GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 72
OVERATH - STEINENBRÜCK
"EHEMAL. HALDENGELÄNDE"

BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

	Seite
1. Vorgaben	3
1.1 Bisheriges Verfahren	3
1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich	3
1.3 Derzeitiges Planungsrecht	3
2. Ziel und Zweck der Planung	4
3. Begründung der Planinhalte	4
3.1 Art der baulichen Nutzung	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen	5
3.4 Verkehrsflächen	6
3.4.1 Überörtliche Anbindung	6
3.4.2 Innere Erschließung	6
3.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	7
3.6 Stellplätze und Garagen	7
3.7 Ökologie und Begrünung	7
3.7.1 Allgemeines	7
3.7.2 Vorhandene, natürliche und ökologische Strukturen	7
3.7.3 Planung	8

3.7.4 Öffentliche Grünflächen (Parkanlage) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, i. V. mit § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB 9

3.7.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB) 9

3.7.5.1 Begrünung der Stellplätze 9

3.7.5.2 Straßen- und wegebegleitende Bepflanzungen 9

3.7.5.3 Fassadenbegrünung 9

3.7.6 Bereitstellung von Kompensationsflächen 10

3.8 Altlasten 10

3.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 12

3.10 Ver- und Entsorgung 12

3.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 13

1. VORGABEN

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Gemeinde Overath hat in seiner Sitzung am 24.10.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 in Overath-Steinenbrück "ehemaliges Haldengelände" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurden in einer Bürgerversammlung am 2.04.1992 dargelegt und mit den Bürgern erörtert. Darüber hinaus hatten die Bürger bereits ab dem 18.03.1992 die Möglichkeit, die Planunterlagen im Rathaus der Gemeinde Overath einzusehen.

Des weiteren wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Für den im Osten des Plangebietes vorgesehenen Lebensmittelfilialbetrieb wurde parallel zum Planaufstellungsverfahren eine Einzelgenehmigung gem. § 33 Abs.2 BauGB erteilt.
Der Lebensmittelfilialbetrieb ist inzwischen realisiert.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen des Gemeindegebietes, innerhalb der Ortslage Steinenbrück, zwischen der A 4 und der L 136 (Olper Straße).

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem Bebauungsplan Nr. 72 im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,7 ha.

1.3 Derzeitiges Planungsrecht

Der Gebietsentwicklungsplan stellt den Hauptort Overath sowie die Ortsteile Steinenbrück, Untereschbach und Heiligenhaus als Wohnsiedlungsbereiche dar.

In dem seit dem 7.2.1980 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Overath sind die Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes als Gemischte Bauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 72 entspricht damit der gem. § 8 Abs. 2 BauGB notwendigen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel der Planung ist es, neben dem bereits genehmigten Lebensmittelmarkt ein Bebauungs- und Freiraumkonzept zu entwickeln, das aufgrund hoher städtebaulicher und ökologischer Qualitäten zur Steigerung der Attraktivität des Ortsmittelpunktes von Steinenbrück und der Umgebung beitragen soll.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll zum einen die dringend notwendige Stärkung des Einzelhandels erreicht und zum anderen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnungen in den Ober- und Dachgeschossen geschaffen werden.

Zur Realisierung der Ziele und Zwecke der Planung ist ein Erschließungs- und Bebauungskonzept vorgesehen, das sowohl den ökologischen Anforderungen als auch einer attraktiveren baulichen Gestaltung des Ortsmittelpunktes gerecht wird.

Die Ziele der Planung sollen durch entsprechende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen gesichert werden.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

Die Art der Bebauung ist so ausgelegt, daß Nutzungen angesiedelt werden können, die zur Belebung des Ortes und gleichzeitig zur Kaufkraftbindung am Ort beitragen.

Der Erschließungsanteil wurde zugunsten der Freiraumqualität auf das Notwendigste beschränkt.

