Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 81, 2. Änderung Overath-Immekeppel, Gewerbegebiet Immekeppel

Begründung und Umweltbericht

Änderungen gegenüber der Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sind durch Streichung bzw. Kursivschrift im Text kenntlich gemacht

1 PLANUNGSANLASS UND –GRUNDLAGEN 1

2 GELTUNGSBEREICH 2

3 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Köln, September 2010

3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
3.2	Bestehendes Planungsrecht	2
4	RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION	3
5	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	3
5.1	Ziele und Grundzüge der Planung	3
5.2	Art der baulichen Nutzung	4
5.3	Maß der baulichen Nutzung	10
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche	11
5.5	Verkehrsflächen und Erschließung	11
5.6	Ver- und Entsorgung	11
5.7	Öffentliche Grünfläche	12
5.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
5.9	Kennzeichnungen	**Fehler! Textmarke nicht definiert.**
5.10	Hinweise	**Fehler! Textmarke nicht definiert.**
5.11	Empfehlungen	16
6	FLÄCHENBILANZ	16
7	UMWELTBERICHT	17
7.1	Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	17
7.2	Kurzdarstellung der Planung	18
7.3	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für die Planung relevanten Umweltschutzziele	19
7.4	Umweltsituation, Wirkungsprognose und Maßnahmen	21
7.5	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	28
7.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
7.7	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	29
7.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	29
8	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	31

1 Planungsanlass und –grundlagen

Anlass und Ziel der Bauleitplanung bestehen im Wesentlichen in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Arrondierung des vorhandenen Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz im Plangebiet.

Die bisher unbebauten Grundstücksflächen liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 81, 1. Änderung. Dieser setzt für den Änderungsbereich größtenteils Gewerbegebiet mit der Einschränkung auf das Wohnen nicht wesentlich störende, d. h. mischgebietstypische Betrieben sowie Grünflächen fest. Die grundlegenden Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für den Geltungsbereich werden im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung beibehalten.

Seit Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 81 im Jahre 1968 und seiner 1. Änderung im Jahre 1972 haben sich die räumlichen und (planungs-) rechtlichen Voraussetzungen erheblich geändert. Da die Umsetzung der Planungsziele auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 81, 1. Änderung nur in sehr begrenztem Umfang möglich ist und dieser u. A. aktuelle Immissionsschutzvorgaben noch nicht beinhaltet, hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Overath in seiner Sitzung am 21.04.2008 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu angrenzenden Wohnnutzungen hat die Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin im Auftrag der Stadt Overath im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung[1] erarbeitet. Die Ergebnisse sind durch die Gliederung des geplanten Gewerbegebiets auf Grundlage festgesetzter, zulässiger Lärmemissionskontingente in den Bebauungsplan eingeflossen.

Den Umweltbericht sowie den landschaftspflegerischen Fachbeitrag[2] mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 hat die Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht erarbeitet.

---

[1] „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 81 2. Änderung - Overath-Immekeppel – Gewerbegebiet Immekeppel“, Bericht Nr. 0802023/01 vom 22. Oktober 2008, Dipl.-Phys. Friedhelm Wedde, Kramer Schalltechnik GmbH, Siegburger Straße 39, 53757 Sankt Augustin

[2] Umweltbericht/Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 81, 2. Änderung Overath-Immekeppel, Gewerbegebiet Immekeppel vom 29. Juni 2009, Dipl.-Ing Günther Kursawe, Planungsgruppe Grüner Winkel, Alte Schule Grunewald 17, 51588 Nümbrecht

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der BAB 4 im Ortsteil und in der Gemarkung Immekeppel, Fluren 4 und 13, unweit der westlichen Stadtgebietsgrenze zu Bergisch-Gladbach. Die Anschlussstelle Overath-Untereschbach der Autobahn 4 ist etwa vier Kilometer vom Plangebiet entfernt und über die L 284, Lindlarer Straße, zu erreichen.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Fläche von rund 1,3 ha und umfasst in der Flur 4 die Flurstücke 1766, 1781 und 1806 sowie in der Flur 13 das Flurstück 244.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ergibt sich aus der Bebauungsplandarstellung im Maßstab 1 : 500.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Overath stellt im Änderungsbereich folgende Nutzungen dar:

- Im Nordosten/Osten/Süden: Gewerbliche Bauflächen (G) ohne weitere Spezifizierung.
- Im Südwesten/Westen: Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage (in einem ca. 35 m breiten Streifen zwischen den gewerblichen Bauflächen im Änderungsbereich und den angrenzenden Wohnbauflächen außerhalb des Plangebiets.

Da diese Darstellungen überwiegend nicht mit den aktuellen Planungsabsichten der Stadt Overath und den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert (53. FNP-Änderung).

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Die bisher unbebauten Grundstücksflächen des Plangebiets liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 81, der im Jahr 1968 in Kraft getreten ist und seiner 1. Änderung.

Die im Jahr 1972 rechtskräftig gewordene 1. Änderung setzt für den Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung größtenteils Gewerbegebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 und die Zahl der Vollgeschosse mit III als Höchstmaße bestimmt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 setzt außerdem geschlossene Bauweise innerhalb des Gewerbegebiets fest. In Richtung der Wohnbebauung Wilhelm-Heidkamp-Straße sind in einem Abstand von 40 bis 80 m „nur wenig emittierende Anlagen zulässig“. Angrenzend an das Gewerbegebiet setzt der Bebauungsplan einen 40 m breiten

Streifen als „von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB“ (in der 1. Bebauungsplanänderung fälschlicherweise als gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB bezeichnet) fest. Im Ursprungsbebauungsplan liegt das angrenzende Hotel Haus Thal innerhalb dieser Schutzzone. Im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung wurde der Hotelbereich Haus Thal ausgespart und durch eine 15,0 m breite, von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche gegenüber dem Gewerbegebiet abgegrenzt.

4 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Immekeppel im Norden des Stadtgebietes und verfügt durch die Nähe zur BAB 4 Köln – Olpe und zur L 284 (Lindlarer Straße) über eine gute überörtliche Verkehrsanbindung. Das Stadtzentrum von Overath ist etwa 4 km entfernt.

Das Gewerbegebiet liegt am Ende der Straße Am Wasserwerk (Sackgasse), die das bestehende Gewerbegebiet Immekeppel von der L 284 im Osten erschließt.

Bei den als Gewerbegebiet vorgesehenen Flächen handelt es sich um derzeit unbebaute Wiesenflächen, an deren nördlichen Rändern Sträucher bodenständiger Arten und eine Baumhecke vorzufinden sind, die das Plangebiet vom nordwestlich gelegenen Hotelbereich Haus Thal optisch und funktional trennen. Mit Aufgabe des früheren Feuerlöschteichs an der Lindlarer Straße ist auch ein Graben/Siefen entfallen, der am nordwestlichen Rand des Gewerbegebiets verlief. Die ehemalige Teichanlage wurde angeschüttet bzw. verfüllt.

Das unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzende Hotel/Restauraunt Haus Thal besteht aus einem zweigeschossigen Hauptgebäude mit Satteldach und eingeschossigen Nebengebäuden. Die unbebauten Freiflächen auf dem Hotelgrundstück sind weitestgehend befestigt und werden als Biergarten, zu Lagerzwecken und als Pkw-Stellplätze genutzt. Das Geländeniveau liegt in diesem Bereich bei ca. 104,00 m über NN, d. h. etwa 2,00 m über dem mittleren Niveau des Änderungsbereichs.

