STADT OVERATH

BEGRÜNDUNG gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

Zum Bebauungsplanes Nr. 78/2

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

„Overath – Immekeppel, Kielsberg II“

1. Änderung

Stand: 12.11.2018

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

seelbacher weg 86
57072 siegen

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hhsiegen-städtebauer.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	1
3.	Flächennutzungsplan / Bebauungsplan	3
4.	Planungsziele	3
5.	Planung	4
5.1	Festsetzungen des Ursprungsplanes	4
5.2	Geplante Festsetzungen	5
5.3	Umweltbelange, Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung	8
5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	9
5.5	Erschließung	9
5.5.1	Verkehrsflächen	9
5.5.2	Schmutzwasser	9
5.5.3	Niederschlagswasser	9
5.5.4	Trinkwasser	9
5.5.5	Löschwasser	9
6.	Bergbau	10
7.	Flächen für Versorgungsanlagen (Trafo)	10
8.	Denkmalschutz	10
9.	Boden	10
10.	Kampfmittel	10
11.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes	11
12.	Kosten	11
13.	Abwägungsmaterial	11
14.	Vermerk zur Begründung	11

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Overath hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78/2 „Immekeppel, Kielsberg II, 1. Änderung“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit diesem Bebauungsplan werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern und für die Entwicklung von Bauflächen für die Betreuung und Pflege von Bewohnern, berücksichtigt und planungsrechtlich abgesichert. Ebenfalls soll eine Kindertagesstätte errichtet werden. Es ist eine umwelt- und klimafreundliche Planung angestrebt.

Der Ursprungsplan setzte einzelne Baufenster nach Vorgaben eines damalig erstellen Hochbaukonzeptes für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern fest. Diese Planung wurde nie umgesetzt, da sich die geringe Verdichtung des Gebietes und der Zuschnitt der geplanten Grundstücke mit den enggefassten Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und der Höhengestaltung der Gebäude nicht wirtschaftlich umsetzten ließ.

Darüber hinaus besteht heutzutage ein erhöhter Bedarf an Bauflächen für die Betreuung und Pflege von Bewohnern (nach Baunutzungsverordnung 2013 neue Nutzungsart für Reine Wohngebiete). Diese Nutzungsart lässt sich auf Grundlage der Festsetzungen des Ursprungsplanes nicht umsetzten.

Über die Fläche des Geltungsbereiches des Ursprungplanes hinaus wurden nun noch die beiden bereits bebauten Grundstücke im Süden und Osten des Plangebietes a der „Kloster-Meer-Straße“ mit in die Planung einbezogen.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung (wie im vorliegenden Fall) oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Er darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 Quadratmetern, wie im vorliegenden Fall, festgesetzt wird.

Durch diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Auf diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung finden somit die Bestimmungen des § 13 a BauGB Anwendung.

Das Planungsbüro **HKS - Stadt ▪ Umwelt ▪ 57072 Siegen** wurde im Januar 2018 mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragt. Darüber hinaus wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ erarbeitet.

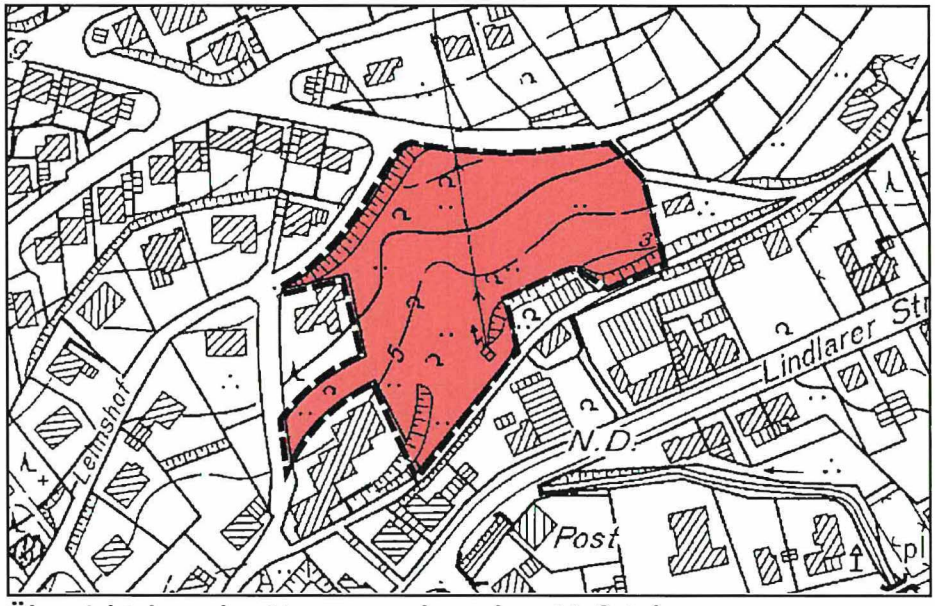
2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Overath-Immekeppel in unmittelbarer Nähe der Kirche. Das ca. 10.250 m² große Grundstück wird mit Ausnahme der Bestandsbebauung im Moment nicht genutzt und liegt brach.