Zur weiteren Steigerung der Attraktivität ist in Mittellage des Plangebietes der künftige Dorfplatz mit U-förmiger Platzrandbebauung vorgesehen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und den Zielen der Gemeinde Overath, an dem Standort Einzelhandelsbetriebe, Geschäfts- und Wohnnutzungen zuzulassen, wird für das Bebauungsplangebiet insgesamt **MI - Mischgebiet** gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs.5 Nr.1 BauNVO festgesetzt, daß in den **MI-Mischgebieten** die nach § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten,

Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
Nr. 7 Tankstellen,
Nr. 8 Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO,

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO wird des weiteren festgesetzt, daß die nach § 6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Der Ausschluß der vorgenannten Nutzungen wird damit begründet, daß derartige flächenintensive Nutzungen, wie z.B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen, in der Nachbarschaft zum geplanten Dorfplatz und künftigem Ortsmittelpunkt denkbar ungünstig gelegen sind.
Gartenbaubetriebe wären zudem an dem Standort aufgrund der Schwermetallkontamination des Grund- und Sickerwassers nicht möglich.

Nach den textlichen Festsetzungen sind Wohnnutzungen in den Erdgeschoßen nicht zulässig. Damit sollen zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Erdgeschoßen geschaffen werden. Zum anderen wird dadurch ein direkter Kontakt von Wohnnutzungen zu den kontaminierten Bodenschichten in den tieferen Lagen vermieden.
Der Ausschluß von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ist in dem Ziel der Planung begründet, an dem Standort Anlagen und Einrichtungen gemäß § 6 BauNVO zuzulassen, die zur Verbesserung der Infrastruktur, des Einzelhandels und der Freiraumqualität beitragen sollen.
Durch die Zulässigkeit einer Vergnügungsstätte könnten die städtebaulichen Ziele , insbesondere durch das zu erwartende erhöhte Pkw-Aufkommen in den Abend- und Nachtstunden, gefährdet werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebietes und den Zielen der Planung an dem Standort Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zuzulassen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Höhe baulicher Anlagen (Traufe+First) bestimmt.
Die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (oberhalb des aufgeschütteten Materials) und die Unzulässigkeit von baulichen Anlagen unterhalb dieser Fußbodenhöhe ist in der Vermeidung von Erdbewegungen im Bereich des kontaminierten Bodens begründet.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 entspricht dem zulässigen Maximalwert der BauNVO und ist in dem Ziel begründet, bauliche Anlagen und Einrichtungen bis zu jeweils 60% der Grundstücksfläche zuzulassen.

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für die geplante Bebauung wird ausschließlich die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise soll das Konzept der Planung gesichert werden, wonach geschlossene U- und L -förmige Baukörper zur Verbesserung der Raumstruktur und zur Platzbildung im Mittelteil des Plangebietes mit beitragen sollen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich mit Baugrenzen umfahren und so großzügig bemessen, daß die beabsichtigte Bebauung nach den individuellen Bedürfnissen der künftigen Nutzer errichtet werden kann.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden aufgrund der Schwermetallkontamination des Grund- und Sickerwassers insgesamt versiegelt. Ausgenommen von der Pflicht der Versiegelung sind die Pflanzmaßnahmen entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag

3.4 Verkehrsflächen

3.4.1 Überörtliche Anbindung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die L 136 (ehemals B 55) an und liegt damit an einer überörtlichen Hauptverbindungsstraße, die in westlicher Richtung nur ca. 1000 m von der Autobahnanschlußstelle Untereschbach (A 4) entfernt ist.

Auf der Grundlage des Verkehrsentwicklungsplanes für die Gemeinde Overath wurde inzwischen für den Bereich der Ortsdurchfahrt Steinenbrück ein Entwurf zur Umgestaltung der L 136 erarbeitet.
Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit in Steinenbrück wurden bereits vorab zwei Querungshilfen südlich des Haldengeländes erstellt.

Die vorliegende Verkehrsplanung wurde bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt und entsprechend den Zielen der Planung weiterentwickelt.

3.4.2 Innere Erschließung

Im Vorfeld der Planung sind verschiedene Erschließungsmöglichkeiten für die innere Erschließung untersucht worden.
Die diversen Erschließungsvarianten wurden aus den unterschiedlichsten Gründen verworfen und dienten letztlich als Abwägungsgrundlage für den vorliegenden Entwurf.
Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt die Erschliessung des Lebensmittelmarktes von der Holzbachtalstraße (die Zufahrt ist inzwischen realisiert). Diese neu angelegte Zufahrt dient ausschließlich der Andienung und als Zufahrt für die Kunden des Lebensmittelmarktes.
Auf eine weiterführende Fahrbeziehung entlang des Bachlaufes wurde zu Gunsten der Freiraumqualität verzichtet. Dadurch kann eine relativ breite Schutzzone zum Bachlauf hin gesichert und für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden.