5 Inhalte des Bebauungsplans

5.1 Ziele und Grundzüge der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 und der 53. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren verfolgt die Stadt Overath das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Arrondierung des vorhandenen Gewerbegebietes im Plangebiet schaffen. Gleichzeitig wird für die bisher unbebauten Grundstücksflächen der Bebauungsplan Nr. 81 im Änderungsbereich auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) umgestellt.

Insbesondere durch die Einschränkung und Gliederung des Gewerbegebietes und die Festsetzung zulässiger Lärmemissionskontingente wird potenziellen Nutzungskonflikten zwischen den Gewerbeflächen und der angrenzenden Wohnnutzung außerhalb sowie der benachbarten Hotelnutzung nordwestlich des Änderungsbereiches vorgebeugt.

Die Einbettung des Plangebietes in das Umfeld erfolgt über die festgesetzten, landschaftsgerechten Pflanzmaßnahmen zur inneren Begrünung und zur Randeingrünung.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 beinhaltet im Wesentlichen die Festsetzung eingeschränktes „Gewerbegebiet“ (GE e) gemäß § 8 BauNVO als Art der baulichen Nutzung sowie von Grün- und Verkehrsflächen.

Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Baugebiets werden durch entsprechende Festsetzungen mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und aus Immissionsschutzgründen eingeschränkt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximalen baulichen Höhe (OK, FH) bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Bebauungsplanänderung setzt aus gestalterischen Gründen und im Hinblick auf eine Verbesserung des örtlichen Kleinklimas die Begrünung von Stellplatzanlagen fest. Zusätzliche Pflanzmaßnahmen, wie z. B. die Begrünung von Dächern und Fassaden, die auch den genannten Zielen dienen, werden den Bauherren empfohlen.

In Richtung der westlich angrenzenden Wohnbebauung sieht der Bebauungsplan die Neutrassierung des Haus Thaler Siefens und die Ausweisung eines Entwicklungskorridors mit begleitender Vegetation (Hochstaudenfluren und Ufergehölze) vor.

Die Zielsetzung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 81 und seiner 1. Änderung, eine eindeutige Grünzäsur zwischen Wohnen und Gewerbe zu schaffen, wird damit beibehalten.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung wird festgesetzt, dass gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in den Baugebieten die gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe aller Art mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortimente nicht zulässig sind. Als zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gelten die in der „Overather Liste“ im Anhang zu den textlichen Festsetzungen aufgeführten Sortimente.

Abweichend von dieser Festsetzung sind im Baugebiet Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben stehen, zulässig.

Außerdem wird gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass folgende Arten der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig sind:

- Land- und Gartenbau,
- Tierhaltung,
- Bordelle und bordellartige Betriebe, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt sowie
- Tankstellen.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit in den Gewerbegebieten nicht zulässig.

Planerische Absicht der Stadt Overath

Durch den Ausschluss der genannten Nutzungsarten auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO und damit die Verankerung differenzierter Steuerungsmöglichkeiten in der Bauleitplanung, bleibt der Charakter des Baugebietes erhalten.

Der Ausschluss begründet sich grundsätzlich in der planerischen Absicht der Stadt Overath:

- üblicherweise flächenintensive und/oder stark verkehrserzeugende Nutzungen am Standort zu vermeiden, die mit der vorherrschend kleinteiligen (Wohn-) Nutzung im Plangebietsumfeld kaum zu vereinbaren und die aus stadtgestalterischen und –strukturellen Gründen am Standort planerisch unerwünscht sind,
- Nutzungskonflikten zwischen dem bestehenden Wohnumfeld, und sonstigen Nutzungen im Plangebiet vorzubeugen, wie z. B. (nächtliche) Lärmbelästigungen durch Besucher von Vergnügungsstätten und Bordellen usw. und
- Einzelhandel im Änderungsbereich im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Overath und unter Berücksichtigung der besonderen Standortbedingungen deutlich zu begrenzen bzw. Bedingungen für Einzelhandelsnutzungen festzulegen.

Vergnügungsstätten, Bordelle u. Ä.

Die noch zur Verfügung stehenden Flächen im Gewerbegebiet Immekeppel sollen für „klassisches“ Gewerbe vorgehalten werden, das mit den Umfeldnutzungen verträglich ist.

Einer Verdrängung von Handwerks- und Gewerbebetrieben soll durch den Ausschluss solcher Nutzungen, mit denen üblicherweise eine deutlich höhere Rendite auf den Grundstücken zu erzielen ist – wie z. B. Bordelle – und/oder die oft flächenintensiv sind, aber in der Regel eine geringe Arbeitsplatzdichte aufweisen – wie z. B. die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten - entgegen gewirkt.

Ebenso sollen dadurch Beeinträchtigungen des Plangebiets und seines Umfelds (Niveau- und Imageverlust, „Trading-down-Effekt“) vermieden werden.

Land- und Gartenbau, Tierhaltung, Tankstellen

Nutzungen, die auch an anderen bzw. an hierfür geeigneteren Standorten und Baugebieten im Stadtgebiet angesiedelt werden können, werden ebenfalls im Änderungsbereich ausgeschlossen um die knappen Gewerbeflächenreserven der Stadt Overath für das produzierende und Dienstleistungsgewerbe vorzuhalten, dazu gehören:

- Land- und Gartenbau, insbesondere aufgrund des mit etwa 1,3 ha kleinen Plangebiets (davon ca. 1 ha Gewerbeflächenanteil) im Vergleich zu dem, in der Regel hohen, Flächenbedarf dieser Nutzungsarten,
- Tierhaltung, insbesondere aufgrund der damit in der Regel verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen und der räumlichen Nähe zu störempfindlichen (Wohn-) Nutzungen und
- Tankstellen, aufgrund der verkehrlichen Erschließung des Änderungsbereichs und der von dieser Nutzungsart in der Regel ausgehenden Emissionen. (Das Plangebiet liegt am Ende einer ausschließlich als Gewerbegebietserschließung dienenden sog. Sackgasse ohne direkten verkehrlichen Anschluss an eine Haupterschließungsstraße und in räumlicher Nähe zu störempfindlichen (Wohn-) Nutzungen.

Einzelhandel im Gewerbegebiet

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen Handels- und Gewerbebetrieben mit Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten an letzte Verbraucher begründet sich in der zentralen Planungsabsicht der Stadt Overath, die Einzelhandelsentwicklung auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes planungsrechtlich zu steuern.

Der Ansiedlung von z. B. Lebensmittel-Discountern mit Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeit soll, insbesondere zum Schutz und zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Overath, aber auch aus den vorgenannten Gründen wie z. B. Verkehrsaufkommen, Platzbedarf und störempfindlichem Wohnumfeld entgegen gewirkt werden.

Verkaufsstellen in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben stehen, trägt dem Umstand Rechnung, dass bestimmte Betriebe auf Verkaufsflächen angewiesen sind. Die Einzelhandelsbetriebe müssen im Verhältnis zum Produktionsbetrieb sowohl umsatzbezogen als auch flächenbezogen deutlich untergeordnet sein (sog. „Annexhandel“). Diese Unterordnung setzt einen engen funktionalen und räumlichen Bezug der Verkaufsfläche zu den sonstigen Betriebsflächen voraus.

„Overather Liste“

Die Stadt Overath hat im Jahre 2006/07 ein Konzept für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung erarbeiten lassen, das durch den Rat der Stadt verabschiedet und am 12. November 2009 im Mitteilungsblatt der Stadt Overath öffentlich bekannt gemacht wurde und seither im Rahmen städtebaulicher Planungen zu berücksichtigen ist.