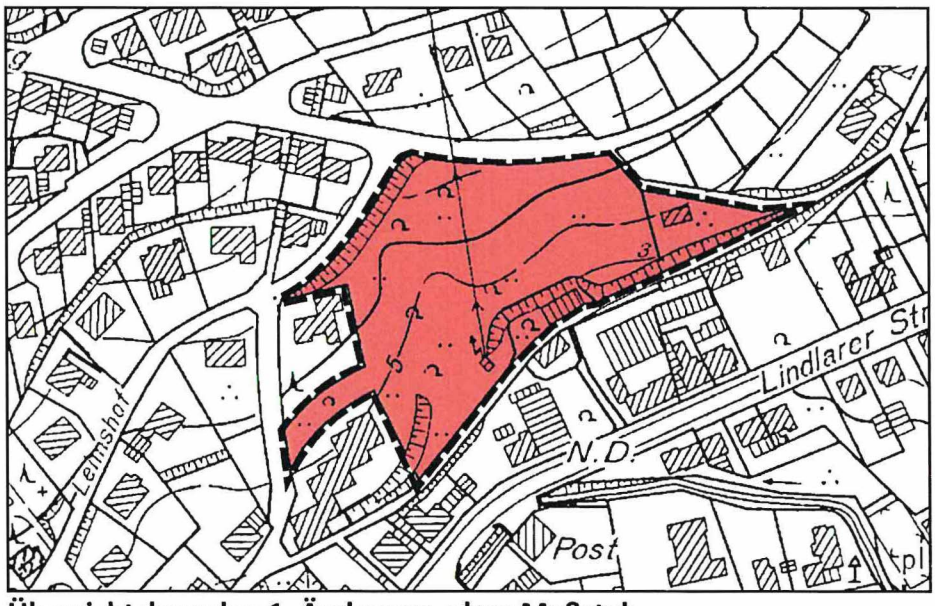
Insgesamt ist der Geltungsbereich von der Stadtstraße „Kielsberg“ in Richtung „Kloster-Meer-Straße“ stark hängig. Topographisch wird es aber insbesondere durch die steilen Böschungen an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze geprägt. Vom höchsten zum tiefsten Punkt des Geländes ist ein Höhenunterschied von ca. 28 m zu verzeichnen.

Im Norden und auch unmittelbar im Osten grenzt das Grundstück an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 124/1, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Südlich, unterhalb der Böschungskante, grenzen Mischgebietsstrukturen an. Westlich des Grundstückes, an der Straße „Kielsberg“, besteht Wohnbebauung, die größtenteils in den 60-iger Jahren entstanden ist.