Die Erschließung der Bebauung im Nord- und Mittelteil des Plangebietes erfolgt über eine 6,5 m breite Stichstraße gegenüber der Bücheler Straße. Die Zufahrt dient der Anlieferung und erschließt die dort vorgesehenen Kundenparkplätze.
Von diesen Kundenparkplätzen sind fußläufige Verbindungen zum Dorfplatz, zur Olper Straße und in südöstlicher Richtung entlang des Lebensmittelmarktes bis zur Holzbachtalstraße vorgesehen.

Im Mittelteil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan an zentraler Stelle Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" fest, die künftig als Dorfplatz für Wochenmärkte und sonstige Veranstaltungen genutzt werden soll.

3.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Buslinie Gummersbach - Overath - Köln an den ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt ca. 100 m südöstlich des Plangebietes an der Olper Straße (L 136). Die Linienbusse verkehren halbstündlich in beiden Richtungen.

3.6 Stellplätze und Garagen

Es ist Ziel der Planung, die Flächen für den ruhenden Verkehr in direktem Umfeld der jeweiligen Bebauung ebenerdig anzulegen.

3.7 Ökologie und Begrünung

3.7.1 Allgemeines

Nach § 1 Abs.5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens, einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima berücksichtigen.
Das erfordert dort, wo Schäden oder Mängel erkennbar sind, positive Maßnahmen zu deren Beseitigung oder Ausgleich.

Die Gemeinde Overath hat daher das Büro für Landschaftsplanung J. Scheller beauftragt, für das Plangebiet einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu erarbeiten.
Dieser Fachbeitrag erfaßt die quantitativen und qualitativen Ausmaße der durch die Bebauung des Geländes zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die Einordnung der Baumaßnahmen in die Struktur des vorhandenen Gesamtraumes.

3.7.2 Vorhandene, natürliche und ökologische Strukturen

Die Fläche ist eine Aufschüttung im Holzbachtal. Der größte Teil der Oberfläche ist eben und liegt bei ca. 102 m üNN. Im östlichen Bereich liegt eine Aufschüttung, die zur Autobahn steil ansteigt. Der Holzbach, als nördliche Begrenzung des Plangebietes, liegt ca. 2,0 m tiefer als die Geländeoberfläche.

Der Grundwasserstand liegt zwischen ca. 99 und 101 m üNN und fällt mit der Fließrichtung von Südost nach Nordwest.
Der Planungsraum zeigt unterschiedliche Vegetationsstrukturen.
Entlang des Holzbaches bestehen naturnahe Strukturen mit Schwarzerle, Saalweide und Brombeere. Nördlich des Baches stehen geschlossene Gehölzbestände mit Fichte, Buche und Eiche.
Die bis zum Bau des Lebensmittelmarktes vorhandene Wallanlage zur Olper Straße war mit Hainbuchen, Schwarzerlen , Holunder, Bergahorn, Hasel und Weiden bepflanzt.

Der Wall im Osten des Geländes ist von einer artenreichen Wildkrautfläche mit folgenden Gehölzen bewachsen: Saalweide, Stieleiche, Ginster, Lupinen, Klee, Ampfer u.a.

Der größte Teil des Planungsraumes besteht aus artenarmem Wildrasen und großflächigen Birken- und Weidengebüschen. An den Gehölzrändern befinden sich u.a. Brombeere, Weidenröschen, Seggen, Disteln und Goldrute.

Beim Bau der Autobahn A 4 erhielt das Gelände seine heutige Gestalt durch Einlagerung von überschüssigem Aushub von etwa 2,00 m Höhe. Unterhalb dieser Erdaufschüttung ist Zink-, Blei-, Grubenhaufwerk aus länger zurückliegenden Bergbautätigkeiten zu vermuten.

3.7.3 Planung

Es ist vorgesehen, die großflächig zu versiegelnden Platz- und Parkplatzbereiche durch verschiedene Grünstrukturen aufzulockern und zu gliedern. Im einzelnen sind folgende Elemente vorgesehen:

- Einfassung der Parkplätze mit geschnittenen Hainbuchenhecken,
- Gliederung der Platzflächen durch großkronige Bäume,
- Bepflanzung der Baumscheiben und Grünflächen mit Bodendeckern,
- Fassadenbegrünungen.

