Grünräume zu sichern. Im Zentrum des Plangebiets sind zur Abgrenzung des vorhandenen Wohnmobilhandels und der neu geplanten Wohnbebauung östlich der privaten Erschließungsstraße nicht störende gewerbliche Nutzungen vorgesehen, um einen Puffer zwischen der bestehenden gewerblichen Nutzung im Westen und der Wohnbebauung im zentralen und östlichen Bereich des Plangebiets zu schaffen. Nördlich der Wohnanlage soll ein der Wohnanlage dienender Spielplatz angesiedelt werden.

5. Begründung der Planinhalte / Abwägung

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungsstruktur (bestehende Gemengelage) und der gewünschten städtebaulichen Umstrukturierung hin zu einem gemischten Wohn- und Arbeitsort werden die Flächen im Plangebiet als Mischgebiete (MI 1 / MI 2) festgesetzt. In den Mischgebieten werden im Hinblick auf die gewünschte Umstrukturierung Gartenbaubetriebe und Lagerplätze auf Grund ihrer großen Flächeninanspruchnahme ausgeschlossen, da wegen der zentralen Lage des Plangebiets nahe des Overather Zentrums eine intensivere bauliche Ausnutzung der Bauflächen angestrebt wird und die Ansiedlung von Wohnnutzung und kleinteiligen gewerblichen Nutzungen bevorzugt erfolgen soll. Da die Verkehrsflächen im Plangebiet keine Verbindungsfunktion für den überörtlichen Verkehr haben, sondern eine Sackgasse bilden und um zusätzliche Verkehrsbelastungen auf Grund der kundenintensiven Nutzung, werden Tankstellen im Mischgebiet ausgeschlossen. Dies vermeidet insbesondere mögliche Immissionskonflikte mit den vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen und trägt damit zur Sicherung der städtebaulichen Qualität des Mischgebiets bei. Zudem eignen sich die relativ geringen Straßenbreiten nicht für besonders kundenintensive Nutzungen, wie Tankstellen. Auch Vergnügungsstätten (einschließl. Sexshops, Bordelle und vergleichbare Einrichtungen) werden auf Grund der bestehenden und künftig entstehenden Wohnbebauung nicht zugelassen, um eine ausreichende Wohnruhe insbesondere in den Abend- und Nachtstunden (außerhalb der Betriebszeiten der Gewerbebetriebe) zu gewährleisten.

Da im Umfeld bereits zahlreiche Einzelhandelsnutzungen (Einkaufszentrum Aggertal) zur Versorgung des Plangebietes vorhanden sind und um den Einzelhandel im nahen Stadtzentrum und Umgebung zu schützen, werden die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe in den Mischgebieten ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind die ausnahmsweise zulässigen Kioske mit einer Verkaufsfläche bis zur ortsüblichen Größe von 30 qm und kleinflächige Betriebe mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten laut „Overather Liste“ bis zu einer Verkaufsflächengröße von unter 800 qm. Mit dieser Festsetzung soll das städtebauliche Ziel verfolgt werden, das Overather Zentrum zu stärken und Einzelhandelsbetriebe in der Umgebung des Overather Zentrums - hier innerhalb des Plangebiets - auszuschließen. Die durch den Bebauungsplan vorgesehene Ausnahmeregelung sichert zur Versorgung des Plangebiets die Zulässigkeit von Kiosken mit bis zu 30 qm, deren Ansiedlung sich auf Grund der geringfügigen Größe und der eingeschränkten Sortimente nicht schädlich auf das Overather Zentrum auswirkt, und von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben (bis unter 800 qm), die nur die nicht zentrenrelevanten Sortimente entsprechend der Overather Sortimentsliste (Stand 2009) umfassen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der Mischgebiete ist vertretbar, da die Nahversorgung der im Plangebiet vorhandenen und geplanten Wohnnutzung durch das östlich anschließende 'Einkaufszentrum Aggertal' (EKZ) ausreichend gesichert wird und diese Festsetzung zum Schutz des Einzelhandels innerhalb des Overather Zentrums städtebaulich erforderlich ist. Das Overather Zentrum sowie der Nahversorgungsbereich 'Aggertal' an der Propsteistraße sind vom Plangebiet fußläufig gut zu erreichen.

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente werden entsprechend der Empfehlung des Einzelhandelsgutachters im Entwicklungskonzept für die Stadt Overath (Stand 2009) ausgeschlossen. Die Overather Sortimentsliste wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Durch diese Festsetzung erfolgt eine ausreichende planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels. Städtebaulich wird der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sowie die Ausnahmeregelung zu Kiosken und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit der Sicherung der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Overath sowie der Reservierung der Flächen in Mischgebieten für gewerbliche Nutzungen, das Handwerk und Wohnnutzung begründet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Dies bedeutet, dass maximal 60% des jeweiligen Baugrundstücks durch Baukörper überbaut werden dürfen. Damit orientiert sich die Festsetzung der GRZ an der in § 17 BauNVO vorgeschriebenen Obergrenze für Mischgebiete. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie unterirdische bauliche Anlagen um bis zu maximal 50%, jedoch höchstens bis zu einem Wert von 0,8, zulässig. Diese in der Baunutzungsverordnung vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit ermöglicht der Bebauungsplan. Somit bleibt der derzeit im Bebauungsplan mit der Festsetzung 'Gewerbegebiet' zulässige Versiegelungsgrad von 0,8 bestehen, jedoch können nur 60% der Grundstücksfläche durch Hauptgebäude in Anspruch genommen werden. Die Festsetzung soll eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke entsprechend ihrer zentralen Lage im Stadtgebiet von Overath ermöglichen, sichert jedoch gleichzeitig die Schaffung weniger dominierender Bauvolumen, indem die GRZ von 0,8 im rechtskräftigen Bebauungsplan auf 0,6 reduziert wird.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,2 festgesetzt. Somit kann eine dem Standort entsprechende und mischgebietstypische Verdichtung erfolgen. Auf Grund der innenstadtnahen Lage des Plangebiets sowie im Hinblick auf die Förderung der Innenentwicklung und insbesondere verkehrlich durch den ÖPNV gut erschlossener Flächen ist eine intensive bauliche Ausnutzung an diesem Standort gewünscht und zum Schutz von Flächen im Außenbereich zur Förderung der Innenentwicklung durch eine mögliche Nachverdichtung sinnvoll.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird zur Sicherung einer maximalen Gebäudehöhe zusätzlich zur Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt und für die Mischgebiete unterschiedlich geregelt. Für die Mischgebiete wurde jedoch auf Grund der Lage im Überschwemmungsgebiet ein erforderlicher hoher Sockel der baulichen Anlagen bei der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Für den zentralen Bereich nördlich der Weberstraße mit der geplanten Wohnbebauung und den nordöstlichen Teil des Plangebiets **(MI 1)** wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (GH) über NHN bestimmt, die die Zulässigkeit von ver-

schiedenen Dachformen, u.a. für die geplante Wohnbebauung und für nicht störende gewerbliche Nutzungen in Form von Hallengebäuden nördlich der Straße Wiesenauel und im westlichen Bereich der Weberstraße ermöglicht. Damit werden maximale Gebäudehöhen in Abhängigkeit von der vorhandenen Geländehöhe von bis zu rd. 13,50 m über Gelände ermöglicht. Maßgebend für die maximale Gebäudehöhe insbesondere für die neu geplante Wohnbebauung ist die Firsthöhe der südlich der Weberstraße (Nr. 9 und 13) vorhandenen zweigeschossigen Wohnbebauung mit einer Firsthöhe von 101,75 m über NHN, die bereits zum Schutz vor Hochwasser einen höheren Sockelbereich aufweist. Die geplante Wohnbebauung nördlich der Weberstraße weist eine Gebäudehöhe von rd. 12,80 m über bestehender Straßenoberkante auf.

