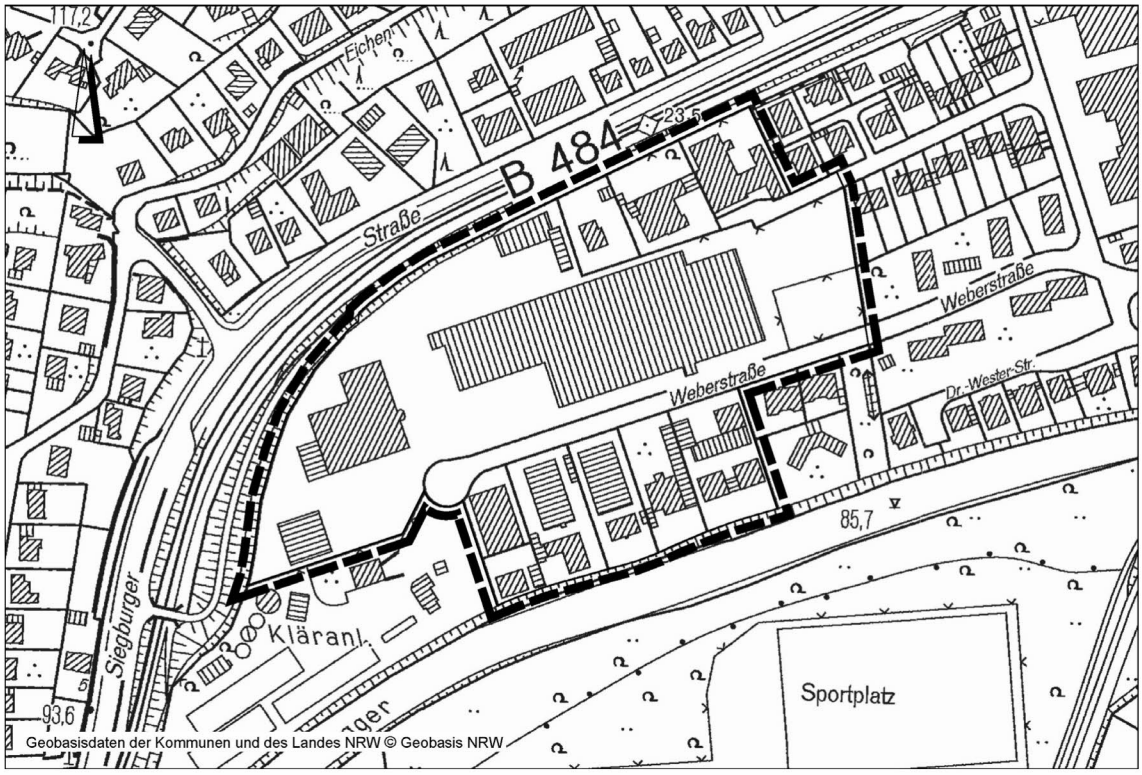
Stadt Overath

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

Stand 09.09.2021



Zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 69

'Weberstraße / Wiesenauel'

5. Änderung

Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Overath plant die zwischen der Siegburger Straße (B 484) und der Agger gelegenen, heute überwiegend gewerblich genutzten Flächen sukzessive in eine Mischung aus Wohnbebauung und wohnverträglichem Gewerbe umzuwandeln. Daher wird der gesamte Bereich als Mischgebiet dargestellt. Planungsanlass war die Nachfrage nach zentral gelegenem Wohnraum und der Antrag eines Investors, hier Mehrfamilienwohnhäuser zu errichten. Dieses Wohnbauvorhaben wird im Bereich der nördlich der Weberstraße vorhandenen Gewerbehalle errichtet werden, die dafür abgerissen wird.

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungsstruktur und der gewünschten städtebaulichen Umstrukturierung hin zu einem gemischt genutzten Wohn- und Arbeitsort werden die Flächen im Plangebiet als Mischgebiete festgesetzt.

Am östlichen Rand im Bereich des Burchelssiefen, am südlichen Rand entlang des Ufers der Agger, im Norden und Nordwesten im Bereich des namenlosen Baches sowie nördlich im Plangebiet werden Grünflächen festgesetzt. Darüber hinaus werden im Plangebiet Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die vorhandenen Weberstraße wird zur Erschließung des Gebietes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Verfahrensablauf und Umgang mit den eingegangenen Stellungahmen

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit dem Planungsziel zur Umstrukturierung des Plangebietes durch den am 26.06.2015 durch den Rat beschlossenen Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 eingeleitet.

