STADT OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 85
OVERATH - STEINENBRÜCK
"ALTES ZOLLHAUS"

BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

1. Vorgaben

1.1 Bisheriges Verfahren
1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich
1.3 Flächennutzungsplan
1.4 Landschaftsplan

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung
3.2 Flächen für den Gemeinbedarf
3.3 Maß der baulichen Nutzung
3.4 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen
3.5 Verkehrsflächen
3.6 Öffentlicher Personennahverkehr
3.7 Stellplätze und Garagen
3.8 Umweltverträglichkeit
3.9 Begrünung
3.10 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Kinderspielplatz'
3.11 Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen
3.12 Ver- und Entsorgung

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5. Denkmalpflege

6. Bergbau

1. VORGABEN

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 23.06.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 -Overath - Steinenbrück, Altes Zollhaus- gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurden in einer Bürgerversammlung am 01.12.1994 dargelegt und mit den Bürgern erörtert. Darüber hinaus bestand für die Bürger die Möglichkeit, die Planunterlagen im Rathaus der Stadt Overath einzusehen.

Die Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 16.05.1995 - 26.06.1995 durchgeführt.

Die 1. öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.01.1997 bis zum 20.02.1997.

Die zweite öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 18.08.1997 bis zum 18.09.1997

1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebietes im Ortsteil Overath-Steinenbrück, südwestlich der Olper Straße.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,5 ha.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem Bebauungsplan Nr. 85 im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

1.3 Flächennutzungsplan

Der seit dem 07.02.1980 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Overath stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Norden und Südosten sind zwei kleinere Teilflächen als gemischte Bauflächen sowie im Nordwesten eine Teilfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gartengrünland" dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB muß der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da die Ziele der Planung nicht mit der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, hat der Rat der Stadt Overath in seiner Sitzung am 23.06.1993 beschlossen, das Verfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs.1 und 4 BauGB einzuleiten.

Die Anpassungsbestätigung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPlG) wurde mit Verfügung vom 5.09.1994, Az.: 62.6-1.17.06 von der Bezirksregierung Köln erteilt.

1.4 Landschaftsplan

Lediglich eine kleine Teilfläche im Nordwesten des Plangebietes liegt innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Rheinisch-Bergischen Kreis vom 22.07.1985, ansonsten wird das Bebauungsplangebiet nicht von landschaftsplanerischen Festsetzungen tangiert.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohnungen, Geschäften, Altentagesstätte, Altenwohnen von betreutem Wohnen bis zur Altenpflege, Hotel und Gastronomie geschaffen werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist eine Realisierung der beabsichtigten Nutzungsstruktur mit Rücksichtnahme auf das vorhandene Denkmalensemble und bei gleichzeitiger Beachtung der Umweltbelange.

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

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und den Zielen der Planung setzt der Bebauungsplan als Art der Nutzung **MI - Mischgebiet** und **WA - Allgemeines Wohngebiet** fest.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan aufgrund der Zielsetzung neben dem Wohnen weitere Nutzungen wie Hotel, Gastronomie und Einzelhandelseinrichtungen zuzulassen, **MI - Mischgebiet** fest. Das gilt auch für die bereits vorhandenen Bebauung Olper Straße 82 - 88. Mit der Festsetzung als MI-Mischgebiet verfolgt die Stadt Overath das Ziel, auch innerhalb dieser Teilflächen die Voraussetzungen zur Ansiedlung von Nutzungen entsprechend dem § 6 der Baunutzungsverordnung zu schaffen.

5

Auf den Teilflächen im Südosten des Plangebietes sowie südlich der Planstraße A, die zur freien Landschaft hin orientiert sind, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern und Geschoßwohnungen geschaffen werden. Die Festsetzung dieser Teilflächen als **WA - Allgemeines Wohngebiete -** ist zum einen in den Zielen der Planung begründet, an dem Standort einen Teil des nach wie vor hohen Bedarfs an Wohnraum decken zu können. Zum anderen soll mit der Festsetzung dieser Teilflächen als Allgemeines Wohngebiet, neben dem Wohnen, auch die Möglichkeit zur Ansiedlung der sonstigen Nutzungen gemäß § 4 BauNVO geschaffen werden.

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

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

nicht zulässig sind.