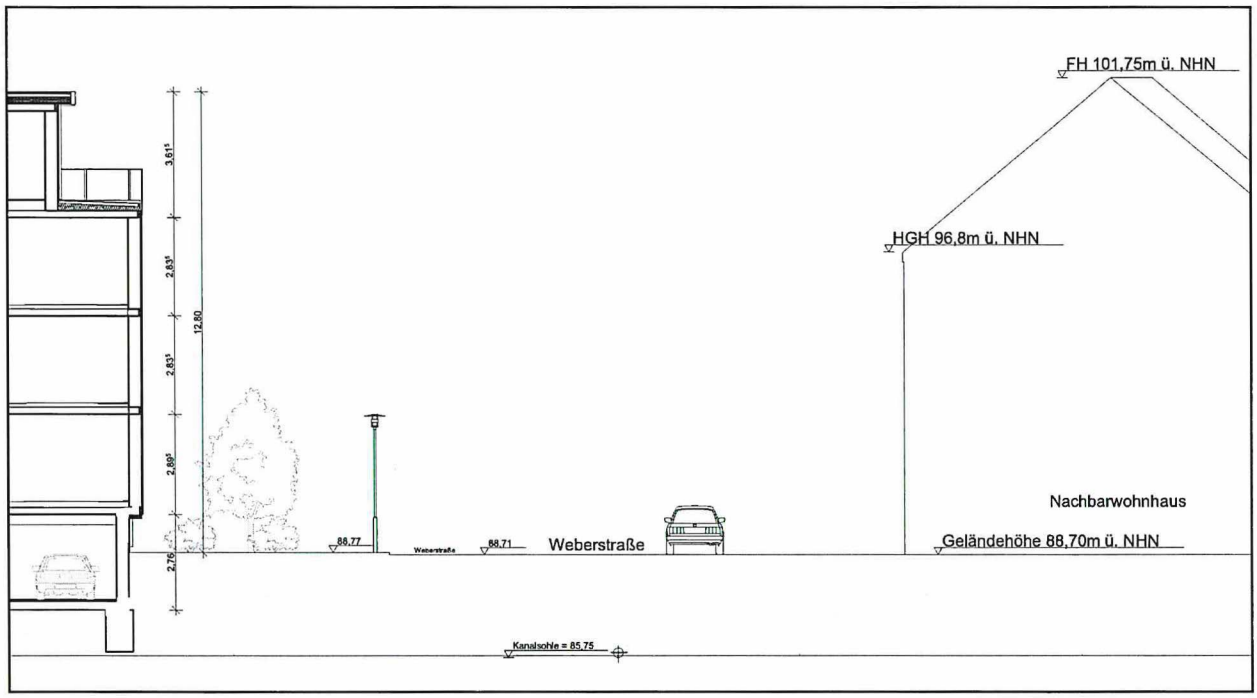


Abb. 3: Auszug aus dem städtebaulichen Konzept 'Wohnbebauung Weberstraße 12'
Architekturbüro Frank Lieverscheidt, Stand 04.06.2015

Um einer Nachverdichtung im Innenbereich insbesondere durch eine innenstadtnahe Wohnnutzung nachzukommen, wird mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 eine größere städtebauliche Dichte ermöglicht. Dazu gehört auch, dass durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen 3 Vollgeschosse zzgl. eines Staffelgeschosses (Nicht-Vollgeschoss) ermöglicht werden sollen. Damit orientieren sich die geplanten Baukörper an dem bereits erwähnten bestehenden Mehrfamilienhaus südlich der Weberstraße direkt angrenzend an das Plangebiet.

Für den westlichen und nordwestlichen Planbereich des **MI 1** wird die Höhe der baulichen Anlagen über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe geregelt. Hier werden Gebäudehöhen von maximal 99 m über NHN ermöglicht. Für diesen Bereich, der auf Grund der Immissionen gewerblich genutzt werden soll, wird als Gebäudehöhe eine 3 m geringere Gebäudehöhe festgesetzt. Da hier auf Grund der gewerblichen Nutzung größere Hallen entstehen können, ist für diese Bereiche aus städtebaulichen Gründen eine geringere Gebäudehöhe sinnvoll, um nicht zu massive Baukörper zuzulassen. Des Weiteren wird die Gebäudehöhe zu den Randbe-

reichen des Geltungsbereichs reduziert, um einen verträglichen Übergang zum angrenzenden Grün- und Freiraum zu schaffen.

Der südlich der Weberstraße (Gebäude Nr. 17 bis 27) durch bestehende Gewerbehallen mit zur Agger ausgerichteten Wohnhäusern geprägte Bereich wird als **MI 2** festgesetzt. In Anlehnung an die östlich angrenzende Bestandswohnbebauung (Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 69 - 2. Änderung) wird eine Gebäudehöhenfestsetzung differenziert nach First- und Traufhöhen vorgenommen. Dabei wird für die direkt an die Weberstraße angrenzende Bebauung eine maximale Firsthöhe von 101 m über NHN und eine maximale Traufhöhe von 97 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht in der Örtlichkeit einer maximal möglichen Firsthöhe von maximal 13 m und einer Traufhöhe von maximal 9 m über Gelände.

Für die rückwärtige Bebauung auf den südlich an die Weberstraße angrenzenden überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägten Grundstücken wird die Bebauungshöhe wegen der Nähe zur Agger herabgesetzt. Zur Agger hin sieht das städtebauliche Konzept eine Reduzierung der Gebäudehöhen vor, um einen Übergang zum Flussufer / Freiraum zu schaffen und auch für dahinter liegende Bereiche des Plangebiets zumindest zum Teil Blickbeziehungen zum Wasser zu ermöglichen. Für die rückwärtigen – derzeit mit Betriebswohnhäusern bebauten Grundstücksflächen wird entlang des Uferbereichs der Agger eine Firsthöhe von max. 99 m über NHN und eine Traufhöhe von max. 94 m über NHN festgesetzt. Somit werden zur Agger Gebäude mit einer Gesamthöhe bis zu rd. 10 m über Gelände und einer Traufhöhe von max. 5 m über NHN zugelassen.

Höhenlage von baulichen Anlagen

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beinhalten auch die Berücksichtigung der Sicherheit und den Schutz vor Gefahren durch Hochwasser. Auf Grund der Lage des überwiegenden Teils des Plangebiets im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwasserrisikogebiet wird für beide Mischgebiete (MI 1 / MI 2) zum Schutz der Wohn- und Arbeitsbevölkerung eine Festsetzung der Höhenlage von baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB vorgenommen. Die Oberkante der Erdgeschossfußböden wird auf ein Mindestmaß von 89,70 ü. NHN festgesetzt. Das Bemessungshochwasser – HQ 100 beträgt 89,13 ü. NHN. Damit soll sichergestellt werden, dass keine Räume mit schutzwürdigen Nutzungen im Falle eines Hochwassers überflutet werden. Unter Berücksichtigung einer hochwasserangepassten Bauweise sind jedoch Kellerräume und Tiefgaragen im Untergeschoss zulässig, wenn sie als wasserundurchlässige Wannen ausgebildet werden. Durch konstruktive Maßnahmen ist zu verhindern, dass im Falle eines Hochwassers Wasser in die Untergeschosse eindringen kann. In den Kellergeschossen werden Aufenthaltsräume auf Grund der Hochwassergefahr im Plangebiet aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen. Diese Auflagen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens gesichert.

Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an den Strukturen der Umgebung, um ein städtebaulich verträgliches Bild zu erzeugen. Im **MI 1** werden für den westlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebiets, der tendenziell besser für gewerbliche Nutzungen geeignet ist, maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Somit wird dort ausreichend Flexibilität für

die Ausgestaltung der Baukörper vorgesehen. Für den zentralen Bereich nördlich der Weberstraße sowie nördlich der Straße „Wiesenauel" werden mindestens zwei bis maximal drei Vollgeschosse festgesetzt, um eine optimale Ausnutzung der Innenbereichsflächen, eine bauliche Abschirmung der Bahntrasse sowie ausreichende Möglichkeiten zur Nachverdichtung zu gewährleisten. Eine eingeschossige Bauweise im zentralen Bereich des Plangebiets soll mit dieser Festsetzung ausgeschlossen werden. Im **MI 2** wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt. Somit wird die Struktur der östlich angrenzenden Wohnbebauung aufgegriffen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise, welche Gebäudelängen von bis zu 50 m zulässt, festgesetzt. Damit regelt die Bauordnung NRW die erforderlichen Abstände zu den Nachbargebäuden bzw. den Grundstücksgrenzen. Die offene Bauweise entspricht der derzeitigen Bauweise im Plangebiet und seiner Umgebung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen definieren die künftigen Baufelder und die sich daraus ergebenden Bebauungsmöglichkeiten. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich im Wesentlichen am vorhandenen Erschließungsnetz und der gegebenen Bebauungsstruktur. Um im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung eine kleinteilige Struktur zu gewährleisten und die Errichtung einer langgezogenen straßenbegleitenden Bebauung entlang der Weberstraße zu verhindern, werden beiderseits der Weberstraße mehrere voneinander getrennte Baufenster festgesetzt. Dadurch wird eine aufgelockerte städtebauliche Struktur sichergestellt und es werden Blickbeziehungen zur Agger ermöglicht. Darüber hinaus kann so vermieden werden, dass sich in Ufernähe die Baumasse insgesamt erhöht. Im zentralen Bereich des Plangebiets wird so eine offene Bauweise mit Einzelbaukörpern entlang der Weberstraße sichergestellt. Zur Bahnlinie hin werden großflächige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, um hier auch mit Rücksicht auf den Bestand eine größere Flexibilität insbesondere für gewerbliche Nutzungen zu gewährleisten und bspw. die Errichtung großflächiger Hallen zu ermöglichen. Darüber hinaus kann dadurch eine bauliche Abschirmung des Plangebiets vom Verkehrslärm der Siegburger Straße sowie der Bahntrasse erreicht werden.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Garagen werden im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen ausgeschlossen, da hier eine Bebauung jeglicher Art die Erreichbarkeit der Leitungen einschränkt. Damit wird der Forderung des Versorgungsträgers (Stadtwerke Overath) entsprochen.

Demgegenüber werden nördlich der Weberstraße explizit Angebote für Stellplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Damit kann ein Teil des im Plangebiet zu erwartenden Bedarfs an (Besucher-) Stellplätzen sowie an erforderlichen Stellplätzen für die Wohnbebauung gesichert werden. Diese Bereiche sind entsprechend als Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Des Weiteren erfolgt nördlich der privaten Verkehrsfläche eine Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen. In diesem Bereich kann der Bedarf an Stellplätzen und Garagen im Zusammenhang mit Mischnutzungen – hier auch in Zusammenhang mit Anforderungen an gewerblichen Stellplatzbedarf – bedient werden.

5.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Weberstraße mit einer Breite von rd. 9 m mit nördlich anschließenden Parktaschen bzw. – für die Grundstücke im Nordosten – über die Straße Wiesenauel mit einer Breite von rd. 8 m. Die Weberstraße ist mit einer Fahrbahnbreite von ca. 6,50 m, was den Begegnungsfall LKW / LKW mit einer verminderten Geschwindigkeit zulässt, und einem Wendebereich mit einem Durchmesser von ca. 20 m auf LKW ausgelegt und somit ausreichend dimensioniert, um zusätzlich entstehende Verkehre aufzunehmen. Eine überschlägige Ermittlung der Verkehrsbelastung gemäß den Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2006) hat unter Berücksichtigung der bisher konkret geplanten Wohnbebauung mit rd. 120 Wohneinheiten und der Bestandsnutzungen rd. 1.100 Fahrten pro Tag ergeben. Somit ist die Breite der Straßenfläche der Weberstraße von 6,50 m ausreichend, lediglich die schmalen nicht als Hochbord ausgebildeten Seitenstreifen mit beidseits je 1,20 m bis 1,35 m sind für den entstehenden Fußgängerverkehr nicht ausreichend dimensioniert. Die Planung sieht daher aus Gründen der Sicherheit für die Fußgänger nördlich der an die Weberstraße angrenzenden Parktaschen einen Fußweg mit Hochbord vor. Die Nutzung des Fußweges wird über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit für die Fußgänger der Weberstraße gesichert.

Von der Wendeanlage nach Norden abzweigend ist eine Privatstraße mit einer Breite von 8 m und einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage vorgesehen, über die das im nördlichen Teil des Plangebiets befindliche Grundstück erschlossen wird. Für den Begegnungsfall LKW / LKW bei verminderter Geschwindigkeit ist eine Fahrbahnbreite von 5,50 m auskömmlich.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die innerhalb des Plangebiets bestehenden Abwasserleitungen im Bereich von privaten Grundstücken und die dazugehörigen Schutzstreifen beiderseits der Leitung werden durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leistungsrechts für Versorgungsträger gesichert und damit die Zugänglichkeit für die Versorgungsträger gewährleistet.

Zur Sicherung einer zukünftigen Verbindung zwischen den bestehenden Leitungen in Verlängerung der Straße Wiesenauel und der Weberstraße wird gemäß der Anforderungen der Stadtwerke Overath ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht innerhalb des Mischgebietes (M 1) festgesetzt.

Im Bereich der Weberstraße besteht derzeit auf Grund der überwiegend gewerblichen Nutzung kein separat geführter Fußweg mit Hochbord. Um entlang der nördlichen Straßenseite der Weberstraße Stellplätze zum Senkrechtparken anordnen zu können, wurde der Fußweg nördlich der nördlich der Weberstraße geplanten Stellplätze angeordnet. Hierfür setzt der Bebauungsplan ein Gehrecht für die Allgemeinheit fest, um die Zugänglichkeit des privaten Grundstückes und die Sicherung des Fußweges für die Allgemeinheit zu gewährleisten.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung soll weiterhin über die bestehenden Mischwasserkanäle in der Weberstraße sowie in der Straße Wiesenauel erfolgen. Eine Ertüchtigung der Kanäle ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, da sie über ausreichende Kapazitätsreserven verfü-

gen. Um im Falle von Hochwasser einen Rückstau bis in die Gebäude hinein zu vermeiden, sollen die Erdgeschosse aus dem Gelände herausgehoben werden bzw. keine schutzwürdigen Nutzungen in den Untergeschossen vorgesehen werden.

Gemäß der Anforderungen der Stadtwerke Overath wurde ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht auf den privaten Grundstücken einerseits zur Sicherung von vorhandenen Leitungen (im Bereich der Privatstraße) und in der Verlängerung der Straße Wiesenauel in Richtung Westen gesichert. Weiterhin wurde zwischen den Leitungen im Bereich Weberstraße und Wiesenauel eine Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als geplante Verbindungsmöglichkeit gesichert.

5.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Am östlichen Rand des Plangebiets werden der Bereich des Burchelssiefens sowie im Norden und Nordwesten zudem der Bereich des namenlosen Baches und im Süden die Flächen angrenzend an die Uferböschung der Agger jeweils als private Grünflächen festgesetzt. Dies hat zum Ziel, die vorhandenen Gewässerstrukturen durch lineare Grünflächen zu sichern. Damit wird dem Schutz der vorhandenen Oberflächengewässer mit einer entsprechenden Bepflanzung Rechnung getragen. Überdies dienen diese Grünflächen zur Gliederung der baulichen Nutzung in Abgrenzung zu benachbarten Gebieten bzw. zur Bahntrasse. Ein weiterer Effekt dieser Grünflächen ist die Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie des Lokalklimas.

Die nördliche private Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt, um für die geplante Wohnnutzung im Mischgebiet eine Frei- und Spielfläche zur Verfügung zu stellen. Nach Abriss der bestehenden Bebauung ist hier ein Spielplatz anzulegen, diesen mit Rasen und Gehölzen zu bepflanzen und mit einer Schnitthecke einzufassen.