Am 04.05.2015 fand ein Abstimmungstermin mit den zuständigen Fachbehörden statt, um den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ermitteln.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 04.01. bis 01.02.2016 gingen keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 17.12.2015 bis zum 01.02.2016 wurden insbesondere Stellungnahmen zu folgenden Themenbereichen vorgebracht:

- Hinweise zu den Gewässern im Plangebiet, deren unbefriedigender ökologischer Situation und das Erfordernis der Schaffung eines Gewässerschutzstreifens

- Formulierung von Anforderungen zum Hochwasserschutz mit Verweis auf die Lage im Überschwemmungsgebiet 'Agger' sowie die Lage im Hochwasserrisikogebiet, Hinweise auf Gefahren durch Überschwemmungen des Plangebietes und mögliche Schäden sowie auf die Prüfung eines erforderlichen Retentionsraumausgleichs, Hinweise zu Anlagen in und am Gewässer
- Hinweise auf Geruchs- und Schallemissionen (Verkehrs- und Gewerbelärm) der Nutzungen im Plangebiet sowie der benachbarten Nutzungen
- Hinweise auf Belange des Artenschutzes sowie die Belange des benachbarten FFH- Gebietes 'Agger'

Weitere Stellungnahmen wurden zur verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung des Plangebietes abgegeben (verkehrliche Belange, Hinweise zum Kanalbestand und zu erforderlichen Schutzstreifen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Berücksichtigung der unmittelbar angrenzenden Bahnstrecke).

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt. Vor allem der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden (z. B. durch Festsetzung der Mindesthöhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens) wurden bei der Planung berücksichtigt. U. a. wurden erforderliche Gewässerschutzstreifen im Bebauungsplan berücksichtigt (Festsetzungen von privaten Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft), der Bebauungsplan definiert des Weiteren Maßgaben zum hochwasserangepassten Bauen.

Im Planverfahren wurden zugleich Gutachten (Verkehrsuntersuchung, Geruchsimmissionsprognose, schalltechnische Untersuchung, FFH-Vorprüfung, Artenschutzprüfung, wasserwirtschaftliches Gutachten sowie eine vororientierende umwelttechnische Untersuchung) erstellt und die jeweiligen Ergebnisse in die Planung integriert.

Darüber hinaus wurden 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 die Abwägung eingestellt.

Abschließend wurden der städtebauliche Belang der Innenentwicklung mit Schaffung von zusätzlichen Wohnflächen und Arbeitsplätzen sowie das städtebauliche Ziel der Weiterentwicklung des Plangebietes zu einem gemischt genutzten Quartier in zentraler gut durch den ÖPNV erschlossener Lage in Overath höher gewichtet als bspw. eine im Sinne des Hochwasserschutzes nachteilige Beibehaltung des derzeitigen Zustandes.

Vom 12.08. bis zum 13.09.2019 wurde die Offenlage der 5. Änderung des Bebauungsplanes 'Weberstraße / Wiesenauel' durchgeführt. Diese wurde auf Grund einer fehlerhaften Bekanntmachung der Offenlage im Zeitraum vom 20.04. bis 21.05.2021 wiederholt.

Im Rahmen der Wiederholung der Offenlage im Zeitraum vom 20.04. bis 21.05.2021 gingen durch Ämter der Stadt Overath, Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange sowie von Bürgern Anregungen zu den folgenden Themen ein:

- Hinweise auf die Grünausstattung des Plangebietes (vor allem Lage und Ausstattung der Grünstrukturen), zur Situation der Gewässer im Plangebiet (insbesondere Gewässerrandstreifen), zum Artenschutz und zur FFH-Verträglichkeit
- Anforderungen zum Hochwasserschutz mit Verweis auf die Lage im Überschwemmungsgebiet 'Agger' sowie die Lage im Hochwasserrisikogebiet mit Verweis auf während des Planverfahrens erfolgte Änderungen des Wasserhaushaltsgesetzes, Hinweise auf Gefahren durch Überschwemmungen des Plangebietes und mögliche Schäden
- Hinweise auf die Emissionssituation

Weitere Stellungnahmen wurden zur verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung des Plangebietes abgegeben. Eine Behörde und ein Bürger haben auf die Überlegungen zur Verlängerung der Weberstraße in Richtung westen über die Bahntrasse mit Anbindung an die Siegburger Straße hingewiesen. Auf Grund der noch sehr unkonkreten Überlegungen konnten im Bebauungsplan noch keine Festlegungen zu dieser Planung vorgenommen werden. Der Bebauungsplan setzt jedoch keine Baufläche für diesen Bereich fest, sodass zukünftig eine Verlängerung der Weberstraße möglich ist.