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

Der Ausschluß der vorgenannten Nutzungen wird damit begründet, daß bislang in diesen Teilflächen derartige Nutzungen nicht vorhanden und darüber hinaus derartige flächenintensive Nutzungen, wie z.B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen, in der Nachbarschaft zu dem geplanten Wohngebiet und den Alteneinrichtungen als unverträglich beurteilt werden. Zudem würde sich der Anteil der versiegelten Flächen in erheblichem Maße erhöhen und damit ebenfalls nicht den Zielsetzungen der Planung entsprechen.

Der Ausschluß von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ist in den Zielen der Planung begründet, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die vorhandene denkmalwerte Gesamtanlage (Ensembles) 'Altes Zollhaus' zu sichern und desweiteren innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf Altenwohn- und Pflegeeinrichtungen zuzulassen. Mit der Zulässigkeit einer Vergnügungsstätte könnten die städtebaulichen Ziele gefährdet werden, insbesondere durch das erhöhte Pkw-Aufkommen und den dadurch zu erwartenden Lärm im Bereich der angrenzend geplanten Alteneinrichtungen und innerhalb der umgebenden Wohnbebauung.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist begründet in den Zielen der Planung innerhalb dieser Flächen die nach dem Nutzungskatalog der BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zuzulassen, wobei die Ziele der Planung mit dem Absatz 1 des § 4 der BauNVO einhergehen, wonach diese Teilflächen vorwiegend der Wohnnutzung dienen sollen. Zum Schutz dieser Wohnnutzung wird daher in den planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Darüber hinaus würden derartige flächenintensive Nutzungen, wie z.B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des relativ kleinen Wohngebietes einen Großteil der Flächen für eine Wohnnutzung entziehen.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, südlich der Planstraße B, sind in Teilen des Erdgeschosses nur Stellplätze und Garagen zulässig. Die Beschränkung dieser Teilflächen ausschließlich auf eine Stellplatz- und Garagennutzung ist aus städtebaulicher Sicht erforderlich, da ansonsten das städtebauliche Ziel an dem Standort, eine Geschoßwohnungsbebauung in einer bestimmten Höhe nur mit einem Mindestmaß an versiegelter Fläche zu errichten, gefährdet wäre. Die Inanspruchnahme durch eine andere Nutzung (Geschäfte o.ä.) mit einen höheren Stellplatzbedarf, der an dem Standort nicht nachzuweisen ist, ist städtebaulich unerwünscht ist.

3.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Der Rat der Stadt Overath hat im Jahr 1993 die 'Städtebauliche Entwicklungsplanung' Steinenbrück als Handlungskonzept für weitere Planungen und Maßnahmen für den Stadtteil verabschiedet. Wesentlicher Inhalt dieser Entwicklungsplanung war der Bereich des vorliegenden Bebauungsplangebietes Nr. 85. In der vom Planungsbüro La Città erarbeiteten Planung war bereits die Empfehlung enthalten, die derzeit unbebauten Flächen südlich der L 163 einer Bebauung zuzuführen um damit die angestrebte Verbesserung der städtebaulichen Qualität in Steinenbrück zu erzielen. Neben diesen grundsätzlichen Zielen wurden in diesem Gutachten bereits konkrete Nutzungen vorgeschlagen, u.a. war östlich der bestehenden Hofanlage ein Hotel und daran anschließend das Wohnprojekt 'Gemeinsames Wohnen' mit Wohn- und Pflegeeinrichtungen für alte Menschen konzipiert.
Die in der städtebaulichen Entwicklungsplanung empfohlene Nutzungsstruktur wurde in der Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan in den Grundzügen übernommen. In den Erläuterungen zum Bebauungsplanvorentwurf wird ausgeführt, daß neben den geplanten Wohn- und Geschäftsgebäuden, der Gastronomie und der Hotelnutzung ein Altenwohnprojekt vorgesehen ist, das vom betreuten Wohnen bis zur Pflegeversorgung seiner Bewohner gerecht werden soll.
Der Bebauungsvorschlag sah bereits in dieser Planfassung für die vorgenannten Alteneinrichtungen eine dreigeschossige Bebauung mit geneigten und flachen Dachanteilen vor. Der Vorentwurf diente insgesamt als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes (förmlicher B-Plan).