Übersichtslageplan Ursprungsplan, ohne Maßstab,
© Geobasisdaten: www.rio.obk.de



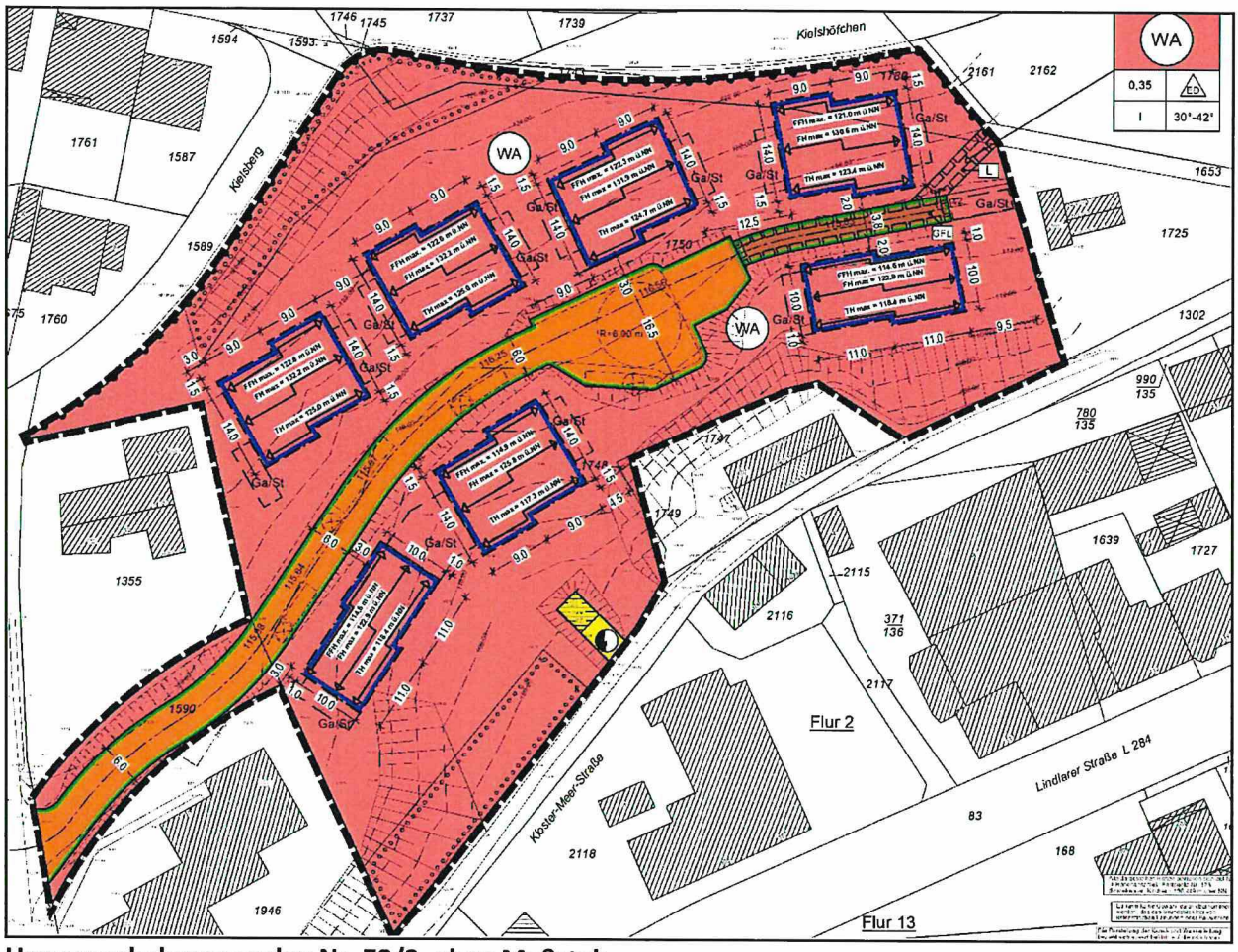
Übersichtslageplan 1. Änderung, ohne Maßstab,
© Geobasisdaten: www.rio.obk.de

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Immekeppel, Flur 2, die Flurstücke Nrn. 1590, 1725, 1747-1750 und 1780.

3. Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Overath ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Bebauungsplanänderung gilt somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem FNP entwickelt.

Der u.a. Ursprungsbebauungsplan ist seit dem Jahr 2017 rechtskräftig. Er wird durch diese neue 1. Änderung ersetzt.



Ursprungsbebauungsplan Nr. 78/2, ohne Maßstab

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt ebenfalls den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 124/1 (Flurstücke 1725).

4. Planungsziele

Auf der Fläche soll Planungsrecht für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und Gebäuden (Deckung des Wohnraumbedarfs) für die Betreuung und Pflege von Bewohnern und die Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen werden. Durch die neuen Festsetzungen wird die städtebauliche Ordnung hergestellt.

Das Gebiet, mit Ausnahme der Bestandgebäude wird über einen neuen Erschließungsstich, ausgehend von der Stadtstraße „Kielsberg“ erschlossen.