In dem abgestimmten „Entwicklungskonzept für die Stadt Overath“ von Dr. Donato Acoccella, Stadt- und Regionalentwicklung, Dortmund[3] werden Ziele und Potenziale für die die sog. zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet formuliert und die in Overath als nahversorgungs- und zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente („Overather Liste“) definiert.

Auf Basis der „Overather Liste“ kann im Rahmen der Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren über zulässige, begrenzt zulässige oder nicht zulässige Vorhaben entschieden werden. Die textlichen Festsetzungen nehmen daher Bezug auf die im Entwicklungskonzept für die Stadt Overath abgegrenzte Sortimentsliste, die als Anhang der Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen ist.

5.2.1 Gliederung des Gewerbegebietes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich geregelt werden. Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes ist es erforderlich, dass an der schutzbedürftigen Bebauung im Einwirkungsbereich der Gewerbeflächen in Zukunft keine unzulässigen Geräuschimmissionen auftreten. Die in der TA[4] Lärm festgeschriebenen Richtwerte müssen eingehalten werden. Daraus folgt, dass für neu zu errichtende Anlagen im Sinne der TA Lärm klare Bedingungen zur Sicherstellung der Schutzansprüche der Wohnbebauung im Einwirkungsbereich festgeschrieben werden müssen.

---

3 Dr. Donato Acoccella, Stadt- und Regionalentwicklung, Dortmund, „Entwicklungskonzept für die Stadt Overath“ Endbericht vom 15.10.2007

4 Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503

Die Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin hat im Auftrag der Stadt Overath im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine schalltechnisches Untersuchung[5] vorgenommen. Dabei waren die höchst zulässigen Immissionen an nächstgelegen Immissionsorten der angrenzenden Wohnbebauung und an der Hotelnutzung Haus Thal zu berücksichtigen. Die Untersuchungsergebnisse sind durch die Gliederung des geplanten Gewerbegebiets auf Grundlage festgesetzter, zulässiger Lärmemissionskontingente (Geräuschkontingentierung nach DIN 45691) in den Bebauungsplan eingeflossen.

Das gemäß § 8 BauNVO festgesetzte, eingeschränkte Gewerbegebiet wird daher gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in die Teilgebiete GEe 1, GEe 2, GEe 3 und GEe 4 gegliedert. Innerhalb des gegliederten, eingeschränkten Gewerbegebietes sind die in der Abstandsliste zum Abstandserlass[6] (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBl. NW S. 659) aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VII sowie Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten unzulässig.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können die Betriebsarten der Abstandsklasse VII ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gutachtlich der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so begrenzt bzw. die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontigente L_{EK} nach DIN 45691 Ausgabe 2006-12[7] weder tags (06:00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontigente tags und nachts in dB (A)/qm

Teilgebiet[1]	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
GEe 1[1)]	60	43
GEe 2	63	43

5 Kramer Schalltechnik GmbH, St. Augustin „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 81, 2. Änderung – Overath-Immekeppel Gewerbegebiet Immekeppel“ Bericht Nr. 0802023/01 vom 22. Oktober 2008

6 Ministerialblatt für das Land NRW, 60. Jahrgang, Nr. 29, ausgegeben zu Düsseldorf am 12. Oktober 2007 (Abstandserlass)

7 DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe 2006-12, Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin

GEe 3	60	40
GEe 4	64	44

[1)] Bezeichnung der Teilgebiete entsprechend der Bebauungsplandarstellung

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 Ausgabe 2006-12, Abschnitt 5.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten ist die Zulässigkeit der gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nach der Sicherstellung des Lärm-Immissionsschutzes zu bestimmen. Es ist zu gewährleisten, dass die Außenbauteile für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 so ausgebildet werden, dass bei Auftreten von Außengeräuschen tags/nachts ein maximaler Innenraumpegel von 35/25 dB(A) eingehalten wird.

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert um nicht mehr als 10 dB(A) übersteigen. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr. Der erforderliche Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen. Die Gesamtbauschalldämmmaße der Außenbauteile R´w, res sind dabei in Abhängigkeit des Verhältnisses der Wand- und Fensterflächen und den Raumgrößen nach DIN 4109[8] für die betroffenen Fassaden einzuhalten. Insbesondere Rollladenkästen müssen mindestens die gleichen Bauschalldämmmaße aufweisen wie die Fenster. Schlafräume müssen zusätzlich mit entsprechend dimensionierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von dem nachts festgelegten Emissionskontingent im Gewerbegebiet selber und in den angrenzenden Gebieten auszugehen.

Mit der Einhaltung der festgesetzten Lärmemissionskontingente, die im Rahmen des nach geordneten Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen ist, wird der gesetzlich vorgeschriebene Immissionsschutz der angrenzenden Wohnbebauung und der Hotelnutzung sicher gestellt.

---

8 DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989-11, Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Kfz-Stellplätze in den Gewerbegebieten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass Kfz-Stellplätze ausschließlich innerhalb der Gewerbegebiete mit den Bezeichnungen GEe 2 und GEe 4 (d. h. in den Grundstücksteilen, die in Richtung der Erschließungsstraße „Am Alten Wasserwerk“ liegen) angeordnet werden dürfen. Durch die nur in Richtung der Gewerbegebietserschließung „Am Wasserwerk“ zulässige Anordnung von Stellplätzen sollen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch Lärmemissionen aus Fahrverkehr auf den Gewerbegrundstücken vermieden werden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten durch zulässige bauliche Höhen in Meter über Normalhöhen-Null (§ 18 Abs. 1 Bau-NVO) in Kombination mit Grundflächenzahlen (GRZ) bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Grundflächenzahl

In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) wird eine Grundflächenzahl von 0,8, festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 BauNVO ausgeschöpft. Dies dient einerseits dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, andererseits werden aber auch betriebstechnische Anforderungen berücksichtigt, weil z. B. ein Großteil der Grundstücksflächen für die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Lagerflächen versiegelt werden muss.

Höhe baulicher Anlagen

Da im Gewerbebau die Geschosshöhen stark differieren können, kann über die Zahl der Geschosse die Baumasse nur unzureichend gesteuert werden. Daher werden im Gewerbegebiet die zulässigen baulichen Höhen, d. h. die Oberkante (OK) und Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen, in Meter über Normalhöhen-Null festgesetzt. Die Höhenfestsetzung orientiert sich an den Höhen der vorhandenen Bebauung sowie an üblicherweise im Gewerbebau vor zu findenden Gebäudehöhen. Maßgabe für die Höhenfestsetzung ist außerdem die Verträglichkeit der zulässigen Baukörperhöhen im Hinblick auf ihre Einbettung in das örtliche Landschaftsbild. Dabei ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die bestehenden Nutzungen am Standort und in seinem unmittelbaren Umfeld zu berücksichtigen,.

Mit den festgesetzten maximalen Baukörperhöhen von 110,00 m bis 112,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) wird - bei einem durchschnittlichen Geländeniveau von 101,00 m über NHN - sowohl den Ansprüchen an das Orts- und Landschaftsbild als auch den gewerblichen Erfordernissen Rechnung getragen.

Um die Notwendigkeit von Befreiungen gemäß § 31 BauGB für technisch bedingte und/oder immissionsschutzrechtlich erforderliche Anlagen und untergeordnete Dachaufbauten zu vermeiden, trifft der Bebauungsplan ausdrücklich Ausnahmeregelungen für dem Betrieb unmittelbar zugeordnete d. h. untergeordnete Anla-

gen und Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gelände innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sollen auf die aus technischen bzw. immissionsschutzrechtlichen Gründen notwendige Höhe beschränkt werden.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden im Bebauungsplan zeichnerisch so durch Baugrenzen festgesetzt, dass genügend Flexibilität zur Anordnung der Betriebsgebäude- und anlagen bleibt. Die Festsetzung orientiert sich am zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 81, 1. Änderung.