5.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt überlagernd mit der Festsetzung 'Private Grünfläche' Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der bestehenden Gewässer im Plangebiet fest. Die Festsetzung dient dem Schutz von Natur und Landschaft sowie der angrenzenden Gewässer, der Unterhaltung und darüber hinaus dem Ausgleich des baulichen Eingriffs innerhalb des Plangebietes. Die Festsetzung berücksichtigt weiterhin den 3 m-Streifen gem. § 97 LWG zum Schutz des angrenzenden Gewässers, in dem bauliche Anlagen im Sinne des Wasserrechts einer Genehmigungspflicht unterliegen.

Entlang der westlich und östlich verlaufenden Bäche im Plangebiet ist eine truppweise Bepflanzung der Grünflächen mit heimischen Baum- und Straucharten vorgesehen. Entlang der Agger sollen Stauden- und Grassäume entwickelt werden.

Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist, dass mit der 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 69 unter Berücksichtigung der Festsetzungen von Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie der Pflanzfestsetzungen im Plangebiet und der bestehenden Baurechte (rechtsgültigen BP Nr. 69 inklusive Änderungen) kein Ausgleichserfordernis entsteht (vgl. hierzu BKR Aachen, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 'Weberstraße / Wiesenauel'). Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.10 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Angrenzend an die Kläranlage werden an den südwestlichen Rändern des Plangebiets (zwischen Kläranlage und MI 1 bzw. MI 2) und in zentraler Lage innerhalb des Mischgebietes Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Durch diese dichten Anpflanzungen entlang des Kläranlagengrundstücks (Fläche B und C) soll vorrangig ein Sichtschutz geschaffen und eine Pufferzone zwischen den Gebäuden im Mischgebiet und der Kläranlage sichergestellt werden. So sollen die von der Kläranlage ausgehenden Belästigungen durch eine Begrünung, soweit möglich, reduziert werden und diese insbesondere als Sichtschutz wirken. Darüber hinaus trägt dies zu einer Eingrünung des Plangebiets bei.

Die zentral innerhalb des Mischgebietes befindliche Fläche A zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird im Bereich nördlich der Weberstraße in Verlängerung der geplanten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' festgesetzt. Diese dient der Durchgrünung der geplanten Bebauung und soll an dieser Stelle eine Grün- und Freifläche als Verbindung zwischen dem Spielplatz und der Weberstraße sichern. Hier sind auf einer 400 qm großen Fläche mindestens 4 Laubbäume II. Ordnung anzupflanzen. Detailliertere Erläuterungen der Bepflanzungsvorgaben sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 69 (5. Änderung) zu entnehmen.

5.11 Immissionsschutz / Konfliktbewältigung

5.11.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf das Plangebiet wirkt sowohl Verkehrslärm der unmittelbar nördlich bzw. westlich angrenzenden Bahnlinie der Regionalbahn (RB25) und der Bundesstraße B484 (Siegburger Straße) als auch Gewerbelärm der bestehenden gewerblichen Nutzungen (z.B. Schreinerei) innerhalb des Plangebietes sowie der Kläranlage außerhalb des Plangebietes ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher zur Bewertung der Lärmimmissionen ein Schalltechnisches Prognosegutachten – Untersuchung der Geräuschimmissionen für das Bebauungsplangebiet Weberstraße / Wiesenauel zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 (Stand 2018) erstellt[4].

Verkehrslärm

Für die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen sind die DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' und die 'Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)' maßgeblich.

Für Mischgebiete empfiehlt die DIN 18005 zur Tagzeit (6 - 22 Uhr) die Einhaltung von 60 dB(A) und zur Nachtzeit (22 - 6 Uhr) die Einhaltung von 50 dB(A). Die 16. BImSchV umfasst Immissionsgrenzwerte, die für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen und Schienenwegen gelten und zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkun-

[4] Graner + Partner Ingenieure (2018): Schalltechnisches Prognosegutachten – Untersuchung der Geräuschimmissionen für das Bebauungsplangebiet Weberstraße / Wiesenauel im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69.

gen durch Geräusche nicht überschritten werden dürfen. Für Mischgebiete gelten tagsüber 64 dB(A) und zur Nachtzeit 54 dB(A).

Straßenverkehr

Während des Tageszeitraumes sind im nördlichen Randbereich des Plangebietes Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) zu erwarten, während des Nachtzeitraumes von bis zu 55 dB(A). Mit zunehmendem Abstand in südliche Richtung reduzieren sich die Geräuscheinwirkungen, so dass im südlichen Plangebietsbereich während des Tageszeitraumes Beurteilungspegel von rund 49 dB(A) und während des Nachtzeitraumes von etwa 42 dB(A) zu verzeichnen sind.

Für die freie Schallausbreitung werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 somit im nördlichen Plangebietsbereich tagsüber um bis zu 2 dB(A), während des Nachtzeitraumes um bis zu 5 dB(A) überschritten. Im mittleren und südlichen Plangebietsbereich werden die Orientierungswerte für Mischgebiete im Wesentlichen eingehalten.

Aufgrund der Darstellung der Geräuscheinwirkungen für die freie Schallausbreitung sind noch keine Abschirmwirkungen durch zwischenliegende Gebäude – insbesondere entlang der Bahntrasse - berücksichtigt, so dass mit einer zusätzlichen Abschirmwirkung durch bestehende und zukünftig geplante Gebäude innerhalb des Plangebietes zum Teil deutlich geringere Geräuscheinwirkungen zu erwarten sind.

Schienenverkehr

Im nördlichen Plangebietsbereich ergeben sich auf Grund von Schallimmissionen der nördlich und westlich des Plangebietes verlaufenden Bahntrasse während des Tageszeitraumes Beurteilungspegel in einer Höhe von teilweise über 64 dB(A), während des Nachtzeitraumes von bis zu 60 dB(A). Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Mischgebiete werden somit während des Tageszeitraumes um bis zu 4 dB(A), während des Nachtzeitraumes um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Noch höhere Geräuscheinwirkungen sind ausschließlich in einem schmaleren Bereich des nordwestlichen Plangebietes zu erwarten, da dort die Schienenstrecke in einem engen Kurvenradius verläuft, der höhere Schallemissionen hervorruft. In diesem Bereich werden Beurteilungspegel tagsüber von über 70 dB(A) und nachts von bis zu 66 dB(A) prognostiziert. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Mischgebiete werden hier somit während des Tageszeitraumes um über 10 dB(A), während des Nachtzeitraumes um bis zu 16 dB(A) überschritten. In den Bereichen mit den maximalen Beurteilungspegeln setzt der Bebauungsplan eine gewässerbegleitende private Grünfläche und teilweise Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze und Garagen) fest. Schutzwürdige Nutzungen werden in diesem hochbelasteten Bereich nicht vorgesehen.

Im Bereich des mittleren Plangebietes werden tagsüber Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) und nachts von bis zu 59 dB(A) prognostiziert. Hiermit werden die Orientierungswerte für Mischgebiete tagsüber um bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten.

Im südlichen Plangebiet ergeben sich tagsüber Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A), so dass die Orientierungswerte tagsüber eingehalten werden. Während des Nachtzeitraumes werden

Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) prognostiziert, so dass die Orientierungswerte nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten werden.

Die Prognosen zeigen, dass insbesondere im Nachtzeitraum die Geräusche des Schienenverkehrs im Plangebiet pegelbestimmend sind.

Unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Abschirmwirkung durch Gebäude innerhalb des Plangebietes sind insbesondere für den mittleren und südlichen Plangebietsbereich zum Teil deutlich geringere Geräuscheinwirkungen zu erwarten.

Festsetzungen zu Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Auf Grund der teilweise unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bahntrasse ist ein aktiver Schallschutz entlang der Bahn in Form einer Lärmschutzwand bzw. Lärmschutzwalles nicht umsetzbar. Aus städtebaulichen Gründen ist es nicht gewünscht, die durch die Innenstadt von Overath verlaufende Bahnlinie durch Wände einzuhausen und von der Umgebung abzuschirmen.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass ein großer Teil des Plangebietes durch Verkehrslärmimmissionen und Teile durch Gewerbelärmimmissionen belastet wird. Insbesondere der nordwestliche Teil wird erheblich durch die Lärmimmissionen der unmittelbar angrenzenden Bahntrasse der Regionalbahn (RB25) und der unmittelbar nördlich und westlich der Bahntrasse verlaufenden Siegburger Straße (B 484) belastet. Aufgrund dieser Lärmbelastung sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm insbesondere für den nördlichen und westlichen Teil des Plangebiets erforderlich.