Das Plangebiet grenzt an bereits vorhandene bebaute Grundstücke an und wird somit durch die wohnbauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt. Die einbezogene Fläche stellt eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung als Abschluss der möglichen Bebauung in diesem Bereich dar. Das Ortsgefüge gilt als Maßstab für die Neuplanung.

5. Planung

Über die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnbauland hinaus soll im Plangebiet eine Kindertagesstätte als 3-gruppige Einrichtung mit 8 Personen Personal und 60 zu betreuenden Kindern errichtet werden.

Darüber hinaus ist der Neubau einer Tagespflegeeinrichtung eingeplant. Der Betreiber gibt folgende Eckdaten zur den Nutzungen und der Personenzahlen an:

- Tagespflege – teilstationär: 15 bis 18 Gäste täglich von Mo. bis Fr., Anfahrt in der Regel per Kleinbus (drei Fahrten morgens + drei Fahrten Nachmittags)
  -> sechs Fahrzeugbewegungen täglich.
- Tagespflege – teilstationär: 5 Mitarbeiter/Innen mit je einem Auto
  -> zehn Fahrzeugbewegungen täglich.
- Ambulanter Pflegedienst (in der Bauzeit der Lindlarer Straße 91 - max. 2 Jahre ab frühestens 2021): 9 Pflegetouren (je 3 morgens, mittags abends -> MA kommt zum Dienst, fährt zu Kunden, kommt zurück, fährt nach Hause).
  -> zusammen 36 Fahrzeugbewegungen täglich.
- Ambulanter Pflegedienst + Betreuungsdienst: 5 Mitarbeiter
  -> zehn Fahrzeugbewegungen täglich.
- Verwaltungsbüro: 6 Mitarbeiter/Innen
  -> 12 Bewegungen täglich.
- Wohngemeinschaft: 3 Mitarbeiter/Innen im Schichtdienst + Angehörige und Gäste
  ca. 16 Bewegungen täglich
- Ggf. Bewohner von Wohnungen
  -> Schätzung 10 Bewegungen täglich

Zusammen ergeben sich ca. 88 Fahrzeugbewegungen pro Tag. Hierbei handelt es sich um ein absolutes Maximum. Realistisch sind 50 – 70 Bewegungen, und das auch nur in der Zeit, in der der Ambulante Pflegedienst übergangsweise untergebracht werden muss.

In einem Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung einer Kindertagesstätte und einer Tagespflegeeinrichtung nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO als „Anlage für soziale Zwecke“ allgemein zulässig.

Gemäß der Novellierung der Baunutzungsverordnung hat der Gesetzgeber in „Reinen Wohngebieten“, die noch einen höheren Schutzstatur in Bezug auf das Schutzgut Mensch haben, „Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen“ als allgemein zulässig festgesetzt. Daraus ist Schluss zu folgen, dass diese Nutzung natürlich auch in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ als verträglich anzusehen ist und mit einer unzumutbaren Beeinträchtigung in Bezug auf die umgebende Bebauung somit nicht zu rechnen ist.

5.1 Festsetzungen des Ursprungsplanes

Für die Bauflächen sind im Ursprungsplan die folgenden Festsetzungen getroffen:

- „Allgemeines Wohngebiet -WA-“
- Grundflächenzahl GRZ von 0,35,
- maximale Zwei- bzw. Dreigeschossigkeit,
- Festsetzung zur Traufhöhe und Firsthöhe,

- Einzel- und Doppelhäuser zulässig,
- Dachneigung von 30°-42°,
- Flächen für Garagen und Stellplätze,
- sieben einzelne Baufensterflächen (Baugrenzen) und
- Festsetzung der Firstrichtung.

Darüber hinaus sind die vorhandene Trafostation, neue private und öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Wendehammer, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen umfassen Regelungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen und bauordungsrechtliche Festsetzungen über die Baugestaltung, die Dachausführung, Einfriedungen, Stützmauern, Bodenauftrag/-abtrag, Stellplätze und Zufahrten, Garagen und vorspringende Gebäudeteile.

Darüber hinaus sind Hinweise in Bezug auf Hangwasser/Bergbau, Bomben/Kampfmittel, Denkmalschutz, Oberboden, Fluglärm, Regenerative Energien und Geologie in die Planzeichnung übernommen.