5.5 Verkehrsflächen und Erschließung

Die überörtliche Anbindung des Änderungsbereichs erfolgt über die L 284, Lindlarer Straße und die BAB 4 Köln – Olpe, wobei die Anschlussstelle Overath Untereschbach etwa 2,5 km entfernt ist. Das Gewerbegebiet wird über die Straße „Am Wasserwerk“ erschlossen, die als Sackgasse am Plangebiet endet. Der etwa 75 m lange Stichweg beginnt an einer für Lkw und Müllfahrzeuge dimensionierten Wendeanlage und endet in einer für Pkw dimensionierten, mittig angeordneten Wendeanlage.

Die Straße „Am Wasserwerk“ ist im Änderungsbereich derzeit in einer Breite von 5,50 m ausgebaut. Die genannte Straßen- bzw. Fahrbahnbreite reicht u. A. für den Begegnungsverkehr von Lkw/Lkw aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche sieht die Möglichkeit vor, die Straße von derzeit 5,50 m auf 7,00 m Breite zu erweitern um einseitig einen Gehweg anlegen zu können.

Zur Optimierung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets wird die mittige Anordnung der Wendeanlage zugunsten einer einseitigen Wendemöglichkeit aufgegeben. Der Wenderadius von 6,00 m, der für Pkw ausreicht, wird dabei beibehalten, weil die Stadt Overath aufgrund der zulässigen, kleinteiligen Gewerbenutzung, der geringen Plangebietsgröße und der Sackgassenendlage nicht mit bedeutendem Schwerlastaufkommen rechnet.

Durch die Dimensionierung der Verkehrsanlagen auf das verkehrstechnisch erforderliche Minimum wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

5.6 Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet in einem bereits erschlossenen und bebauten Siedlungsbereich liegt, kann die Versorgung bisher noch ungenutzter Flächen mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation

über das bestehende Leitungsnetz bzw. durch die entsprechenden Versorgungsträger sicher gestellt werden.

Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan der Stadt Overath enthalten. Schmutz- und Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet Immekeppel wird der Kläranlage Lehmbach über die vorhandene Mischwasserkanalisation zugeführt.

5.7 Öffentliche Grünfläche

An der westlichen Plangebietsgrenze setzt der Bebauungsplan in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung Wilhelm-Heidkamp – Straße eine öffentliche Grünfläche fest. Gleichzeitig werden innerhalb dieser Fläche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, durch die ein (Teil-) Ausgleich des Eingriffs durch die Bauleitplanung im Geltungsbereich erfolgt.

Die festgesetzte Grünfläche dient damit sowohl als Kompensationsfläche als auch zur optischen Abschirmung des Gewerbegebiets zum Wohnumfeld westlich des Plangebiet, was durch die Zweckbestimmung „Schutzgrün“ verdeutlicht wird. Damit diese Funktion dauerhaft erreicht wird und weil die geplante Gewässerrenaturierung in dem gesamten Bereich durchgeführt werden soll, erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung gezielt als öffentliche Grünfläche.

Um auch langfristig einen potenziellen Nutzungsdruck auf diese Fläche durch angrenzende Gewerbebetriebe zu vermeiden und die ökologische Wirksamkeit der Siefenrenaturierung als Kompensationsmaßnahme zu gewährleisten, erfolgt im Bebauungsplan bewusst keine Zuordnung zu dem Gewerbegebiet oder eine Festsetzung als private Grünfläche.

5.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siw Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung.

Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Dazu enthält der Bebauungsplan Pflanzenauswahllisten. Die festgesetzten Maßnahmen dienen der städtebaulichen Gestaltung durch Randeingrünung des Plangebiets, der Einbettung des Gewerbegebiets in das kleinteilig bebaute Umfeld und der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas.

Da auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 81, 1. Änderung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft bereits zulässig waren, wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB eine Ausgleichsverpflichtung nur für zusätzliche, d. h. für bisher nicht zulässige Eingriffe, ausgelöst.

Nicht eingriffsrelevant sind daher die Flächenanteile des Änderungsbereichs, die bereits im Ursprungsbebauungsplan als Baugebiete festgesetzt bzw. überbaubar sind. Die Bilanzierung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 zeigt, dass ein vollständiger Ausgleich für Eingriffe in das Biotoppotenzial innerhalb des Änderungsbereichs erreicht wird.

Kompensationsmaßnahmen

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind - mit Ausnahme der festgesetzten „Stellplatzbegrünung“ - Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, die durch die Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 entstehen. Auf der Ebene des Bebauungsplans wird über diese Festsetzung rechtlich verbindlich geklärt, welche Festsetzungen von der Stadt Overath zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Plangeltungsbereiches getroffen wurden.

Durchführung

Mit den Regelungen zur Durchführung der festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich und zur Grüngestaltung auf den Grundstücken soll die ökologische Wirksamkeit der festgesetzten Maßnahmen gewährleistet werden. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind jeweils art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Schutz der Tierwelt

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass für die Beleuchtung und beleuchtete Werbeflächen in den Freibereichen der Baugebiete nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit vorwiegend langwelligem Licht (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden sind. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen. Die Festsetzung dient dem Schutz von Insekten und deren nachtaktiven Jägern.

Erhalt und Ergänzung von Gehölzbeständen

Als Sichtschutzpflanzung, zur ökologischen Aufwertung und zur inneren Durchgrünung sind innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen die vorhandenen Gehölzbestände zwischen dem Plangebiet und dem nördlich angrenzenden Hotel-

bereich Haus Thal dauerhaft zu erhalten und durch Neuanpflanzungen zu ergänzen. Insbesondere der vorhandene Laubbaum im nordwestlichen Teil des Gewerbegebiets ist dabei aufgrund seines ökologischen Wertes (bodenständige Art mit starkem Baumholz) zu erhalten und in die Neuanpflanzung zu integrieren.

Neutrassierung Haus Thaler Siefen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass der Haus Thaler Siefen, der heute außerhalb des Plangebiets entlang des unmittelbar angrenzenden Fußwegs verläuft, - wie im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargelegt - neu trassiert wird. Für den Ausbau des Haus Thaler Siefens ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich.

Die Herstellung des Gewässers erfolgt nach den Grundsätzen der „Richtlinie für naturnahe Unterhaltung und naturnahen Ausbau der Fließgewässer in NRW“ („Blaue Richtlinie“) sowie den Vorgaben der „Leitbilder für kleine bis mittelgroße Fließgewässer in NRW“. In Anlehnung daran sind die Ufer und der Entwicklungskorridor auf 50% der Gesamtfläche mit lebensraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung soll abschnittsweise in Gruppen von 20 qm bis 30 qm erfolgen und die weiteren Flächen der natürlichen Entwicklung überlassen werden. Bei Auftreten von „Problemkräutern“ sind in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde gezielte Pflegemaßnahmen vorzunehmen.

Stellplatzbegrünung

Aus gestalterischen Gründen und zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas ist auf Stellplatzanlagen in den Baugebieten pro sechs angefangene Kfz-Stellplätze ein Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6,00 qm vorzusehen, die Baumscheiben sind dauerhaft gegenüber Befahren und Betreten zu schützen, damit die Bedingungen für Nährstoffzufuhr und Lebensfähigkeit der Bäume dauerhaft gewährleistet sind.

Zäune

Wenn Zaunanlagen eingesetzt werden sind diese zu begrünen um eine gestalterische Einbindung dieser Anlagen in das Umfeld zu erreichen.