Entsprechend den Ergebnissen der Voruntersuchungen setzt der Bebauungsplan an zentraler Stelle des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Alteneinrichtungen' fest.
Die Festsetzung ist begründet in den Ergebnissen der Voruntersuchungen und den daraus entwickelten Zielen der Planung, wonach an dem Standort die Voraussetzungen zur Realisierung von Altenwohnungen in Kombination mit betreutem Wohnen bis hin zur Altenpflege geschaffen werden sollen.
Mit der Zweckbestimmung 'Alteneinrichtungen' sind neben den Wohn- und Pflegeeinrichtungen auch sonstige Nutzungen, die mit den Alteneinrichtungen verknüpft sind, wie z.B. die Altentagesstätte oder der Frisör, das Café u.ä. zulässig.

7

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bis auf die vorhandene Bebauung im Bereich des 'Alten Zollhauses' (nördlich der Planstraße A) durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossigkeit und der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Die Festsetzung der Höhenlage wurde auf der Grundlage intensiver Vorstudien (Städtebauliches Konzept, Geländeschnitte, Raumskizzen, etc.) für die einzelnen Bauflächen differenziert ermittelt und das jeweilig zulässige Maximalmaß so festgesetzt, daß sich die Planung in das Orts- und Landschaftsbild verträglich einfügt.

Aufgrund der im Rahmen der 1. Offenlegung vorgetragenen Bedenken bezüglich der zulässigen Gebäudehöhe wurden die Festsetzungen in der Entwurfsfassung für die 2. Offenlegung nochmals kritisch geprüft.
Bei der Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen wurde das bewegte Gelände im Einzelfall betrachtet, so daß eine landschaftsverträglich Einbindung der Neubebauung erwartet wird. Um unverträgliche Eingriffe in das Landschaftsbild zu verhindern, wurde für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche eine mindest-Erdgeschoßfußbodenhöhe festgesetzt. Zudem wurde für alle Baufenster die Geschoßzahl festgesetzt.

Die Hofanlage 'Altes Zollhaus' unterliegt als Gesamtanlage (Ensembles) dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG). Aufgrund dieser Unterschutzstellung wird für den Bereich der denkmalwerten Anlage auf eine detaillierte Höhenfestsetzung verzichtet und neben der Grundflächenzahl lediglich die zulässige Geschoßzahl festgesetzt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen den Höchstwerten des § 17 BauNVO und sind begründet in dem Ziel der Planung, bauliche Anlagen bis maximal 40% (Allgemeine Wohngebiete) bzw. 60% (Mischgebiete) der Grundfläche zuzulassen.
Die Bebauung ist innerhalb der Misch- und Allgemeinen Wohngebiete ausschließlich mit geneigten Dächern zulässig, so daß dem vorhandenen Bedarf an Wohnraum auch in den Dachgeschossen nachgekommen werden kann.
Nach den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mindestens 75% der Dachflächen mit einem geneigten Dach auszuführen. Aufgrund der auf 3,0m über der zulässigen Traufhöhe reduzierte maximale Firsthöhe in diesem Bereich, wird auf eine Festsetzung des Neigungsgrades verzichtet.
Da zur Zeit noch keine konkreten Entwürfe für diesen Bereich vorliegen ist es Ziel der Planung, für die künftigen Betreiber dieser Anlage die Bebauungsmöglichkeiten, so flexibel wie möglich zu gestalten.

3.4 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche wird für das gesamte Bebauungsplangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung der offenen Bauweise ist begründet in der Zielsetzung, die innerhalb und im Umfeld des Plangebietes vorhandene lockere Baustruktur fortzuführen.

Der Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise gemäß § 22 BauNVO im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist begründet in der zu erwartenden komplexen Anlage dieser Ein-

richtungen. Da zur Zeit jedoch noch keine konkreten Entwürfe für diesen Bereich vorliegen ist es Ziel der Planung die Bebauungsmöglichkeiten möglichst offen zu gestalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen großzügig festgesetzt, so daß die Bebauungsabsichten nach den jeweiligen Bedürfnissen unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können.