5.2 Geplante Festsetzungen

Für die Bauflächen wurden folgenden Festsetzungen neu getroffen:

- „Allgemeines Wohngebiet -WA-“
- Grundflächenzahl GRZ von 0,4,
- maximale Zwei- bzw. Dreigeschossigkeit,
- Festsetzung der maximalen Höhen baulicher Anlagen in Meter über Normal-Höhen-Null,
- offene, abweichende Bauweise,
- vier einzelne Baufensterflächen (Baugrenzen).

Die überwiegenden textlichen Festsetzungen und die Hinweise wurden aus dem Ursprungsplan übernommen um den Gebietscharakter unverändert zu lassen und dem Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung zu tragen. Hierzu wird auf die Eintragungen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes verwiesen.

Die Planung erfolgt auf Grundlage der unter Ziffer 4 formulierten Planungsziele. Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB dient der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) unmittelbar angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Hierdurch soll dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen und dem Flächenbedarf für eine Kindertagesstätte und für Bauflächen für die Betreuung und Pflege von Bewohnern im Overath-Immekeppel Rechnung getragen werden.

Als Ergebnis der Hochbauvorplanung und dem Flächenbedarf für die KiTa auf der Baufläche im südwestlichen Bereich, die unterhalb der Planstraße gelegen ist, wurde die maximale Anzahl der Vollgeschosse von zwei auf drei erhöht, da sich bei Erstellung eines Geländeschnittes ergeben hat, dass, bedingt durch die starke Hängigkeit des Geländes, ein Untergeschoss ein weiteres Vollgeschoss ausbildet. An der Gesamthöhe in Bezug auf die neue Erschließungsstraße ändert sich aber nichts.

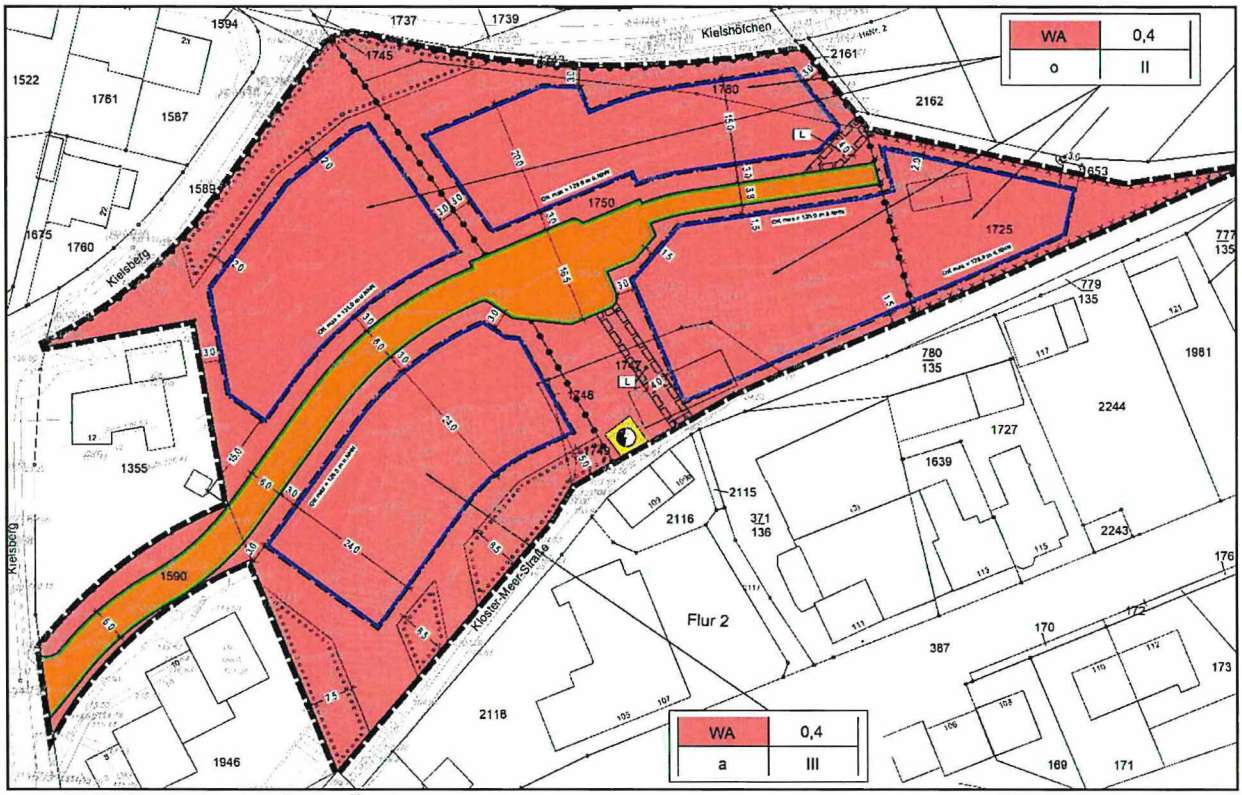
Aus dem v.g. Grund wurde hier auch die abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude auch mit einer Länge von bis zu 55 m errichtet werden. Bei der offenen Bauweise ist die Gebäudelänge auf 50 m begrenzt.