Pflanzenausfälle sind jeweils art- und funktionsgerecht zu ersetzen, damit die ökologische und gestalterische Wirksamkeit der Pflanzmaßnahmen auch langfristig gesichert ist. Durch die festgesetzten Pflanzenauswahllisten steht den zukünftigen Nutzern und Eigentümern eine Auswahl an jeweils standortgerechten Gehölz- und Pflanzenarten zur Verfügung.

5.9 Kennzeichnungen *und Hinweise*

Ehemaliger Bachlauf

Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 befinden sich im Bereich eines früheren Bachlaufs aufgeschüttete Böden. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere

Einwirkungen erforderlich sind. Wenn diese Fläche für eine Bebauung in Anspruch genommen werden soll, ist durch gezielte Untersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen.

Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, Ausgabe 2005-01, der DIN 18195-1 und DIN 18195-2 „Bauwerksabdichtungen“, Ausgaben 2000-08 und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

Ehemalige militärische Fläche

Das Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5378024-120/09 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf zeigt im Bereich der öffentlichen Grünfläche eine ehemals militärisch genutzte Fläche. Für diese Fläche ~~wird seitens~~ *hatte der* KBD *im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB* eine geophysikalische Untersuchung empfohlen. ~~Unter Vorsorgegesichtspunkten wird der Bereich im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.~~ Die empfohlene Untersuchung ~~wird die Stadt Overath~~ *wurde im Sommer 2010* durch den KBD ~~bzw. in Abstimmung mit diesem durchführen lassen~~ *durchgeführt. Im Rahmen der förmlichen Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat der KBD mit Schreiben vom 27.08.2010 mitgeteilt, dass im Zuge der Untersuchung keine Kampfmittel im Plangeltungsbereich geborgen wurden, dass aber nicht auszuschließen sei, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Die Voraussetzungen für eine Kennzeichnung der ehemaligen militärischen Fläche im Bebauungsplan sind aufgrund der Untersuchungsergebnisse entfallen.*

~~Der KBD empfiehlt außerdem, bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen eine schichtweise Abtragung um 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen, wie z. B. Verfärbungen und Inhomogenitäten.~~

Da die Freiheit von Kampfmitteln aber nicht garantiert werden kann, wird im ~~Im~~ Bebauungsplan *für den gesamten räumlichen Geltungsbereich* ~~wird~~ darauf hingewiesen, dass *Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen und* die Bauarbeiten sofort einzustellen sind, sofern *Bombenblindgänger bzw.* Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Im Bebauungsplan wird auf *weitere* Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer, Nutzer und Bauherren zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und mögliche Nut-

zungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

5.10 Empfehlungen

Die Empfehlungen sind im Bebauungsplan mit dem Ziel getroffen, eine gestalterische und ökologische Richtschnur für das Plangebiet vorzugeben, ohne diese den bereits ansässigen und den zukünftigen Bauherren zwingend abzuverlangen.

6 Flächenbilanz

Nutzung	**Flächen in qm, etwa**
Gewerbegebiet	**9.480**
davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8)	*7.584*
Verkehrsfläche	**600**
Grünfläche	**2.770**
Änderungsbereich, gesamt	**12.850**

7 Umweltbericht

Da es u. A. Aufgabe der Bauleitplanung ist, dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Bebauungsplanaufstellung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09. 2004, zuletzt geändert am 31.07.2009 regelt mit den §§ 1 (5) und 1 (6) Nr. 7 sowie 1a BauGB die Berücksichtigung Umwelt schützender Belange in der Abwägung. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 sind insbesondere die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, Landschaft und biologische Vielfalt, ferner der Mensch und die menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. Die Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB fordert einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist die Eingriffsregelung gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, in der Fassung vom 29.07.2009) nach Vorschrift des BauGB abzuarbeiten. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung entspricht der Forderung des § 1 BNatSchG nach dauerhafter Sicherung von Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich.

7.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Instrument zur Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren ist die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, in der voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB festgehalten werden.

Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage vorhandener Daten vorgenommen. Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erstellt.

Der Fachbeitrag greift auf die flächendeckende Kartierung der Lebensräume des Plangebietes vom August 2008 und einer Ergänzung im Januar 2009 zurück. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgte gemäß der Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktionen von Biotoptypen von LUDWIG und MEINIG 1991 (Büro Froelich + Sporbeck) sowie des Verfahrens zur Überprüfung des Mindestumfanges von Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Biotopfunktionen von FROELICH + SPORBECK 1991.

Hinweise zu Wissenslücken und Risiken

Die streng geschützten Tierarten sind im Naturschutz-Fachinformationssystem des Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) als planungsrelevante Arten für das Gebiet aufgelistet. Die Geoinformationssysteme des LANUV zeigen für das Plangebiet und das engere Umfeld keine Einträge. Konkrete Anhaltspunkte für ein Vorkommen dieser Arten haben sich aufgrund der Biotopstrukturen und während der Kartierungsarbeiten nicht ergeben. Faunistische Kartierungen sind daher nicht durchgeführt worden.

7.2 Kurzdarstellung der Planung

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortsdurchfahrt (L 284) und umfasst ca. 1,3 ha. Aktuell werden die Flächen als Grünland genutzt. Südlich und östlich prägen vorhandene Gewerbebetriebe das Ortsbild. Westlich grenzt hinter einem Fußweg mit begleitendem Bachlauf Wohnbebauung an. Die Stadt Overath beabsichtigt aufgrund der Nachfrage nach gewerblichen Flächen innerhalb der Ortslage die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Overath-Immekeppel“.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 beinhaltet im Wesentlichen die Festsetzung „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung als Art der baulichen Nutzung sowie von Grün- und Verkehrsflächen.

Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Baugebiets werden durch entsprechende Festsetzungen mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und aus Immissionsschutzgründen eingeschränkt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximalen baulichen Höhe (OK, FH) bestimmt.

Für die Gewerbeflächen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, d.h. maximal 80 % der jeweiligen Grundstücksfläche können bebaut bzw. versiegelt werden.

Zur ökologischen Aufwertung und als verbindendes Grünelement innerhalb der Ortslage ist eine naturnahe Neutrassierung des Haus Thaler Siefen im Westen geplant.

Die geplante gewerbliche Nutzung an diesem Standort ist aufgrund des aktuell bestehenden Planungsrechtes in der beabsichtigten Form nicht möglich. Für den Planbereich liegt der rechtkräftige Bebauungsplan Nr. 81/1 der Stadt Bensberg[9] (rechtskräftig seit Februar 1972) vor. Er weist für den östlichen Teilbereich der vorgesehenen 2. Änderung Gewerbeflächen mit einer GRZ von 0,8 aus. Zur Wohnbebauung ist eine Grünfläche dargestellt.

[9] Seit der Kommunalreform ist Immekeppel der Stadt Overath zugeordnet.

Um die beabsichtigte Nutzung planungsrechtlich abzusichern, führt die Stadt Overath die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 durch. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (53. Änderung).

7.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für die Planung relevanten Umweltschutzziele

7.3.1 Fachpläne, Schutzausweisungen und Vorrangnutzungen

Fachpläne, Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt die Ortslage Immekeppel und das Plangebiet als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Overath unterteilt das Plangebiet im östlichen Teil in „Gewerbliche Bauflächen“ und weitere Flächen als „Öffentliche Grünfläche“.

Bebauungsplan

Für den Planbereich liegt der rechtkräftige Bebauungsplan Nr. 81/1 der Stadt Bensberg[10] (rechtskräftig seit Februar 1972) vor. Er weist für den östlichen Teilbereich der vorgesehenen 2. Änderung Gewerbeflächen mit einer GRZ von 0,8 aus. Zur Wohnbebauung im Westen und zum nördlich angrenzenden Bereich ist eine Grünfläche dargestellt.