Die Belange der Grünausstattung und der Verbesserung der ökologischen Situation der Gewässer wurden in die Abwägung eingestellt, jedoch die Schaffung von weiteren Wohnbauflächen sowie Flächen für nicht störende gewerbliche Nutzungen im Sinne einer Innenverdichtung als städtebaulicher Belang für diesen Standort höher gewichtet. Die Regelung einiger genannter Aspekte kann darüber hinaus nicht im Bebauungsplan erfolgen, sondern ist Gegenstand der nachgelagerten Genehmigungsverfahren.

Mit der dem Baugenehmigungsverfahren vorgezogenen Erstellung einer Studie zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG (Bauen in Überschwemmungsgebieten) konnte die grundsätzliche Umsetzbarkeit des Vorhabens nachgewiesen werden.

Die Stellungnahmen und Anregungen zogen teilweise redaktionelle Anpassungen und klarstellende Aussagen in den Bebauungsplanunterlagen nach sich.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans der Stadt Overath wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht zur 5. Änderung des Bebauungsplans der Stadt Overath beschreibt und bewertet die Ergebnisse der Umweltprüfung. Die Umweltbelange wurden damit umfassend ermittelt und unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Umweltbericht dargestellt.

Für das Schutzgut Mensch / Gesundheit sind insbesondere Lärm- und Geruchsimmissionen bedeutsam.

Hinsichtlich der Verkehrslärmbelastungen sind Maßnahmen zum baulichen Schallschutz erforderlich. Zum passiven Lärmschutz setzt der Bebauungsplan daher Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Nutzungen fest. Dadurch wird si-

chergestellt, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die schutzbedürftigen Nutzungen entstehen.

Die Schallausbreitungsberechnungen hinsichtlich des Gewerbelärms ergeben, dass innerhalb des Bebauungsplangebietes der geltende Immissionsrichtwert für den Nachtzeitraum im Bereich nahe der Kläranlage überschritten wird. Die angrenzenden Bauflächen wurden daher im Laufe des Bebauungsplanverfahrens reduziert und nördlich der Kläranlage auf die bestehende Ausstellungshalle beschränkt. Östlich angrenzend an die Kläranlage entfällt auf Grund der nächtlichen Lärmimmissionen und der ermittelten Geruchsimmissionen ein gesamtes Baufenster. Innerhalb der festgesetzten Bauflächen kommt es dennoch zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von nachts bis zu max. 3 dB(A). Hinsichtlich des Gewerbelärms sind in Bereichen mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Wohnnutzungen nur dann zulässig, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich nachgewiesen wird, dass gesunde Wohn- und Schlafverhältnisse gegeben sind.

Im Hinblick auf die kläranlagenspezifischen Gerüche zeigen die Ergebnisse der Prognoserechnung, dass im östlichen Teil des Plangebiets der Wert der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohn-/ Mischgebiete eingehalten bzw. deutlich unterschritten wird. Innerhalb des westlichen Plangebietes kommt es jedoch zu Überschreitungen des GIRL-Wertes für Wohn- / Mischgebiete. Der Bebauungsplan setzt für die an die Kläranlage angrenzenden Flächen mit Überschreitungen der IW für Wohn- / Mischgebiete daher zwar Mischgebiet fest, verzichtet jedoch auf die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, so dass hier keine baulichen Nutzungen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, entstehen können.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt lassen sich durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet selbst ausgleichen. Auswirkungen auf planungsrelevante Arten wurden im Rahmen einer Artenschutzvorprüfung untersucht. Durch die Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der Durchführung einer Artenschutzprüfung (Stufe 2) zum Abriss der Gebäude können Verstöße gegen das Artenschutzrecht des § 44 BNatSchG vermieden werden.

Mögliche Auswirkungen auf das räumliche anschließende FFH-Gebiet wurden im Rahmen einer Vorprüfung auf FFH-Verträglichkeit untersucht. Unter Berücksichtigung der getroffenen Empfehlungen für die Baugenehmigung wird eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes DE-5109-302 'Agger' durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 69 nicht erwartet.

Unveränderte, natürliche Böden sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund der Vornutzungen weitgehend nicht mehr anzutreffen. Nach fachgutachterlicher Einschätzung besteht kein Verdacht auf flächige schädliche Bodenveränderungen.

Die Umnutzung einer vorgenutzten Fläche vermeidet die Neuinanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet. Durch die vorgesehene verdichtete Bauweise insbesondere bezogen auf die Geschossigkeiten (flächensparendes Bauen) wird die Bodeninanspruchnahme insgesamt gemindert.