Ebenfalls musste hier die Pflanzmaßnahme angepasst werden, damit eine Tiefgaragenzufahrt ermöglicht werden kann. Der Flächenanteil der Anpflanzungsfläche bleibt herbei erhalten.

Für die neuen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden Leitungsrechte zugunsten der Stadt Overath, der angrenzenden Grundstückseigentümer und sonstigen Versorgungsträger in die Planzeichnung übernommen.

Staffelgeschosse sind nur bei Flach- und Pultdächern zulässig. Hierbei ist zusätzlich zum 3. Vollgeschoss ein Staffelgeschoss zulässig.

Garagengeschosse (z.B. Tiefgaragen) sind nicht auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen.



Bebauungsplan Nr. 78/2, 1. Änderung, Entwurf ohne Maßstab

Für das Allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speiswirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

Die Ursprungsfestsetzung zum Bodenauftrag/ -abtrag (Abgrabungen und Aufschüttungen von Boden sind bis 1,5 m über/unter natürlichem Gelände allgemein zulässig) ist entfallen, da diese bei der Umsetzung der baulichen Maßnahmen zu erhebliche unverhältnismäßigen Schwierigkeiten bedingt durch die steilen Hanglage der Grundstücke führen würde.

Darüber hinaus wurden noch folgende Hinweise mit in die Planung einbezogen:

Kampfmittel
Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/1473860, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen.

Bodenschutz
Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

Denkmalschutz
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Fluglärm
Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet mit Flugaufkommen, so dass Fluglärmbelastungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.
Der folgende Hinweis unter Punkt 3.4 Fluglärm wurde nach der Offenlage ergänzt:
„Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn [Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn] vom 07.12.2011 legt zwei "Tagschutzzonen" und eine "Nachtschutzzone" fest. Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe der gesetzlichen "Nachtschutzzone" des Flughafens Köln/Bonn. Hierdurch ist im Planbereich mit nächtlichen Fluglärmimmissionen zu rechnen. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den Schlafräumen Schallschutz und schallgedämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm - 2.FlugLSV mit einem Mindestbauschalldämmmaß von R'wRes = 35 dB[A] vorzusehen.

Bergbau
Das Flurstück 1725 befindet sich über dem auf Bleierz, Zinkerz, Kupfererz und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidiertes Bergwerk Apfel“. Nach den vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Es können dennoch Einwirkungen auf die Tagesoberfläche nicht ausgeschlossen werden.

Beschränkung der Fällzeit
Die Fällung von Gehölzen darf nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln durchgeführt werden (15. November bis 28. Februar), so dass der Verlust von möglicherweise belegten Vogelbrut- oder niststätten und von potentiellen Tages- und Sommerquartieren von Fledermäusen, vermieden wird.

Darüber hinaus wurden noch folgende Empfehlungen mit in die Planung einbezogen:

Erneuerbare Energien
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck ist der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen.

Bauzeitenbeschränkungen
Nach § 44 BNatSchG ist es u.a. verboten, Tiere der besonders geschützten Arten (z. B. alle heimischen Vogelarten) ... zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören Um diese Verbotstatbestände zu vermeiden, sollten Baumfällungen und die Entfernung von Vegetation nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, im vorliegenden Fall also in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar (einschl.).

Flachdachbegrünung
Flachdächer, Garagen, überdachte Stellplätze, eingeschossige untergeordnete Anbauten und sonstige Nebenanlagen sollten begrünt werden.