Gegenüber der Planfassung der 1. Offenlegung wurde die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Gemeinbedarfsfläche reduziert und die bisher in weiten Teilen gradlinig festgesetzten Baugrenzen in Anlehnung an den Bebauungsvorschlag der Vorentwurfsplanung festgesetzt. Mit dieser Änderung der Baugrenzen soll erreicht werden, daß die geplante Baumaßnahme entsprechend den Zielen der Planung mit Vor- und Rücksprüngen und den dadurch resultierenden Hofräumen entwickelt wird und sich damit, soweit das bei derartigen Einrichtungen möglich ist, in die vorhandene Struktur einfügt. Der seinerzeit im Bebauungsplanvorentwurf dargestellte Baukörper zeigt nur eine von mehreren Lösungsmöglichkeiten auf. Um den künftigen Betreibern dieser Anlage jedoch ein ausreichend großes Maß an Baufreiheit und Flexibilität anbieten zu können, sind nach den textlichen Festsetzungen Abweichungen der festgesetzten Baugrenzen in beiden Richtungen um bis zu 5,0 m zulässig. Das nach der 1. Offenlage mit 0,4 festgesetzte Maß der maximal überbaubaren Grundstücksfläche darf sich jedoch - aus Gründen des Bodenschutzes - durch diese Festsetzung nicht erhöhen, so daß Veränderungen der überbaubaren Grundstücksflächen an anderer Stelle der überbaubaren Grundstücksfläche auszugleichen sind.

3.5 Verkehrsflächen

3.5.1 Überörtliche Anbindung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die L 136 (Olper Straße) an und liegt damit an einer überörtlichen Hauptverbindungsstraße, die in westlicher Richtung ca. 700 m von der Autobahnanschlußstelle Untereschbach (A 4) entfernt ist.

Die Planungsabsichten der Stadt wurden mit den zuständigen Vertretern des Straßenbauamtes in Gummersbach am 09. Mai 1996 vorbesprochen. Seitens des Straßenbauamtes wurde keine grundsätzlichen Bedenken bezüglich der vorliegenden Planung vorgebracht, da sich der Planbereich innerhalb der Ortslage befindet. Es wurde jedoch empfohlen, die Anzahl der Zufahrten, die unmittelbar von der L 136 in das Plangebiet führen, aus Gründen der Verkehrssicherheit möglichst gering zu halten.
Die Planung hat darauf reagiert und gegenüber dem Bebauungsplankonzept die Stellplatzanlage im Bereich der Planstraße B neu geordnet und so angelegt, daß diese nicht unmittelbar von der L 136 angefahren werden kann, sondern über die Planstraße B erschlossen ist.

Die Stadt Overath hat in den letzten Jahren auf der Grundlage der Verkehrsentwicklungsplanung für Overath die L 136 / B 55 in Teilbereichen umgestaltet. Die Maßnahmen sollen vorwiegend zur Verkehrssicherheit und Geschwindigkeitsreduzierung beitragen. Auf den bereits umgestalteten Teilflächen wurden u.a. großflächige Linksabbiegespuren zurückgebaut, so daß auch für den weiteren Verlauf in Steinenbrück nicht an einer neuerlichen Markierung derartiger Verkehrsräume gedacht ist.

Die Stadt entwickelt zur Zeit in Zusammenarbeit mit dem Rheinischen Straßenbauamt ein Radwegekonzept für den Teilabschnitt in Steinenbrück. Die bestehende Verkehrsflächenbreite beträgt im Bereich des Plangebietes an der engsten Stelle ca. 14,0 m. Innerhalb dieser Flächen ist die Anordnung von Fahrbahnen, Rad-/ Gehwegen und soweit erforderlich auch von sogenannten 'unechten Linksabbiegern' möglich. Im Bebauungsplan wird daher auf die nachrichtliche Darstellung von Linksabbiegespuren verzichtet.
Entsprechend der Forderung des Rheinischen Straßenbauamtes wurden in den Einmündungsbereichen zur L 136 die Sichtdreiecke gemäß RAS-K-1, 3.4.3, Tab. 12, Bild 29 nachrichtlich übernommen. Auf die Festsetzung von zusätzlichen Beschränkungen (Unzulässigkeit der Bebauung, Höhenbeschränkung des Bewuchses) konnte verzichtet werden, da sich die Sichtdreiecke im Bereich der öffentlichen Straßenflächen befinden und keine Bauflächen betroffen sind.