Landschaftsplan

Gemäß den Darstellungen des Landschaftsplanes „Südkreis“ des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 22.07.2008 befindet sich das Bebauungsplangebiet nicht im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

Schutzausweisungen und Vorrangfunktionen

Innerhalb des Plangebiets und im weiteren Umfeld mit funktionalem Bezug zum Plangebiet sind keine Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete), Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Flächen gem. § 62 Landschaftsgesetz NW, Flächen gemäß Biotopkataster NRW) oder Flächen mit Vorrangfunktionen vorhanden. Außerhalb der Ortslage grenzt südlich entlang der ehemaligen Bahnlinie Landschaftsschutzgebiet an.

7.3.2 Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die für die zu bewertenden Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Bedeutung haben (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Nachfolgende Zielaussagen sind relevant:

---

10 Seit der Kommunalreform ist Immekeppel der Stadt Overath zugeordnet.

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Mensch und seine Gesundheit	*Baugesetzbuch (BauGB)*	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne; Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen.
	DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig. Die Verringerung des Schals soll insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden.
	TA-Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Pflanzen und Tiere, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugen hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Schadstoffe und ähnlichen Erscheinungen).
	Runderlass „Lichtimmisionen, Messung, Beurteilung und Verminderung (SMBl. NRW 712a)	Schutz des Menschen vor schädlichen künstlichen Lichtimmisionen
Tiere und Pflanzen	*EU- Artenschutzverordnung und Bundesartenschutzverordnung;* *Bundesnaturschutzgesetz*	Schutz besonders oder streng geschützter Arten, Verbot der Zerstörung von Biotopen, die für dort wild lebende Tiere und Pflanzen streng geschützter Arten nicht ersetzbar sind, gem. § 44 BNatSchG
	Bundesnaturschutzgesetz *(BNatSchG)*	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7).
Boden	*Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) für das Land Nordrhein-Westfalen*	Ziel ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen (§ 1 BbodSchG). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 LbodSchG).
	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung	Ziel ist die Erfassung und ggf. Sanierung von Altlasten und Schadstoffen zum Schutz des Menschen.

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
	(BbodSchV)	
Boden	*Baugesetzbuch (BauGB)*	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 1).
Wasser	*Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz NRW (LWG)*	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit. Gewässer sind vor Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen zu schützen. Veränderungen des Grundwasserkörpers durch Aufstauungen, Absenkungen oder Schadstoffeinträge sind zu vermeiden. Niederschlagswässer in besiedelten Bereichen sind vor Ort oder ortsnah zu versickern und in den Wasserkreislauf zurückzuführen.
Luft und Luftqualität	*Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), inkl. Verordnungen* *TA-Luft*	Schutz des Menschen, der Pflanzen und Tiere, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugen hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Schadstoffe und ähnlichen Erscheinungen). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	*Bundesnaturschutzgesetz*	Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

7.4 Umweltsituation, Wirkungsprognose und Maßnahmen

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine rund 1,3 ha große Fläche, die etwa 4,5 km nordwestlich vom Stadtzentrum Overath entfernt liegt.

7.4.1 Menschen

Ausgangssituation

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage der Ortschaft Immekeppel. Westlich des Plangebietes erstrecken sich Wohnbauflächen mit Privatgrün sowie Spiel- und Sportanlagen. Wohnbereiche und ihr Umfeld dienen den Menschen als Aufenthaltsort, zur Regeneration und zur wohn- und wohnumfeldbezogenen Freizeitgestaltung. Die Fußwegeverbindung entlang des grabenartigen Siefens westlich des Änderungsbereichs stellt eine wichtige Nord-Süd-Verbindung innerhalb der Ortslage dar. Die Mähwiese wird als Hundeauslauf genutzt.

Im Zusammenhang mit der Planung sind für den Menschen potenzielle Auswirkungen durch Lärm und sonstige Immissionen von Bedeutung. Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes ist es erforderlich, dass an der schutzbedürftigen Bebau-

ung im Einwirkungsbereich des Plangebietes in Zukunft keine unzulässigen Geräuschimmissionen auftreten dürfen.

Auf der Grundlage der „Schalltechnischen Untersuchung“ (Kramer Schalltechnik vom 22.10.2008 wurden die Festsetzungen im Bebauungsplan so getroffen, dass für neu zu errichtende Anlagen klare Bedingungen zur Einhaltung des vorbeugenden Immissionsschutzes (vgl. Punkt 5.2.1 der Bebauungsplanbegründung) gemäß der unter Punkt 7.3.2 des Umweltberichtes genannten Fachgesetze festgelegt wurden.

7.4.2 Landschaft, Ortsbild

Ausgangssituation

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage der Ortschaft Immekeppel. Die bisher unbebaute Plangebietsfläche wird derzeit als Grünland genutzt. Das Gebiet wird im Norden durch eine Hotelanlage mit zugeschütteter Teichanlage an der Ortsdurchfahrt (L 284) begrenzt. Vorhandene Gewerbebetriebe dominieren das landschaftliche Erscheinungsbild in diesem Ausschnitt der Ortslage. Im Süden grenzt an die Bebauung der Damm der ehemaligen Bahnlinie an. Er stellt einen deutlichen Abschluss zur offenen Talniederung der Sülz dar. Der Haus Thaler Siefen Siefen fließt grabenartig westlich entlang einer Fußwegeverbindung der Sülz zu.

Wertung

Die gewerbliche Bebauung der Mähwiese führt zu einer Veränderung des visuellen Erscheinungsbildes. Vorhandene Gewerbebetriebe dominieren bereits das landschaftliche Erscheinungsbild in diesem Ausschnitt der Ortslage. Der geplante Erhalt von Gehölzen sowie die Bachrenaturierung und Bepflanzung einer öffentlichen Grünfläche führen zu einer optischen Einbindung und Durchgrünung.

Eine landschaftsgerechte Neugestaltung wird erreicht.

7.4.3 Pflanzen und Tiere

Ausgangssituation

Das Plangebiet wird in erster Linie durch Grünland sowie einer Baumhecke und angrenzenden Ruderalfluren und Gebüsch geprägt. Die Mähwiese übernimmt allgemeine Biotop- und Artenschutzfunktionen.

Innerhalb der Ortslage erfüllen die Baumhecke, die Gebüsche und der Einzelbaum, neben ihrer visuellen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, vielfältige ökologische Funktionen als Ansitz- und Singwarte, Ganz- oder Teillebensraum für die Vogelwelt. Sie bieten Boden bewohnenden Tierraten Deckung, Schutz vor Witterung, Bewirtschaftung und Feinden.

Wertung

Die Realisierung des Bebauungsplans hat den Verlust von Biotopen und deren Lebensgemeinschaften zur Folge. Der Eingriff erfolgt weitgehend im Bereich der Mähwiese. Um die zu erwarten-

den Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu mindern und auszugleichen, wird der Haus Thaler Siefen verlegt und gemäß der Leitbilder für Fließgewässertypen in NRW und Ausweisung eines Entwicklungskorridors mit begleitender Vegetation (Hochstaudenfluren und Ufergehölze) neu trassiert.

Des Weiteren wird die vorhandene Baumhecke dauerhaft erhalten und flächendeckend ergänzend mit bodenständigen Gehölzen der bepflanzt.

Die Eingriffe werden im Plangebiet ausgeglichen. Beeinträchtigungen sind bei Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Maßnahmen weniger erheblich.