Es ist Ziel der Planung, die Grünflächen zwischen dem Baugebiet und dem Holzbach als ökologisch hochwertige Biotopstrukturen anzulegen. Diese Ziel soll durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Sicherung des Geländes durch entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr.20 und 25 BauGB
- weitgehende Abgrenzung der Flächen zum Siedlungsraum durch Pflanzung freiwachsender Feldhecken
- Pflanzung von Bäumen erster und zweiter Ordnung
- Anlage eines Artenschutzgewässers im Nordosten des Geländes
- Pflanzung von Ufergehölzen in Abschnitten entlang des Holzbaches
- Entwicklung einer artenreichen Wildkrautvegetation auf den Freiflächen
- in Absprache mit dem zuständigen Wasserverband naturnaher Ausbau des Holzbaches (Abflachen der Böschungen und Verbreiterung des Bachbettes, Schaffung von Ruhigwasser und Retensionszonen)

Auf der Grundlage der Planuungsgrundsätze ergeben sich für den Bebauungsplan folgende konkrete Maßnahmen:

3.7.4 Öffentliche Grünflächen (Parkanlage) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das Ziel dieser Festsetzung ist es, bestimmte Teilflächen des Bebauungsplanes für Zwecke des Natur- und Landschaftsschutzes zu sichern.

Die Arten und die Dichte der Bepflanzung sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

3.7.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

3.7.5.1 Begrünung der Stellplätze

Stellplätze sind gemäß der landschaftspflegerischen Konzeption mit standortgerechten Laubbäumen zu begrünen.
Je 5 Stellplätze ist ein Baum 2. Ordnung gemäß der Artenliste zu pflanzen.
Die Baumscheiben müssen eine offene Fläche von mind. 4 m² aufweisen und sind gegen das Überfahren zu sichern.

Ziel dieser Festsetzung ist es, die Stellplatzanlagen optisch verträglicher zu gestalten.

Des weiteren wird durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bodendeckern und Hainbuchenhecken das angestrebte Ziel einer Durchgrünung des Plangebietes, in Verbindung mit den übrigen Begrünungsmaßnahmen, erreicht.

3.7.5.2 Straßen- und wegebegleitende Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen fest.

Ziel der Gemeinde Overath ist die öffentlichen Verkehrsräume mit geeeigneten Straßenbäumen gemäß der Artenliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu bepflanzen.

3.7.5.3 Fassadenbegrünung

Zur Steigerung der landschaftsästhetischen und -ökologischen Wertigkeit empfiehlt sich eine Fassadenbegrünung.

Hierzu geeignete Pflanzen sind:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris

3.7.6 Bereitstellung von Kompensationsflächen

Ein Teil der zu fordernden Kompensationsfläche kann im Plangebiet ausgewiesen werden. Von den neu entstehenden bzw. vorhandenen 10.205 qm ökologisch hochwertiger Grünfläche können ca. 6.000 qm im Plangebiet angerechnet werden.
Die Restfläche in Höhe von 7.661 qm wird in Absprache mit der Unteren Forstbehörde durch Waldumwandlungsmaßnahmen von monostrukturierten Beständen in mehrschichtige Laubholzbestände mit Arten entsprechend der pot.nat. Vegetation nördlich des Holzbaches bereitgestellt.

3.8 Altlasten

Das zur Bebauung vorgesehene Haldengrundstück in Overath-Steinenbrück stellt das verfüllte Tälchen des Holzbaches dar, der ursprünglich das Gelände von Osten nach Westen durchfloß. Heute umfließt der Bach unmittelbar nordöstlich bzw. nordwestlich den Haldenkörper.
Die Halde Steinenbrück diente im vergangenen Jahrhundert, so die Aussage der Altenberg Metallwerke AG, 4300 Essen, als Klärteich für die erzhaltigen Abgänge der Aufbereitung Steinenbrück, die nach dem 2. Weltkrieg ausgebaggert und in der Aufbereitung Lüderich einer erneuten Aufarbeitung unterzogen wurden.
Beim Bau der Autobahn A 4 erhielt das Gelände seine heutige Gestalt durch Einlagerung von überschüssigem Aushub von etwa 2,00 m Höhe. Unterhalb dieser Erdaufschüttung ist Zink-, Blei-, Grubenhaufwerk aus länger zurückliegenden Bergbautätigkeiten zu vermuten.

Diese ehemalige Bergehalde der Grube Lüderich ist beim StAWA Bonn unter der Altlastennummer 5009/27/C in das dort geführte Altlastenkartenwerk aufgenommen worden.