Zur Sicherung eines baulichen Schallschutzes und zur Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet werden daher Festsetzungen zum baulichen Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen.

Gemäß der Vorgaben der DIN 4109 werden in Form von Rasterlärmkarten die prognostizierten Immissionen in den textlichen Festsetzungen in Form von Nebenkarten dargestellt und der entsprechende bauliche Schallschutz festgesetzt. Den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die freie Schallausbreitung zugrunde gelegt. Dies ist aus schalltechnischer Sicht der ungünstigste Fall. Unter Berücksichtigung der Schallabschirmung durch die bestehenden und geplanten Gebäude innerhalb des Plangebietes ergeben sich in Teilbereichen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Im Baugenehmigungsverfahren kann daher durch gutachterlichen Nachweis von diesen im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben abgewichen werden, wenn durch bauliche Abschirmungen eine geringere Schallschutzmaßnahme erforderlich ist.

In die Planzeichnung (Abschnitt: Festsetzungen) werden als Nebenkarten die Anlage 6 (Tagzeitraum) und Anlage 7 (Nachtzeitraum) mit Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01 aus den Schallimmissionspegeln durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie Gewerbegeräuschen bei freier Schallausbreitung aus dem schalltechnischen Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure (2018) übernommen. Je nach geplanter Nutzung (gewerblich / wohnen) ist die entsprechende Karte für den Tag- oder Nachtzeitraum zugrunde zu legen.

Fazit / Abwägung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an eine Bahntrasse und eine übergeordnete Straßenverbindung. Des Weiteren besteht innerhalb des Plangebietes eine gewachsene Gemengelage aus verschiedenen gewerblichen Nutzungen teilweise direkt angrenzend an Wohnnutzungen (Mehr- und Einfamilienhäuser). Ziel des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Ordnung dieses ungeordnet gewachsenen Bereichs sowie die Nachverdichtung und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und weiteren Arbeitsplätzen in zentrumsnaher Lage zu ermöglichen. Das Plangebiet befindet sich in einem stark durch verkehrliche Immissionen vorbelastetem Stadtteil. Für derartige Bereiche lassen sich zumeist die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht einhalten. Auf Grund der genannten gewichtigen städtebaulichen Belange werden die Schallschutzbelange teilweise zurückgestellt bzw. ausgleichende Maßnahmen festgesetzt. Zum Ausgleich werden durch Maßnahmen des baulichen Schallschutzes sowie durch geeignete Gebäudeanordnungen und Grundrissgestaltungen der Belang gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in die Planung eingestellt, berücksichtigt und soweit möglich durch Abschirmungen und Schallschutzvorkehrungen (Fassaden und Fenster) ruhigere Bereiche geschaffen, so das gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Hupton der Bahn[5]

Nördlich des Plangebietes befindet sich in Verlängerung der Straße Wiesenauel auf Höhe der Hausnummer 16 ein unbeschrankter Fußgängerübergang über die Bahnschienen zur nördlich gelegenen Siegburger Straße. Aus sicherheitstechnischen Gründen wird hier zur Warnung der Fußgänger vom Zugführer beim Passieren eines Hinweisschildes ein akustisches Warnsignal (Hupton) abgegeben. Hierdurch entsteht ein kurzzeitiger Maximalpegel, der zu erheblichen Lärmimmissionen führt, die das Plangebiet kurzzeitig beeinträchtigen. Gemäß der Eisenbahn-Signalordnung (ESO – Rechtsverordnung des Bundes) ist dieser Hupton zur Sicherung des Bahnübergangs erforderlich.

Der Stadt Overath sind die Lärmbelastungen auf Grund des aus Sicherheitsaspekten erforderlichen Huptons im Bereich des unbeschrankten Bahnübergangs bekannt. Die Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse und mögliche Maßnahmen werden derzeit in Abstimmung mit der Bahn geprüft. Der Bebauungsplan kann hierzu keine Festsetzungen treffen. Die Lösung des Konfliktes soll durch die Verlegung des Bahnübergangs erfolgen, so dass zukünftig auf Grund der besseren Einsichtnahme der Bahnstrecke für den Zugführer kein akustisches Warnsignal mehr erforderlich ist. Der Zeitpunkt für eine mögliche Verlegung des Bahnübergangs wird derzeit zwischen der Stadt und der Bahn erörtert.

Gewerbelärm

Für die Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen sind die Vorgaben der TA Lärm 1998 maßgeblich. Diese legt für Mischgebiete Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts fest. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die bestehenden gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets begutachtet.

---

[5] Der Hupton der Bahn am unbeschrankten Bahnübergang soll laut Aussage der Stadt Overath im August 2020 nach umfangreicher Abstimmung mit der Bahn abgestellt werden.

Die bestehenden Gewerbenutzungen innerhalb des Plangebietes werden vom Schallgutachter aufgrund der vor Ort festgestellten Situation als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe eingestuft, die grundsätzlich mischgebietsverträglich sind. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen durch den Betrieb einer Schreinerei im nordöstlichen Teil des Plangebietes sowie der Kläranlage Overath im südwestlichen Anschluss an das Bebauungsplangebiet ermittelt.

Schreinerei

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Schreinerei zur Tagzeit den Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für Mischgebiete auf den benachbarten Bauflächen einhält. Auf dem Schreinerei-Grundstück selbst und im Bereich der Straße Wiesenauel werden die 60 dB(A) tags geringfügig überschritten. Auf Grund der unmittelbar östlich angrenzenden bereits bestehenden Einfamilienhausbebauung umfasst die Betriebsgenehmigung der Schreinerei Betriebszeiten ausschließlich zur Tageszeit zwischen 6 und 20 Uhr. Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung während des Nachtzeitraumes ist durch Immissionen der Schreinerei daher auszuschließen.

Kläranlage

Zur Tagzeit wird auf den an die Kläranlage angrenzenden Flächen der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für Mischgebiete unterschritten. Zur Nachtzeit wird der entsprechende Immissionsrichtwert der TA Lärm von 45 dB(A) überschritten.

Daher wurden die an die Kläranlage grenzenden Bauflächen im Vergleich zum Bebauungsplan-Vorentwurf reduziert und nördlich der Kläranlage auf die bestehende Ausstellungshalle beschränkt. Östlich angrenzend an die Kläranlage entfällt u.a. auf Grund der nächtlichen Lärmimmissionen und der ermittelten Geruchsimmissionen ein gesamtes Baufenster. Die vorhandene Bebauung hat hier Bestandsschutz.

In kleineren Randbereichen der festgesetzten Bauflächen kommt es dennoch zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von nachts bis zu max. 3 dB(A). Für diese Bereiche ist eine gewerbliche Nutzung zulässig. Eine Wohnnutzung ist für diesen Bereich unter Berücksichtigung gesonderter Vorkehrungen möglich. Für den Fall des Ausschlusses von Immissionsorten bzw. bei der Anordnung von schutzwürdigen Räumen auf den von der Kläranlage abgewandten Fassaden ist die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (mit Nachweis von gesunden Wohnverhältnissen und zur Sicherung eines gesunden Schlafes) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Wenn auf Grundlage des vorliegenden Lärmgutachtens der Nachweis gesunder Wohn- und Schlafverhältnisse im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens gutachterlich erfolgt, ist eine Wohnnutzung auch auf diesen Flächen zulässig.