7.4.4 Boden

Ausgangssituation

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um Auengley in der Talniederung der Sülz. Es sind schluffige Lehmböden, bzw. lehmige Sandböden mit mittlerer bis z.T. hoher Ertragsfähigkeit. Die Bearbeitbarkeit wird nur nach starken Niederschlägen und Überflutungen erschwert. Regelmäßige Überschwemmungen finden im Plangebiet seit dem Bau der Sülztalbahn nach Lindlar (1912) nicht mehr statt. Als „Grundwasserboden“ ist der Auengley in der Karte der schutzwürdigen Böden in NRW hinsichtlich des „Biotopentwicklungspotenzials“ als „schutzwürdig“ (Stufe 1)[11] dargestellt.

Die Böden sind im Bereich der Gebäude, und der befestigten Flächen anthropogen verändert. Alle unbebauten, unversiegelten Böden erfüllen vielfältige Funktionen im Naturhaushalt, so sind sie u.a. Puffer- und Filterkörper, Lebensraum von Mikroorganismen und Teil des Ökosystems mit seinen vielfältigen Stoffkreisläufen.

Der Oberboden ist, soweit noch vorhanden, abzutragen, sachgerecht zu lagern und im Bereich der privaten Freiflächen später wieder einzubauen.

Wertung

Auswirkungen auf den Boden sind durch Flächenversiegelung gegeben. Betroffen sind sowohl grundwassernahe Gleyböden, als auch anthropogen bereits versiegelte und überformte Böden. Eine Flächenversiegelung bedeutet eine irreversible Schädigung des Bodens. Es werden Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens und zur Verminderung der Bodenversiegelung festgesetzt.

Die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen führen zwar u. A. zu einer Verminderung der stofflichen Einträge in den Boden und zur Aufwertung der Bodenstrukturen und -funktionen. Die verbleibenden Beeinträchtigungen durch Überbauung der grundwassernahen Böden bleiben jedoch erheblich.

---

11 3-stufige Bewertungsskala: unterste Stufe=1-schutzwürdig; höchste Stufe=3-besonders schutzwürdig

7.4.5 Wasser

Ausgangssituation

Oberflächengewässer sind nicht direkt betroffen. Der grabenartig ausgebaute Thaler Siefen wird zugunsten einer Verlegung und Renaturierung aufgelassen. Das Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal geleitet. Bodenversiegelung und Bodenverdichtungen führen zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Es besteht eine potenzielle Gefährdung des Grundwassers gegenüber Verschmutzungen und Schadstoffeinträgen.

Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Wertung

Beeinträchtigungen sind bei Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Maßnahmen weniger erheblich. Durch Verlegung und Neutrassierung des Haus Thaler Siefens werden die vielfältigen Funktionen des Gewässers aufgewertet.

7.4.6 Luft und Klima

Ausgangssituation

Geländeklimatische Besonderheiten sind nicht gegeben. Klimatische Vorrangflächen oder Schutzgebiete sind im weiteren Umfeld nicht ausgewiesen. Der Verlust von Vegetationsflächen bei gleichzeitiger Errichtung von Baukörpern und sonstigen befestigten Flächen verändert die kleinklimatischen Gegebenheiten.

Es sind Neupflanzungen im Bereich der Neutrassierung des Haus Thaler Siefens sowie der Erhalt und Ergänzung von Baumhecken festgesetzt.

Wertung

Die Beeinträchtigungen auf die allgemeinen kleinklimatischen Wohlfahrtswirkungen sind durch Erhalt und Neupflanzungen von Gehölzen weniger erheblich.

Das Potenzial von Böden als Senken für CO2 ist begrenzt. Böden können die ansteigenden Co2-Konzentrationen in der Luft wahrscheinlich nicht oder nur schwach abpuffern.“ (Literatur: Hagedorn, F. 2003: Böden- grosse Speicher, kleine Senken für CO2, Inf.bl. Forsch.bereich Wald)

Die 2. Änderung des B-Plans bedingt im Vergleich zu den bereits planerisch zulässigen Flächen des bestehenden B-Planes eine bebaubare Fläche von 2.470 m². Gleichzeitig werden Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen im Umfang von 3.240 m² festgesetzt.

Diese Kompensationsmaßnahmen dienen, neben einer vielfältigen Biotopentwicklung, auch der Verbesserung der kleinklimatischen Funktionen. Des Weiteren entfallen die stofflichen Einträge sowie die Verdichtung durch die landwirtschaftliche Nutzung. Die Grundwasser nahen Böden werden in ihren vielfältigen Funktionen aufgewertet.

Der Einfluss auf das Klima, insbesondere auf den Standortfaktor Boden, wird entsprechend als sehr gering gewertet.

7.4.7 Kultur- und Sachgüter

Bei dem Hotel Haus Thal nördlich des Plangebietes handelt es sich um eine ehemalige Wasserburg, die Mitte des 16. Jahrhunderts urkundlich erwähnt wird (Stellungnahme des LVR vom 19.01. 2010). Die Hotelanlage befindet sich außerhalb des Plangebietes. Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung und öffentlichem Interesse sind, sowie Bodendenkmäler gem. § 3 Denkmalschutzgesetz NRW sind nicht bekannt.

7.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen / Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Grünland unterstützt die Förderung von Humusbildung (positiver Effekt auf Bodenwasserhaushalt und Gefügestabilität) sowie die Förderung von Bodenbiodiversität (positiver Effekt auf Bodenfauna) wodurch weiterhin CO2 gebunden werden kann (positiver Effekt auf Klima) und der Boden ist vor Erosion durch Wind und Wasser geschützt. Weiterhin unterbleibt eine Bodenverdichtung durch Befahren mit schwerem Gerät und die Regenwasserversickerung bleibt gewährleistet. Die Puffer- und Filtereigenschaften des Bodens werden weiterentwickelt gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

Die Neuversiegelung von Böden führt zwangsläufig zum Verlust der Funktionen des Bodens, wie z.B. die Speicherung von Niederschlagswasser. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss und die Versickerung wird unterbunden. Ebenfalls hat die Flächenneuversiegelung Einfluss auf das Kleinklima. Die Frischluftproduktion über dem heutigen Grünland bleibt aus.

Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch negative Wechselwirkungen ist im Plangebiet jedoch nicht zu erwarten.

7.4.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplanes und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen auszugleichen. Nachfolgend werden Umweltauswirkungen und die vorgesehen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich gegenübergestellt.

Art des Eingriffs	Maßnahmen
▪ Potenzielle Lärmemissionen durch Gewerbebetriebe sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen	▪ Vorsehen passiver Schallschutzmaßnahmen ▪ Ausschluss für Betriebsarten der Abstandsklassen (AK) I - VII ▪ Einhaltung der Emissionskontingente LEK nach DIN 45691
▪ Veränderung des visuellen Erscheinungsbildes des Ortsbilds durch Bebauung	▪ Renaturierung des Haus Thaler Siefens, Bepflanzung der Ufer und des Umfeldes ▪ Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen
▪ Verlust von Biotoptypen mit geringem bis durchschnittlichem Biotopwert	▪ Schutz und Ergänzung der Baumhecke ▪ Renaturierung des Haus Thaler Siefens, Bepflanzung der Ufer und des Umfeldes
▪ Verlust der Funktionen von Böden durch Flächenversiegelung und Befestigung bzw. Überformung	▪ Schutz des Oberbodens während der Bauphase
▪ Potenzielle Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers während der Bauzeit ▪ Erhöhung des Oberflächenabflusses	▪ Schutzmaßnahmen während der Bauzeit; ordnungsgemäße Entwässerung

Die Überprüfung des notwendigen Umfanges der landschaftspflegerischen Maßnahme zur Kompensation wurde im landschaftspflegerischen Fachbeitrag anhand einer ökologischen Bilanzierung durchgeführt. Eine vollständige Kompensation für die unvermeidbaren Eingriffe wird im Bebauungsplangebiet erreicht.