3.5.2 Innere Erschließung

Die Erschließung der Bebauung südlich der L 136 erfolgt weitestgehend unmittelbar von der Landesstraße. Für die geplante Bebauung im Nordwesten, die Altenwohneinrichtungen und die Wohnbebauung im Mittel- und Südostteil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan zusätzliche Verkehrsflächen (Planstraßen A und B), die jeweils in einem Wendeplatz enden, fest.
Die Bebauung im Südwesten des Plangebietes (rückwärtige Nutzung im Bereich des 'Alten Zollhauses') wird über eine Anbindung (Planstraße A) an die L 136 erschlossen, die gleichzeitig den Bereich der geplanten Alteneinrichtungen erschließt. Die Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete im Mittelteil des Plangebietes erfolgt über eine kurze Stichstraße (Planstraße B), über die auch die geplante Stellplatzanlage für die Bebauung an der L 136 erschlossen wird. In den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) wird unter der Ziffer 5.2.2.2 'Fahrbahnen+Fahrgassen' ausgeführt, daß für Fahrgassen in höhengleich ausgebildeten Straßenräumen die häufig angewandte Fahrbahnbreite von 4,0 m das Befahren mit Personenkraftwagen im Gegenverkehr erlaubt. Der Begegnungsfall LKW/PKW ist möglich, wenn Aufweitungen vorhanden sind oder die Fahrgasse mindestens einseitig von einem Gehstreifen begrenzt wird, der ausnahmsweise auch von Kraftfahrzeugen befahren werden kann. Da die Planstraßen A + B höhengleich im Mischprofil ausgebaut werden sollen, liegen die festgesetzten Breiten (4,50 m Fahrbahn + 1,50m Gehweg) noch über den Emfehlungen der EAE, so daß die bisherige Festsetzung von 6,0 m Gesamtbreite als ausreichend beurteilt und unverändert übernommen wird.
Zur Erschließung der rückwärtigen Bebauung im Bereich westlich der Bücheler Straße setzt der Bebauungsplan eine weitere Stichstraße (Planstraße C) als reine Anliegerstraße, die von der Zufahrtsstraße zur Deponie in westlicher Richtung abknickt, fest. Auf die Festsetzung eines Wendehammers wurde verzichtet. Die künftigen Anwohner müssen Ihre Abfälle an der Olper Straße zur Entsorgung bereithalten.
Die Planung folgt damit den Bedenken der Bürger aus der 1. Offenlegung hinsichtlich der zu erwartenden hohen Erschließungskosten und setzt anstatt der bisher 8,5 m breiten Verkehrsfläche entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen eine Anliegerstraße in einer Breite von 4,0 m (entspr. dem Begegnungsfall PKW/PKW gemäß der EAE 85/95, Bild 14) fest. Durch die Verlegung auf die Grundstücke der Anlieger sollen die Erschließungskosten weiter reduziert werden. Die nicht mehr für die Planstraße C benötigten Flächen werden in öffentliche Grünfläche umgewandelt. Aus ökologischer Sicht kann dadurch ein erheblicher Anteil von Versiegelung verschont bleiben und in den Hauptgrünzug integriert werden.

Nach den Empfehlungen der EAE 85/95 ist für den Begegnungsfall LKW/PKW bei verminderter Geschwindigkeit (≤ 40 km/h) eine Mindestbreite von 4,75 m erforderlich. Aufgrund der Bedenken des Rheinisch Bergischen Kreises und des Straßenverkehrsamtes der Stadt Overath wurde die in der Fassung der 1. Offenlegung festgesetzte Verkehrsflächenbreite zwischen der Olper Straße und der südlichen Plangebietsgrenze von bisher 4,75 m auf 6,50 m (5,00 m Fahrbahn und 1,50 m Fußweg) verbreitert. Den Bedenken wurde gefolgt, um in diesem Teilbereich neben den erforderlichen Flächen für den fließenden Verkehr zusätzliche Flächen für Fußgänger bereithalten zu können, da unmittelbar südlich der Hauptgrünzug des Plangebietes - mit integriertem Wanderweg - einmündet.