Aus diesem Grunde wurden vor dem förmlichen Planaufstellungsbeschluß vom 24.10.1990 diverse Altlastenuntersuchungen in Auftrag gegeben, deren wesentliche Ergebnisse nachstehend im einzelnen aufgeführt werden.

- Bodenuntersuchungen des Grundstückes Halde durch den TÜV Rheinland, Ergebnisprotokoll vom 16.03.1987:
Es wurden Proben an 10 Meßpunkten genommen in einer Tiefe von 0 bis 100 cm, beprobt wurden die Flächen von 0 bis 20 cm, 20 bis 60 cm und 60 bis 100 cm. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß die Aufschüttung auf dem Grundstück aus Bergematerial besteht, das nur wenig Vererzungen beinhaltet. Das Gutachten bestätigt insoweit die Aussage der Altenberg Metallwerke AG, daß das Haldengelände mit beim Bau der Autobahn A 4 angefallenem überschüssigen Aushub aufgefüllt worden ist.

- Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Halde durch den TÜV Rheinland, Ergebnisbericht vom 20.04.1988:
Wegen einer zum damaligen Zeitpunkt vorgesehenen ausschließlichen Wohnbebauung wurde das Gelände nochmals untersucht. Dabei waren auch die Bodenbereiche zu untersuchen, die bei einer durchgeführten Bebauung durch Fundamente, Keller, Kanäle und ähnliche Bauwerke angeschnitten würden.
Es wurden an 7 Punkten Bodenproben aus den Bereichen zwischen 2,00 m bis 4,00 m ab Oberkante Haldengelände untersucht.
Das Gutachten stellt fest:

Die Auffüllung des Haldengeländes besitzt eine Mächtigkeit zwischen 3,60 m und 2,50 m. Sie besteht aus einer geringmächtigen Lehmschicht, die von grobem Schotter überdeckt wird.
Es wird festgestellt, daß das untersuchte Grundstück mit teilweise hohen Gehalten der Schwermetalle Blei, Cadmium und Zink belastet ist.
Durch die Wiederaufbereitung des aus einer länger zurückliegenden Bergbautätigkeit stammenden Materials kann eine erhöhte Wasserlöslichkeit der Schwermetalle resultieren.
Einer vorgesehenen Wohnbebauung auf dem Grundstück der Halde, so das Gutachten, kann wegen der hohen Wasserlöslichkeit der Schwermetalle nicht zugestimmt werden. Die Ansiedlung eines Einkaufszentrums oder ähnlichem ist möglich, wenn die gesamte Fläche durch Gebäude und befestigte Plätze versiegelt ist.

- Umweltgeologisches Gutachten zur Beurteilung möglicher Grundwasserkontaminationen auf dem Haldengrundstück, erstellt durch das Büro GEOS vom Oktober 1989:
Es wurden 4 Rammkernsondierungen bis zu einer Endtiefe von 3,65 bzw. 5,00 m niedergebracht.
Die ermittelten absoluten Höhen für die Grund-/ Stauwasserspiegel betragen 99,14 bis 101, 73 m ü. NN. Die entsprechende Geländeoberkantenhöhe betrug 100,24 bis 103,90 m ü. NN.
Untersucht wurden die Werte, wie auch beim Gutachten zuvor, im wesentlichen fürZink, Blei, Cadmium, Kupfer, Quecksilber, Nickel und Arsen.
Keine Auffälligkeiten zeigten Blei, Kupfer, Quecksilber und Arsen.
Auffällige Parameter zeigten die Elemente Cadmium, Nickel und Zink.
Zusammenfassend stellt der Gutachter fest, daß das Grundwasser im Bereich des Haldengeländes in Overath-Steinenbrück deutliche bis extreme (Zink) Schwermetallkontaminationen aufweist, die auf einen Eintrag aus dem dort abgelagerten Berge- und Abraummaterial zurückzuführen sind. Als Empfehlung wird ausgesprochen, daß mögliche Abwehrmaßnahmen in Ergänzung zu künftigen Nutzungen und deren baulichen Ausführungen grundsätzlich einer Entfernung des Haldenmaterials und dessen Deponierung vorzuziehen sind.