7.4.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter Mensch, Orts- und Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima/Luft, sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan nicht gegeben bzw. werden vermieden und kompensiert. Erhebliche Beeinträchtigungen sind für das Schutzgut Boden aufgrund der Neuversiegelung von grundwassernahen Böden nicht zu vermeiden.

Die zu erwartenden Auswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Schutzgut	**Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Vorhabenrealisierung**	**Erheblichkeit**
Mensch	▪ Zunahme der Lärmimmissionen und Beeinträchtigung von Wohnen und Freizeit	●
Landschaft, Ortsbild	▪ Beeinträchtigung der visuellen Qualität des Ortsbildes; Pflanzungen zur „inneren Durchgrünung“ im Plangebiet	●
Pflanzen und Tiere	▪ Verlust von Biotoptypen mit aktuell geringen bis durchschnittlichen Biotop- und Artenschutzfunktionen; Erhalt, Renaturierung des Haus Thaler Siefens, Bepflanzung der Ufer und des Umfeldes	●
Boden	▪ Funktionsverlust von grundwassernahen Gleyböden	●●
Wasser	▪ Potenzielle Gefährdung des Grundwassers; Erhöhung des Oberflächenabflusses	●
Luft, Klima	▪ Flächenneuversiegelung; Erhöhung des Anteils befestigter Flächen, Ausgleichspflanzungen im Plangebiet	●
Kultur- und Sachgüter	▪ ----	--
Wechselwirkungen	▪ Wechselwirkungen vorhanden	●

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● weniger erheblich / -- nicht erheblich

7.5 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

7.5.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Punkt 7.4 dargestellten Umweltauswirkungen verbunden. Diese Umweltauswirkungen sowie die Wechselwirkungen sind bei Berücksichtigung aller dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen für die Schutzgüter Mensch, Ortsbild, Biotope, Wasser, Klima/Luft und Kultur- und Sachgüter weniger erheblich. Für das Schutzgut Boden bleibt die Beeinträchtigung grundwassernaher Böden durch Versiegelung trotz landschaftspflegerischer Maßnahmen erheblich.

7.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Gewerbenutzung an diesem Standort nur auf Grundlage und im Umfang der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 81/1 möglich. Auf den zur Zeit noch als Grünflächen festgesetzten Teilflächen, die im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung als Gewerbegebiet festgesetzt werden, fänden die beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht statt.

7.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da die städtebaulichen Zielsetzungen der Bebauungsplanänderung darin bestehen, die

- planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Arrondierung des Gewerbegebiets Immekeppel schaffen,
- Einzelhandelsansiedlungen im Hinblick auf das städtische Gesamtkonzept planungsrechtlich zu steuern sowie konfliktträchtige Nutzungen, wie z. B. Vergnügungsstätten und Bordelle, die im Änderungsbereich aufgrund der kleinräumigen Gemengelage städtebaulich nicht verträglich sind, auszuschließen und
- Nutzungskonflikte aufgrund von Lärmemissionen städtebaulich und planungsrechtlich vorzubeugen,

bestehen keine Planungs- oder Standortalternativen zur 2. Änderung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 81/1 und der 53. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren, aus der die Änderung des verbindlichen Bauleitplans entwickelt wird.

7.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Für das Monitoring ist die Stadt Overath zuständig. Die Stadt unterrichtet die Behörden, dass das Bauleitplanverfahren rechtswirksam geworden ist.

Die Ausführung der Pflanzmaßnahmen wird durch die Stadt Overath erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Die von der Overath durchzuführende Überwachung beschränkt sich auf:

- die Einhaltung der Schutzmaßnahmen während der Bauphase
- die Einhaltung der Lärmemissionskontingente (Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens) und
- die fachgerechte Ausführung und Pflege der Gehölzpflanzungen
- Die Herstellung des Haus Thaler Siefen nach den Grundsätzen der „Richtlinie für naturnahe Unterhaltung und naturnahen Ausbau der Fließgewässer in NRW“ („Blaue Richtlinie“) sowie den Vorgaben der „Leitbilder für kleine bis mittelgroße Fließgewässer in NRW“
- die fachgerechte Ausführung und Pflege der Gehölzpflanzungen im Bereich der Bachneutrassierung
- Regelmäßige Kontrolle des Korridors Haus Thaler Siefen, Durchführung gezielter Pflegemaßnahmen bei Auftreten von „Problemkräutern“ in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde .

Die Stadt Overath wird zusätzliche Überwachungskontrollen beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und/oder aus der Bevölkerung durchführen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren.

7.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Overath beabsichtigt durch die 2.Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebaulich geordnete weitere Gewerbeflächenentwicklung im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Immekeppel zu schaffen.

Ziel ist, bestehenden Betrieben im Stadtgebiet Möglichkeiten zur Erweiterung zu geben und damit den Erhalt von Arbeitsplätzen zu

sichern. Hierfür soll für eine ca. 1,3 ha große Fläche südlich der Ortsdurchfahrt Immekeppel an der L 284 die 2. Änderung des Bebauungsplan aufgestellt werden, der die beabsichtigte Nutzung planungsrechtlich absichert. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (53. Änderung).

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 81/1 der Stadt Bensberg (rechtskräftig seit Februar 1972). Nicht eingriffrelevant sind die als Gewerbe gekennzeichneten Bereiche, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (§ 1a, Abs. 3 BauGB). Für die übrigen Flächen wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.

Die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht aufgezeigt.

Beeinträchtigungen des Menschen durch Lärmemissionen werden durch die einzuhaltenden Lärmemissionskontingente, sichergestellt.

Die Realisierung des Bebauungsplans hat den Verlust von Biotopen und deren Lebensgemeinschaften zur Folge. Der Eingriff erfolgt weitgehend im Bereich der Mähwiese. Um die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu mindern und auszugleichen, wird der Haus Thaler Siefen verlegt und gemäß der Leitbilder für Fließgewässertypen in NRW und Ausweisung eines Entwicklungskorridors mit begleitender Vegetation (Hochstaudenfluren und Ufergehölze) neu trassiert. Des Weiteren wird die vorhandene Baumhecke dauerhaft erhalten und flächendeckend ergänzend mit bodenständigen Gehölzen der bepflanzt. Die Eingriffe werden im Plangebiet ausgeglichen.

Für das Schutzgut Boden bleibt die Beeinträchtigung grundwassernaher Böden durch Versiegelung trotz landschaftspflegerischer Maßnahmen erheblich.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft sind aufgrund der Art des Eingriffs und durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft weniger erheblich. Durch Verlegung und Neutrassierung des Haus Thaler Siefens werden die vielfältigen Funktionen des Gewässers aufgewertet. Kultur- und Sachgüter sind direkt nicht betroffen.

Die gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB durchzuführende Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter weniger erheblich sind. Beeinträchtigungen

grundwassernaher Böden durch Versiegelung sind trotz landschaftspflegerischer Maßnahmen gegeben.

Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB nach Abschluss des Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die zusammenfassende Erklärung wird nach Satzungsbeschluss und vor Bekanntmachung des Bebauungsplans erstellt.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Overath am 29.09.2010 als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Overath – Immekeppel, Gewerbegebiet Immekeppel“.

Overath, den 23.01.2015

Jörg Weigt

Bürgermeister