5.3 Umweltbelange, Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung

Umweltbelange:

Es handelt sich bei dieser Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung um die Überplanung von Bauflächen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Durch die Wahl des Verfahrens besteht kein Ausgleichserfordernis. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen für die bestehenden Bauflächen nicht. Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen.

Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung:

Gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei dieser Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Zum Bebauungsplan wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung" (ASP) mit vertiefender Untersuchung (ASP II) in Bezug auf Fledermäuse gemäß § 44 BNatSchG erarbeitet, in der geprüft wurde, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten", die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens potenziell auftreten, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird. Die Artenschutzrechtliche Prüfungen des Planungsbüros **HKR** und die Kartierung Vogelfauna des Büros **Mechthild Höller** ist als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt und dieser Begründung beigefügt.

In Bezug auf die Fällung von Gehölzen wurde der folgende Hinweis in den Plan übernommen:

Beschränkung der Fällzeit
Die Fällung von Gehölzen darf nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln durchgeführt werden (15. November bis 28. Februar), so dass der Verlust von möglicherweise belegten Vogelbrut- oder niststätten und von potentiellen Tages- und Sommerquartieren von Fledermäusen, vermieden wird.

5.5 Erschließung

5.5.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen Erschließungsstich von der Straße „Kielsberg" in einer Breite von 6,00 m. Sie endet innergebietlich in einem Wendehammer. Die Verkehrsfläche soll als Anliegerstraße mit integrierten Stellplätzen und Baumpflanzungen angelegt werden. Die im Straßenraum vorgesehenen öffentlichen Stellplätze sowie die geplanten Standorte der Bäume werden in der weiteren Planung festgelegt.

Ausgehend vom v.g. Stichweg ist eine ca. 40 m lange 3,80 m breite Erschließung angebunden.

5.5.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen in der Straße „Kielsberg" (Neubau im Bereich der neuen Planstraßen).

5.5.3 Niederschlagswasser

Ein Bodengutachten von 1999 für den nördlichen Bereich oberhalb der Straße „Kielshöfchen" sagt aus, dass aufgrund des nur geringfügig durchlässigen Bodens eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort gar nicht oder nur unter erheblichen technischen und wirtschaftlichen Aufwendungen möglich ist. Insofern wird von dieser Variante abgesehen.Eingeplant ist, dass die Niederschlagswasserbehandlung durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen in der Straße „Kielsberg" (Neubau im Bereich der neuen Planstraßen erfolgen soll. Es besteht Anschlusszwang.

5.5.4 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets gesichert.

5.5.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend dimensioniert.

6. Bergbau

Das Flurstück 1725 befindet sich über dem auf Bleierz, Zinkerz, Kupfererz und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidiertes Bergwerk Apfel“. Nach den vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Dennoch wurde für die Fläche eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB („Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind“) aufgenommen. Es können dennoch Einwirkungen auf die Tagesoberfläche nicht ausgeschlossen werden.

7. Flächen für Versorgungsanlagen (Trafo)

Das vorhandene Trafohaus entfällt. Der Standort wurde in Richtung Osten verschoben. Der neue Trafo ist als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt worden.

8. Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hier verwiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Overath als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

9. Boden

Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderenorts abgetragen wurden auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

10. Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/147-3860, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen.

11. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes

Allgemeines Wohngebiet	ca.	9.028 m²
Straßenverkehrsflächen	ca.	1.160 m²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	27 m²
Gesamt	**ca.**	**10.215 m²**

12. Kosten

Für den B-Plan ist voraussichtlich mit folgenden Kostenarten zu rechnen:

- Grunderwerbskosten,
- Sonstige Planungskosten,
- Straßenbau,
- Entwässerung,
- Wasserversorgung einschl. Brandschutz,
- Sonstige Maßnahmen.

13. Abwägungsmaterial

Die Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) liegt als Abwägungsmaterialien der Planung zu Grunde.

14. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 13.05.2020 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 78/2, 1. Änderung beizufügen.

Overath, den 24.06.2020

Stadt Overath
Der Bürgermeister
In Vertretung

.....
-Bürgermeister-
Bernd Sassenhof
Erster Beigeordneter

Siegel der Stadt Overath