- Zweite Beprobung des Haldengeländes durch das Büro GEOS, Gutachten vom 12.01.1990:
Es wurden weitere Beprobungen vorgenommen einschließlich der Vorfluter im Anstrom und im Abstrom des Haldengrundstückes.
Als Resümee wird festgehalten:
Die ermittelten Werte bestätigen insgesamt die Aussagen und das Wertniveau der ersten Untersuchungen. Mit Ausnahme der Zinkmengen wurden keine wesentlichen Akkumulierungen von Metallen im Vorfluter des Abstroms aufgezeigt. Nur für Zink läßt sich ein bedeutsamer Anstieg vom An- zum Abstrom feststellen. Die Unterschiede bei den anderen untersuchten Parametern sind zu gering und werden zum Teil durch die Nachweisgrenzen der jeweiligen Elemente verdeckt.

- Gewässerbiologisches Gutachten Holzbach im Bereich des Haldengrundstückes, erstellt durch die Biologische Station Bergisches Land im Mai 1990:
Das Gutachten stellt zusammenfassend fest:
Die Untersuchung der Besiedlung des Holzbaches und eines Seitenbaches mit Makrozoobenthos-Organismen im Bereich des Haldengrundstückes ergab keinen konkreten Hinweis auf eine Belastung der Lebensgemeinschaft des Holzbaches durch seitlich einfließende schwermetallhaltige Grund- oder Sickerwässer aus dem Haldenbereich.

Anläßlich einer Besprechung beim StAWA Bonn am 24.04.1991 wurde aufgrund der vorliegenden Ergebnisse übereinstimmend festgestellt, daß die Halde Steinenbrück aus

wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht nicht länger in der Bergaufsicht verbleiben muß. Da im Bereich der Halde jedoch erhöhte Schwermetallwerte festgestellt wurden, ist für eine weitere Nutzung auf jeden Fall eine Versiegelung der Fläche vorzunehmen. Als Wohngebiet oder zur Anlage eines Kinderspielplatzes ist das Gelände auch weiterhin nicht geeignet.

Dieser Empfehlung folgend ist daher eine bauliche Nutzung des Haldengeländes geplant, wie unter Ziffer 3.1- 3.3 im einzelnen näher dargelegt. Danach sind in den Erdgeschossen ausschließlich gewerbliche Nutzungen vorgesehen, in den oberen Geschossen jedoch auch Wohnnutzungen. Diese eingeschränkte Wohnnutzung steht der Aussage des StAWA nicht entgegen, da das StAWA das Gelände der Halde lediglich als Wohngebiet oder zur Anlage eines Kinderspielplatzes als nicht geeignet erklärte.

3.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem.§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Das Ingenieurbüro Graner, Bergisch Gladbach, hat mit Datum vom 28. September 1992 ein schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplanbereich vorgelegt.

Ziel der Untersuchung war es, die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen zu untersuchen und entsprechende Empfehlungen auszusprechen, unter welchen Anforderungen die vorgesehenen Nutzungen an dem Standort möglich sind.

Als Ergebnis der Untersuchung stellt der Gutachter fest, daß die prognostizierten Schallpegel tags/nachts nur geringfügig über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen und die Bebauung im gesamten Plangebiet mit normalen isolierverglasten Fenstern (Schallschutzklasse III der VDI 2719) ausreichend gedämmt werden können.
Für Schlafräume sind Schalldämmlüfter, die einen vom Öffnen der Fenster unabhängigen Schallschutz bei gleichzeitiger Lüftung gewährleisten vorzusehen. Die Schalldämmlüfter müssen ebenfalls den Anforderungen der Schallschutzklasse III entsprechen.

Auf aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder Erdwällen kann verzichtet werden, da aufgrund der topographischen Verhältnisse mit aktiven Maßnahmen keine deutliche Pegelminderung zu erreichen ist.

Vor Realisierung des Lebensmittelfilialbetriebes wurde durch das Ing. Büro Graner im Rahmen einer weiteren schalltechnischen Untersuchung geprüft, inwieweit die angrenzende Wohnbebauung durch die Errichtung des Filialbetriebes belastet wird.
Als Ergebnis stellt der Gutachter fest, daß die zulässigen Orientierungswerte für Mischgebiete nicht überschritten werden und auch bei der vorgesehenen zusätzlichen Bebauung des Plangebietes keine Überschreitung zu erwarten ist.