Fazit / Abwägung

Die bestehenden gewerblichen Nutzungen (Schreinerei und Kläranlage) verursachen innerhalb von Teilen des Plangebietes eine Vorbelastung durch Gewerbelärmimmissionen. Zur Tagzeit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) innerhalb der Baufenster – mit Ausnahme der unmittelbar westlich an die Schreinerei angrenzenden Baufläche – eingehalten. Somit ist die nach derzeitigem Planungsstand vorgesehene Ansiedlung von Wohnnutzungen unmittelbar nördlich der Weberstraße möglich. Zur Nachtzeit wird der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 45 dB(A) in Teilbereichen des südwestlichen Plangebietes überschritten. Hier

kann die Genehmigung einer Wohnnutzung nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit gutachterlichem Nachweis, z.B. einer baulichen Abschirmung bzw. Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (entsprechende Gestaltung der Grundrisse) gegenüber den nächtlichen Lärmimmissionen der Kläranlage erfolgen. Dies ist in der Abwägung aufgrund der nur punktuellen und vergleichsweise geringen Betroffenheiten, angemessen. Eine gewerbliche Nutzung ist hier zulässig.

5.11.2 Geruchsimmissionen

Zur Beurteilung der Erheblichkeit von Gerüchen wird die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) als Orientierungshilfe für die Bauleitplanung hinzugezogen. Der Immissionswert (IW) der GIRL gibt die relativen Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres an. So bedeutet z. B. ein IW von 0,10, dass in 10 % der Jahresstunden anlagenspezifische Gerüche eindeutig wahrnehmbar sind. Bei einer Überschreitung der Immissionswerte ist laut GIRL von einer erheblichen Belästigung, jedoch nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen.

Als Immissionswerte (IW) sind festgelegt:

Wohn- / Mischgebiete	Gewerbe- / Industriegebiete	Dorfgebiete
0,10	0,15	0,15

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen eine 'Vorhabenbezogene Geruchsimmissionsprognose für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 im Bereich Weberstraße in Overath' durch die TÜV Rheinland Energy GmbH (2018) erarbeitet.

Diese Prognose zeigt zwei verschiedene Szenarien auf. In einem ersten Szenario hat die Prognose mittels Emissionsmessungen die Geruchsimmissionen auf die benachbarten Nutzungen ermittelt. Fazit der Prognose ist, dass für den gesamten östlichen Teil des Plangebiets die Irrelevanzgrenze von 2 % nach GIRL unterschritten wird. Für den westlichen Teil des Plangebiets wurden im Nahbereich der Kläranlage Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 5 % bis 15 % ermittelt. Damit wird im Bereich direkt angrenzend an die Kläranlage der Immissionswert der GIRL für Mischgebiete überschritten.

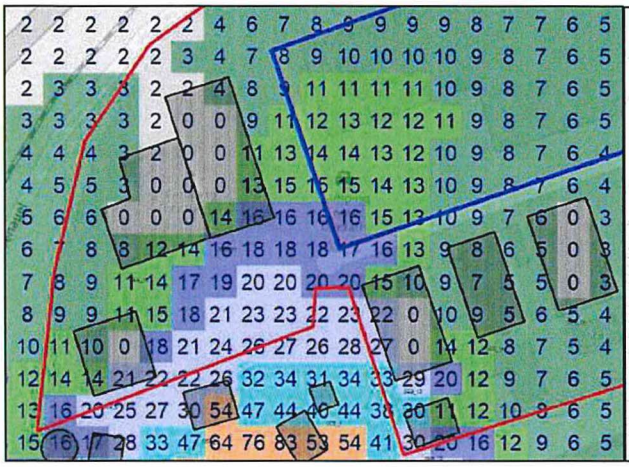
Auf Grund der Anforderung der zuständigen Fachbehörde (LANUV - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz) wurde neben der Emissionsmessung weiterhin ein zweites Szenario betrachtet, welches die Geruchsemissionen auf Basis der Geruchsdatenbank „GERDA“ im Sinne einer theoretischen „worst case“ Betrachtung ermittelt.

Anhand der Abbildung 4 ist festzustellen, dass der östliche und nördliche Teil des Plangebietes keinen unzumutbaren Geruchsimmissionen ausgesetzt wird. Hier werden die Mischgebietswerte eingehalten.

Innerhalb des westlichen Plangebietes kommt es jedoch zu Überschreitungen der GIRL-Werte für Mischgebiete und in Teilbereichen sogar der Immissionswerte für Gewerbe- und Industriegebiete. Beidseitig der privaten Erschließungsstraße treten Immissionswerte von 11% bis 15% auf. Direkt angrenzend an die Kläranlage werden sogar die Immissionswerte für Gewerbe- und Industriegebiete überschritten.

Der Bebauungsplan setzt für die an die Kläranlage angrenzenden Flächen Mischgebiet fest, verzichtet jedoch auf die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, so dass hier kei-

ne baulichen Nutzungen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, entstehen können. Untergeordnete Nebenanlagen bleiben zulässig.



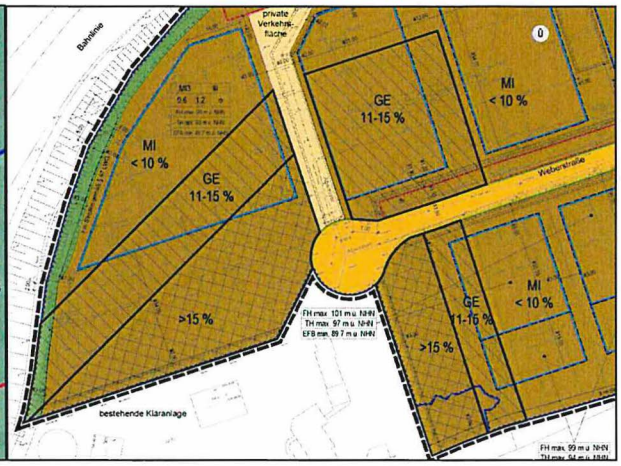


Abb. 4: Geruchsgutachten (2018) Auswertegitter 'GERDA-Betrachtung'(links)

Quelle: TÜV Rheinland Energy GmbH (2018) Vorhabenbezogene Geruchsimmissionsprognose für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 69 im Bereich Weberstraße in Overath

Abb. 5: Darstellung d. Geruchsbelastungen überlagert mit BP-Festsetzungen (rechts)

Quelle: Eigene Darstellung BKR Aachen 2018

Fazit / Abwägung

Gemäß der ständigen Rechtsprechung in NRW wird zur Bewertung von Geruchsbelästigungen in der Bauleitplanung die GIRL herangezogen, obwohl es sich dabei nur um ein rechtlich nicht verbindliches Regelwerk für die Bebauungsplanung handelt. Eine Überschreitung der in der GIRL vorgegebenen Immissionswerte ist im Einzelfall möglich. Die Überschreitungen und entsprechenden Belästigungen für die geplanten Nutzungen sind in die Abwägung einzustellen. Ergebnis einer gerechten Abwägung kann die Höhergewichtung des städtebaulichen Belanges der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in zentraler Lage der Stadt sein. Daher wird hier der städtebauliche Belang der Schaffung von gemischt genutzten Strukturen mit Wohnanteilen höher gewichtet als der Schutz vor (temporären) Belästigungen (zukünftiger) Anwohner durch geruchliche Einwirkungen.

In die Abwägung der unterschiedlichen Belange gegen- und untereinander wird die räumlich auf Randbereiche und aufgrund des Abrückens von Baugrenzen in ihrer Bebaubarkeit begrenzte Beeinträchtigung der geplanten Nutzungen durch Geruchsimmissionen eingestellt. Auf Grund der fehlenden Gesundheitsgefährdung und auf Grund fehlender Wohnbauflächen in zentralen gut durch den ÖPNV erschlossener Lage in Overath wird jedoch die als „worst case" ermittelte Beeinträchtigung in dem südlichen, randlichen Übergangsbereich hingenommen und der städtebauliche Belang der Innenentwicklung mit Schaffung von zusätzlichen Wohnflächen und Arbeitsplätzen höher gewichtet. Dabei werden die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie der Erhalt und die Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile als gewichtige Belange in der Abwägung berück-

sichtigt. Eine Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit der Kläranlage wird in Anbetracht der ermittelten Geruchswerte nicht erwartet.