Im Bebauungsplan werden am östlichen Rand im Bereich des Baches Burchelssiefen, im Norden und Nordwesten im Bereich des namenlosen Baches bzw. Grabens und entlang der Agger Grünflächen festgesetzt, die u.a. dem Schutz der vorhandenen Oberflächengewässer dienen.

Im Vergleich zur Bestandssituation, wo die Teilversiegelungen bis an die Bachläufe heranreichen, stellen die gewässerbegleitenden Grünflächen eine Verbesserung dar.

Das Plangebiet liegt fast vollständig im Bereich mit Hochwasserrisiko, im HQ 100 der Agger und innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes 'Agger'.

Weil das Plangebiet bereits bebaut ist, handelt es sich bei der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebiets im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Bei der 5. Änderung des Bebauungsplans sind die Vorgaben des § 78 Abs. 3 WHG wie die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen. Für die Zulassung von Vorhaben ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Der Bebauungsplan weist auf die erforderliche Genehmigung durch die Wasserbehörde gemäß § 78 Abs. 5 WHG hin. Eine grundsätzliche Umsetzbarkeit wurde bereits über eine vorgezogene Erstellung einer Studie zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG gutachterlich nachgewiesen.

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet sieht der Bebauungsplan Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen für die Höhe des Erdgeschossfußbodens vor (Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in Meter über NHN als Mindestmaß). In den textlichen Festsetzungen ist ein Hinweis auf Regelungen zum hochwasserangepassten Bauen beigefügt. Im Bebauungsplan ist gekennzeichnet, dass das Plangebiet in einem Bereich mit hoch anstehendem Grundwasser liegt und zu errichtende Gebäude baulich gegen Einwirkungen durch Hochwasser besonders zu sichern ist.

Die konkrete Umsetzung der Planung und insbesondere die zeitliche Durchführung der Bauvorhaben der 5. Änderung des Bebauungsplans werden auf der nachgelagerten Genehmigungsebene geprüft und ggf. erforderliche Maßnahmen gefordert. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans wird die Hochwasserrückhaltung insofern nicht beeinträchtigt. Im Plangebiet sind keine Flächen zum Retentionsausgleich vorgesehen. Bei einer sukzessiven Umsetzung der Bauvorhaben sind Zwischenstände möglich, die zu einer temporären Verminderung des Rückhalteraums führen. Ein Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum ist umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen. Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch Strömungsänderungen sind zu vermeiden.

Das Plangebiet ist dem Klimatoptyp Gewerbe-, Industrieklima zuzuordnen. Durch die großflächig vorhandenen unbebauten Lager- und Stellflächen sind erhebliche Störungen des örtlichen Windfeldes und ein wesentlich verringerter Luftaustausch nicht zu erwarten. Bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad kommt es verstärkt zu bioklimatischen Konfliktsituationen. Für das Plangebiet ist zu erwarten, dass die Flächenversiegelung eine starke Aufheizung tagsüber und eine deutliche Überwärmung nachts bewirkt.

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet verschiedene private Grünflächen mit entsprechenden Maßnahmen zur Bepflanzung fest. Die Grünstrukturen, die künftig mindestens annähernd ein Viertel des Plangebietes ausmachen werden, haben einen deutlich positiven Effekt auf das Mikroklima im Plangebiet. Durch die vorgesehene Bebauung mit entsprechenden Abständen untereinander bleibt ein ausreichender Luftaustausch im Plangebiet gewährleistet.

Insgesamt ist auch nach der Realisierung des Vorhabens zu erwarten, dass dort weiterhin keine besonderen Belastungen der Luftqualität vorliegen werden. Im vorliegendem Bebauungsplan wird durch die Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage mit guter Anbindung an das Overather Zentrum, den ÖPNV sowie einer guten fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen der Intention des Luftreinhalteplans gefolgt, die umweltfreundliche Mobilität zu fördern und einen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität in Overath zu leisten.

Das Plangebiet hat aufgrund der großvolumigen Gebäudekörper und der geringe Durchgrünung eine geringe orts- und landschaftsbildliche Qualität und stellt derzeit eher eine Vorbelastung für das Orts- und Landschaftsbild dar. Durch die Neuordnung und Begrünung des Gebietes besteht die Chance das Ortsbild aufzuwerten und es kann von einer Verbesserung gegenüber der heutigen Situation ausgegangen werden.

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler oder bekannte Bodendenkmäler, das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Nach Abwägung der vorgetragenen Sachargumente kamen für die Stadt Overath keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.