3.10 Ver- und Entsorgung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes liegen im Kanalisationsnetz der Kläranlage Overath-Lehmbach. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem über die Planstraße A zur Kanaltrasse innerhalb der L 136.
Das gesamte Dach- und Freiflächenwasser wird aufgrund der Schwermetallkontamination des Grund- und Sickerwassers dem vorgesehenen Kanal in der Planstraße A zugeführt. Eine örtliche Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht möglich.

Um die Größe des Niederschlagswasserabflußes aus dem Plangebiet auf die Leistungsfähigkeit der in der L 136 vorhandenen Kanalisation drosseln zu können , setzt der Bebauungsplan im Bereich der Planstraße A ein Regenrückhaltebecken fest. Zur Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren wird dem Regenrückhaltebecken ein Regenklärbecken vorgeschaltet.

Zur hydraulichen Sanierung der in der L136 vorhandenen Regenwasserkanalisation setzt der Bebauungsplan nördlich der L 136 ein Regenrückhaltebecken fest.

Bei den festgesetzten Flächen für die Regenrückhalte- und das Klärbecken handelt es sich um geschlossene unterirdische Anlagen, die der gemeindlichen Entsorgung dienen und werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Flächen für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

3.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Da der Bebauungsplan zwar auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise einwirken kann, jedoch Festsetzungen zur äußeren Gestaltung aus dem Planungsrecht nicht abzuleiten sind, werden zur Durchsetzung der Ziele der Planung, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen gestalterische Festsetzungen gem. § 81 BauONW erforderlich.

Fassaden

Für die Außengestaltung der baulichen Anlagen werden Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien ausgeschlossen, da sie auf die Gestaltung der Gebäude in besonderem Maße negativen Einfluß ausüben und als nicht ortstypisch anzusehen sind.

Es ist Ziel der Gemeinde Overath an dem Standort eine ansprechende Architektur zu verwirklichen. Neben dem Ausschluß der o.genannten Materialien wird insbesondere die vertikale Gliederung der Fassaden für gestalterisch bedeutend angesehen.
Unter der Ziffer C. Hinweise der textlichen Festsetzungen wurde daher ein Hinweis aufgenommen, wonach vor Erteilung der Baugenehmigung die Fassadengestaltung (insbesondere die vertikale Gliederung der Fassaden) mit dem Bauamt der Gemeinde abzustimmen ist.

Dachneigung

Mit der Festsetzung, daß als Dachform ausschließlich das geneigte Dach zulässig ist, wird das ortstypische Gestaltungsmerkmal aufgenommen.

Dachgauben und Dacheinschnitte

Mit den einschränkenden Festsetzungen bezüglich der Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten soll erreicht werden, daß auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die Dachlandschaften zum größten Teil erhalten bleiben.

Die Festsetzung von Mindestabständen von den Giebelwänden erfolgt ebenfalls mit dem Ziel, zusammenhängende Dachflächen zu erhalten.

Einfriedungen

Mit der Unzulässigkeit von Einfriedungen wird das Ziel verfolgt, ein gestalterisch positives Gesamtkonzept für das Plangebiet zu erreichen.
Für den künftigen Dorfmittelpunkt sind gestalterisch ansprechende Fußgängerbereiche vorgesehen.
Mit der Festsetzung werden desweiteren die gewünschten Sichtbeziehungen zu den einzelnen Läden, zum Marktplatz, etc. erhalten.

Die Abgrenzung der jeweiligen Grundstücksgrenzen würde das angestrebte Gestaltungskonzept erheblich stören.

Overath, den 23.06.1993

Bücher ..... Trelz .....
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Anlagen:
- Bodengutachten, v. 10.12.92
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, v. Januar 93
- Schallgutachten, v. 28.09.92

GEOS
Problemlösungen im Umweltbereich
Boden · Wasser · Pflanze

Stellungnahme der GEOS GmbH
zur geplanten Wohnnutzung in Teilen des B-Plan-Bereiches
im ehemaligen Haldengrundstück in Overath-Steinenbrück

Die GEOS GmbH erhielt am 01.02.1993 von der Gemeinde Overath, vertreten durch das Bauamt den Auftrag für die Erarbeitung einer Stellungnahme zur geplanten Wohnnutzung für den Untersuchungsbereich. Hintergrund der Anforderung für die Stellungnahme sind die Ergebnisse aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, die im Vorfeld zu diesem B-Plan-Verfahren eingeschaltet wurden.

Textlich liegen der GEOS GmbH die Seiten 9, 10 und 11 zum TOP A 2 der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 26.01.1993 in Kopie vor.