5.12 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW, § 9 Abs. 4 BauGB

Ziel des Bebauungsplans ist unter anderem die Verbesserung der Gestaltung und des Gesamtbildes entlang der Weberstraße. Insoweit wird festgesetzt, dass Hausgruppen und Doppelhäuser im Rahmen der festgesetzten Aspekte einheitlich zu gestalten sind. Damit wird dem heute sehr heterogenen Gesamtbild künftig entgegengewirkt werden.

5.13 Belange des Grund- und Hochwasserschutzes

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hoch anstehendem Grundwasser. Nach Angaben der Bodenkarte (BK50) schwanken die Grundwasserflurabstände zwischen 13 bis 20 dm unter Geländeoberkante.

Es gehört zum Grundwasserkörper 'Rechtsrheinisches Schiefergebirge – Agger (272_07)' einem wenig ergiebigen, sehr gering bis gering durchlässigem, silikatischen Kluft-Grundwasserleiter aus Ton- und Schluffstein, z.T. Sandstein des Unter- bis Mitteldevons.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein ca. 70 Meter langer, teilweise verrohrter Abschnitt des Burchelssiefens. Direkt südlich an das Plangebiet angrenzend fließt die Agger. Nördlich und westlich angrenzend befindet sich ein namenloser Bach, der unter der Bahnlinie durchgeführt wird und westlich der Kläranlage in die Agger mündet.

Die nördlich der Agger bestehenden Uferbereiche sind bereits heute zum Teil bebaut. Im Innenbereich ist gemäß § 97 LWG NRW bei Gewässern zweiter Ordnung oder sonstigen fließenden Gewässern mit jeglicher Bebauung ein Abstand von 3 m ab Böschungsoberkante einzuhalten, sofern die Bebauung nicht von einem Bebauungsplan vorgesehen ist oder öffentliche Belange entgegen stehen. Dies gilt im Plangebiet für den Burchelssiefen, den an der westlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Bach und die südlich des Plangebiets verlaufende Agger.

Hochwasser / Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt fast vollständig im Bereich des HQ 100 der Agger und innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes 'Agger'[6]. Es unterliegt somit einer Hochwassergefahr und weist als Rückhalteraum eine besondere Funktion für den Hochwasserschutz auf. Bei einem HQ 10 werden Bereiche des Gebietes mit Wassertiefen bis 0,5 m überflutet, bei

[6] Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Agger im Bereich der Gemeinde Engelskirchen und der Städte Gummersbach, Bergneustadt, Overath, Lohmar, Troisdorf und Siegburg (Überschwemmungsgebietsverordnung „Agger"), Amtsblatt für den Regierungsbezirk Köln, 193. Jahrgang, 9. Dezember 2013, Nummer 49.

einem HQ 100 wird der überwiegende Anteil des Plangebiets mit Wassertiefen bis zu 1 m, kleinflächig bis zu 2 m überflutet[7].

Bei Bauvorhaben innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind die gesetzlichen Regelungen des WHG und LWG NW zu beachten. Bei der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans handelt es sich nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebiets im Sinne des § 78 Abs. 2 WHG, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 78 Abs. 3 WHG richtet. Durch die überwiegende Umwidmung in ein Mischgebiet sind voraussichtlich keine zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten bzw. kann eher von einer Entsiegelung der derzeit großflächig versiegelten Bereiche ausgegangen werden. Des Weiteren werden durch die Festsetzung von kleineren Baufenstern (durch Baugrenzen) großvolumige Baukörper verhindert und eine für ein Mischgebiet typische kleinteiligere Bebauungsstruktur entwickelt.

Die folgenden Bedingungen des § 78 Abs. 5 WHG sind im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu erfüllen:

- Die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird.
- Der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser werden nicht nachteilig verändert.
- Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt.
- Die baulichen Anlagen werden hochwasserangepasst ausgeführt.

Für die weiteren innerhalb des Überschwemmungsgebietes gelegenen Flächen ist derzeit der Bestand gesichert. Bei Änderung und Erweiterung des Gebäudebestands sind gemäß § 78 WHG die oben genannten Bedingungen zu erfüllen und eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen.

Fazit / Abwägung

Da sich das Plangebiet fast überwiegend innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes befindet, sind hier insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Zur Vermeidung von Sachschäden und zum Schutz der Bevölkerung u. a. die folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Höhenlage baulicher Anlagen: die Oberkante der Erdgeschossfußböden wird auf ein Mindestmaß von 89,70 ü. NHN festgesetzt.
- Ausschluss von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen
- Schutz von Kellergeschossen und Tiefgaragen vor eindringendem Wasser
- sowie konstruktive Maßnahmen an den baulichen Anlagen

In den Hinweisen wird auf eine hochwasserangepasste Bauweise verwiesen, um die baulichen Anlagen vor Schäden durch Hochwasser zu schützen.

---

7 Bezirksregierung Köln (2013): Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten Agger, HQ10, HQ100, HQ extrem, Flusseinzugsgebiet Rhein, Teileinzugsgebiet Sieg, Kartenblatt 12 / 28, Stand 04/2013, Download unter: http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/HWRMRL/Gebietsansicht/Agger [13.08.2015]

Ergebnis einer gerechten Abwägung kann die Höhergewichtung des städtebaulichen Belanges der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in zentraler Lage der Stadt sein. Daher wird hier der städtebauliche Belang der Schaffung von gemischt genutzten Strukturen mit Wohnanteilen höher gewichtet als der Schutz vor Hochwasserschäden bzw. Hochwassergefahren. Insbesondere da sich die Situation durch die vorgenommenen Festsetzungen bzw. Hinweisen (Höhenlage der Gebäude, überbaubare Grundstücksflächen, hochwasserangepasste Bauweise) des Bebauungsplanes zur Bestandssituation erheblich verbessert.

Der städtebauliche Belang der Innenentwicklung mit Schaffung von zusätzlichen Wohnflächen und Arbeitsplätzen wird höher gewichtet. Dabei werden die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie der Erhalt und die Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile als gewichtige Belange in der Abwägung berücksichtigt. Die Weiterentwicklung des Plangebietes zu einem gemischt genutzten Quartier in zentraler gut durch den ÖPNV erschlossener Lage in Overath wird als wesentliches städtebauliches Ziel in die Abwägung eingestellt.

5.14 Boden / Altlasten

Gemäß 'Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung NRW (FIS StoBo NRW)' des LANUV liegen keine Informationen über Belastungen des Bodens im Plangebiet vor.

Das Bebauungsplangebiet umfasst keine Flächen, die im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen erfasst sind. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen durch den Bodengutachter GeoConsult eine orientierende umwelttechnische Untersuchung auf der Grundlage einer Aktenrecherche durchgeführt. Die Anfrage an den Rheinisch-Bergischen Kreis ergab keine konkreten Hinweise auf mögliche Altlasten im Plangebiet (GEO CONSULT, November 2016).

Nach fachgutachterlicher Einschätzung besteht kein Verdacht auf flächige schädliche Bodenveränderungen. Kleinflächige bzw. punktuelle Schadstoffeinträge können hingegen nicht ausgeschlossen werden. Eine abschließende Gefährdungsabschätzung ist auf Grundlage der vorliegenden Kenntnisse nicht möglich und bedarf weitergehender Untersuchungen im Zuge der Vorhabenumsetzung.

5.15 Schutzgebiete

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an das anschließende FFH-Gebiet Nr. DE-5109-302 „Agger". Deshalb wurde im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung eine Vorprüfung auf FFH-Verträglichkeit durchgeführt (BKR Aachen: Vorprüfung auf FFH-Verträglichkeit, Stand 28.08.2018).

Unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Vorprüfung lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen des Natura-2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen ausschließen. Des Weiteren wird empfohlen, zum Schutz des Gebietes gegenüber Stoffeinträgen (Unfälle, Leckage in der Bauphase mit Eintrag von Stoffen in Grund- und Oberflächenwasser, Stoffeinträge im Hochwasserfall) besondere Vorkehrungen zu

treffen. Konkrete Maßnahmen und Regelungen für die Bauphase und für eine hochwassersichere Ausführung neuer Gebäude sind in den nachgeordneten Genehmigungen festzulegen.