Zu 1."Laut mehrerer Gutachten wird eine Wohnbebauung abgelehnt."

Die GEOS GmbH hat im Gutachten 89-0040 vom 06.11.1989 eine Überbauung des Areals mit dem Ziel der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und einer Versiegelung von Restflächen befürwortet. Dagegen abgesetzt wurde festgehalten, daß es prinzipiell möglich ist, eine Wohnbebauung zuzulassen, wenn Basisabdichtungen, Drainagen, Spatensperren sowie neu einzubringende Rohmutterbodenlage in ausreichender Stärke aufgebracht würden.
Diese Aussage für eine nicht eingeschränkte Wohnbebauung bedarf erheblicher Vorleistungen, die alle den Inhalt haben, daß anschließend eine Wohnbebauung ohne negative Auswirkun-

gen für die Nutzer möglich ist. Die hierbei gewählte Form des Schutzes gegen die vorhandenen, in Feststoffen gebundenen Schadstoffe ließen eine nachteilsfreie Wohnnutzung ohne Einschränkung zu.
Eine z.B. im Mietwohnungsbau verankerte Wohnsituation ohne die Beteiligung von Gartenflächen als zu den Wohnungen gehörende Areale ist in den Obergeschossen nachteilsfrei möglich, ohne daß hier weitere Forderungen bezogen auf die Schadstoffe abgeleitet werden können.

Die Sensibilität von Wohnbebauung gegenüber gewerblicher Nutzung oder Sondernutzungsflächen ergibt sich aus den nicht eingeschränkten Möglichkeiten des z.B. Spielens und Bearbeitens des Bodens. Diese Aspekte sind im vorliegenden Fall jedoch zwingend ausgeschlossen worden, da die Versiegelung annähernd den gesamten Haldenbereich einnimmt. Die freibleibenden Bereiche werden mit neutralem Bodenmaterial gegen die unterliegenden Schadstoffe in ausreichender Weise abgedeckt werden.
In den Freiflächenbereichen, in denen diese Abdeckung erfolgt, werden keine nutzgärtnerischen Tätigkeiten bzw. Kinderspielplätze/Unterbringungsmöglichkeiten angeboten bzw. zugelassen.

Zu 2. "Eine Bebauung mit Tiefgeschossen unterhalb der Geländeoberkante wird abgelehnt."

Hier ist auf das Gebot der GEOS GmbH aus dem vorgenannten Gutachten insbesondere unter dem Gesichtspunkt der dabei anfallenden kontaminierten, zu deponierenden Bodenmassen zu verweisen.

GEOS

Problemlösungen im Umweltbereich
Boden · Wasser · Pflanze

Zu 3. "Die Gesamtfläche ist zu versiegeln."

Wie schon unter Kapitel Zu 1. benannt wurde, sind Teile des Bereiches in Holzbach-Nähe von einer Versiegelung ausgeklammert worden. Die Auffüllung mit nachweislich nicht kontaminierten Bodenmassen, die auch der Anpassung an die spätere Geländehöhe ausmacht, kommen den Forderungen eines umfassenden Kontaktausschlusses mit dem kontaminierten Bodenmassen nach.

Resümee:

Aus Sicht der GEOS GmbH ist die Wohnnutzung in oberen Stockwerken im Bebauungsplangebiet für den ehemaligen Haldenbereich in Overath-Steinenbrück nachteilsfrei möglich. Gärtnerische Nutzung sowie die Ausweisung von, den Wohnungen zuzuordnenden Grünarealen/Gärten sind nicht gegeben. Grundlage der Stellungnahme ist das GEOS-Gutachten 89-0040 sowie die bereits im Text benannten Seiten 9 bis 11 zum TOP A 2 der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 26.01.1993. Die Stellungnahme ist nur in ihrer Gesamtheit und unter Bezug auf das vorgenannte GEOS-Gutachten verbindlich.

Bergisch Gladbach, den 01.02.1993

GEOS GmbH
Hülsenstraße 29
5060 Bergisch Gladbach 2
Tel.: 02202/36021
Fax: 02202/36911

Overath, den 23.06.1993

gehört zur Vorlage
vom 24.11.93
Az.: 35.2.12-7701-94/93
Der Kreispräsident
In Vertretung:
Schmidt

Bürgermeister

Siegel der Gemeinde Overath 8

Ratsmitglied