Darüber hinaus ist die Agger mit ihren Uferböschungen als Naturschutzgebiet im Landschaftsplan festgesetzt (OV-2.1-7 Naturschutzgebiet „Agger"). Dieses schließt ebenfalls unmittelbar südlich an das Plangebiet an.

5.16 Geschützte Biotope / Biotopkataster

Die Agger ist gem. § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 62 LG NW als Biotop geschützt (natürlicher oder naturnaher, unverbauter Fließgewässerabschnitt).

Sie ist zudem vom LANUV im landesweiten Biotopkataster (BK-5109-013) aufgenommen. Der landesweite Biotopverbundkorridor 'Aggertal zwischen Vilkerath und Overath' (VB-K-5009-012) verläuft entlang der Agger jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes[8].

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt. Auf Grund der festgesetzten Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB sowie der privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

7. Artenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen der §§ 44 und 45 BNatSchG die Notwendigkeit zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange. Obwohl das Gebiet aufgrund seiner gewerblichen Bebauung eine hohe Vorbelastung und eine geringe Naturnähe aufweist, kann das Vorkommen von Habitaten planungsrelevanter Arten (insbesondere Gebäude-Quartiere, in geringem Maße auch Baum-Quartiere von Fledermausarten) nicht ausgeschlossen werden.

Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens eine Artenschutzvorprüfung (ASP Stufe I) entsprechend der Anforderung der 'VV-Artenschutz NRW'[9] sowie dem Leitfaden 'Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben' durchgeführt und die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen:

1. Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) soll der Abriss von Gebäuden im Winter (November bis März) erfolgen und ein möglicher Besatz durch Fledermäuse im Winterquartier vorab geprüft werden; Durchführung einer ASP 2 zu Gebäudefledermäusen vor Abriss von Gebäuden; idealerweise im Jahr vor dem geplanten Abbruch; im Zuge der ASP 2 werden, soweit erforderlich, Maßnahmen (z.B. neue Fledermausquartiere) festgelegt.

---

[8] Angaben gem. WMS-Server LINFOS NRW, http://www.wms.nrw.de/umwelt/linfos? [08.08.2015]

[9] VV zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der RL 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren, Rd.Erl. d. MKULNV vom 13.04.2010 in der Fassung der 1. Änderung vom 15.09.2010

2. Möglicherweise erforderliche Fäll- und Rodungsarbeiten sollen in den Herbst-/ Wintermonaten (Oktober bis Februar) durchgeführt werden.

Hierdurch kann vermieden werden, dass einzelne Individuen europäischer Vogelarten oder in Astausbrüchen befindliche Fledermäuse zu Schaden kommen. Zudem soll durch die Durchführung einer ASP 2 vor Abriss von Gebäuden sichergestellt werden, dass keine in Spaltenverstecken befindlichen Fledermäuse getötet werden. Durch die Anlage neuer Fledermaus-Quartierpotenziale kann eine Verschlechterung der Habitatsituation im Plangebiet vermieden werden.

Durch die Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie der Durchführung einer ASP 2 vor Abriss von Gebäuden mit ggf. weiteren zu berücksichtigenden Vermeidungsmaßnahmen können Verstöße gegen das Artenschutzrecht des § 44 BNatSchG vermieden werden.

8. Nachrichtliche Übernahmen

8.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Agger gemäß Überschwemmungsgebietsverordnung 'Agger' vom 29.11.2013, rechtskräftig seit 16.12.2013. Das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB in die Planzeichnung übernommen. Auf Grund der Lage im Überschwemmungsgebiet sieht der Bebauungsplan Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die Höhe des Erdgeschossfußbodens sowie Hinweise in den textlichen Festsetzungen zu den erforderlichen Regelungen zum hochwasserangepassten Bauen vor.

Es wird auf die erforderliche Genehmigung durch die Wasserbehörde gemäß § 78 Abs. 5 WHG hingewiesen. Danach kann die zuständige Behörde die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn für den Einzelfall nachgewiesen wird, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen oder nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind (vgl. hierzu § 78 Abs. 5 WHG).

8.2 Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet liegt darüber hinaus innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes. Dieses wird ebenfalls in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Das Hochwasserrisikogebiet umfasst einen etwas größeren Bereich des Plangebietes als das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet.

9. Hinweise

9.1 Immissionsvorbelastung

Auf Grund der das Plangebiet belastenden Immissionssituation wird auf die Vorbelastung des Plangebietes durch Gewerbe, Verkehr und Geruch hingewiesen.

9.2 Hochwasserschutz

Hochwasserangepasste Bauweise

Nähere Erläuterungen zur hochwasserangepassten Bauweise erfolgen unter Hinweise.

Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren

Für die Zulassung von Bauvorhaben im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist eine Wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Schutzstreifen entlang von Gewässern

Gemäß § 97 LWG ist entlang der Gewässer im Plangebiet ein Schutzstreifen von 3 m von der Böschungsoberkante ausgewiesen, in dem bauliche Anlagen im Sinne des Wasserrechts genehmigungspflichtig sind.

9.3 Boden

Das Bebauungsplangebiet umfasst keine Flächen, die im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen erfasst sind. Hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen wurde auf Grund der gewerblichen Vor- bzw. Bestandsnutzungen gutachterlich eine orientierende umwelttechnische Untersuchung auf der Grundlage einer Aktenrecherche durchgeführt. Die fachgutachterlich geforderten Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

9.4 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet kann trotz der bereits vorhandenen Nutzung nicht ausgeschlossen werden. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gemäß § 15 DSchG die Stadt Overath als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Telefax 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist abzuwarten. Hinweise auf Bodendenkmale geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

9.5 Nutzung regenerativer Energien

Innerhalb des Plangebietes soll bei neu zu errichtenden Gebäuden zur Minderung der CO2-Emissionen durch die Nutzung erneuerbarer Energien beigetragen werden. Gemäß Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) ist der sparsame Einsatz von Energie sowie die Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den

Gebäudebetrieb zu beachten. Architekten und Grundstückseigentümer können sich bei der EnergieAgentur.NRW über entsprechende Maßnahmen zur Einsparung von Energie sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien informieren.

9.6 Erdbebenzone

Es wird auf die technischen Baubestimmungen hingewiesen, die für Bauten in deutschen Erdbebengebieten zu berücksichtigen sind. Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 und in der geologischen Untergrundklasse R.

9.7 Kampfmittelbeseitigung

Aufgrund einer Auswertung von Luftbildern und weiterer historischer Unterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange besteht ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel (3 Schützenlöcher) im Bereich der östlichen Ausstellungshalle des Caravanhandels (Stellungnahme Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelräumdienst (KMD), 2015).

Hier wird im Falle der Durchführung von Baumaßnahmen eine vorherige Untersuchung empfohlen. In die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis, dass beim Auffinden von Kampfmitteln im Plangebiet die entsprechende Stelle der Bezirksregierung (Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW), die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu informieren ist, aufgenommen.

9.8 DIN-Normen

Die für das Verständnis des Bebauungsplanes relevanten DIN-Normen sind bei der Stadt Overath einzusehen.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Die vorhandene Parzellenstruktur im Plangebiet ermöglicht eine Umsetzung der Planung, so dass keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich werden. Die vorgesehene private Verkehrsfläche sichert die Erschließung der nördlichen und der nordwestlichen Grundstücke, die sich derzeit im Besitz eines privaten Eigentümers befinden.

11. Kenndaten der Planung (Flächenbilanz gerundet)

Mischgebiete	33.232 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	2.803 qm
Private Verkehrsfläche	620 qm
Private Grünflächen	2.370 qm
Wasserflächen	20 qm
Gesamtfläche Plangebiet	**39.045 qm**

Der Rat der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 22.09.2021 beschlossen, die vorstehende Begründung des Bebauungsplans Nr. 69 "Weberstraße / Wiesenauel" 5. Änderung beizufügen.

Overath, den 10.12.21

Siegel der Stadt Overath

.....

- Bürgermeister -