Im Mittelteil des Plangebietes sind öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung 'Fuß- und Radwege' festgesetzt. Über diese öffentlichen Wege sollen die geplanten Geschoßwohnungen fußläufig erschlossen und eine Vernetzung zu dem Fußweg innerhalb des öffentlichen Grünzuges hergestellt werden. Die Festsetzung des Fuß- und Radweges im Anschluß an den Wendeplatz im Bereich der Planstraße A ist ebenso in der Zielsetzung der Planung begründet, innerhalb des Plangebietes ein durchgängiges Wegesystem zu schaffen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße A kennzeichnet der Bebauungsplan einen Wetterschacht der ehemaligen Berkwerksanlage der im Gelände zur Zeit durch eine Brunnenatrappe abgedeckt ist. Der Schacht ist verfüllt und mit einer Betonplatte überdeckt. Eine Nachfüllöffnung sichert für den Bedarfsfall den Zugang zum Schacht. Dieser ist auch künftig sichergestellt. Ein unmittelbares Überfahren oder ein Abstellen von Kraftfahrzeugen auf dem Schacht ist im Rahmen der detaillierten Straßenplanung auszuschließen. Da es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt liegt die weitere Planung in Händen der Stadt Overath, so daß eine entsprechende Beachtung des Wetterschachtes gewährleistet ist.

3.6 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Buslinie Gummersbach - Overath - Köln an den ÖPNV angebunden. Die Linienbusse verkehren halbstündlich in beiden Richtungen. Die nächstgelegene Bushaltestellen befinden sich im weiteren Verlauf der L 136. Die Stadt Overath verfolgt das Ziel, mit der Realisierung des Bebauungsplanes im Nahbereich der Alteneinrichtungen eine zusätzliche Bushaltestelle zu erhalten. Mit dieser neu zu schaffenden Haltestelle soll insbesondere den Bewohnern und Besuchern der Alteneinrichtungen eine attraktive Busverbindung angeboten werden.

3.7 Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan setzt an mehreren Standorten innerhalb des Plangebietes größere ebenerdige Stellplatzflächen fest. Neben den Anlagen für den Nachweis an Flächen für den ruhenden Verkehr aus dem Bereich der Geschoßwohnungen sind weitere Stellplatzanlagen innerhalb der geplanten Gemeinbedarfsfläche, im Bereich des 'Alten Zollhauses' sowie innerhalb der Mischgebietsflächen, westlich der Bücheler Straße und nördlich der Planstraßen A + B festgesetzt.

Der Nachweis der Flächen für den ruhenden Verkehr ist für die Teilflächen auf denen nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen sind unproblematisch, da diese nach den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan in den seitlichen Abstandsflächen bzw. zwischen Baufläche und Verkehrsfläche ebenerdig angelegt werden dürfen.

Es ist Ziel der Planung, die Flächen für den ruhenden Verkehr innerhalb der mit WA^2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete weitestgehend im Gebäude zu integrieren. Zum Schutz des verbleibenden Freiraumes setzt der Bebauungsplan fest, daß in diesen Gebieten Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen, jedoch nicht in den seitlichen Abstandsflächen, zulässig sind.

Mit der Reduzierung der Breite der Planstraße C wird auf die Ausweisung von Stellplätzen im Bereich dieser reinen Anliegerstraße verzichtet. Die Anwohner müssen die erforderlichen Stellplätze auf ihren privaten Grundstücken nachweisen.

3.8 Umweltverträglichkeit

3.8.1 Ökologie

- **Planungsgrundsätze in der Bauleitplanung**

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und des Maßnahmengesetzes zum BauGB in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden.

Im Rahmen der Abwägung sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch die Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

- **Maßnahmen zur Minderung, zum Ersatz und / oder zum Ausgleich von Beeinträchtigungen an Natur und Landschaft**

Gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.
Minderungs- und Ersatzmaßnahmen sind gemäß Satz 2 des § 8a Abs. 1 BNatschG nur innerhalb des Bebauungsplangebietes möglich.

Zur genauen Bestimmung der Eingriffs- und Ausgleichswerte wurde für das Plangebiet durch das Büro Koehler aus Krefeld ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Dieser Fachbeitrag erfaßt die quantitativen und qualitativen Ausmaße der durch die Bebauung des Geländes zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die Einordnung der Baumaßnahmen in die Struktur des vorhandenen Gesamtraumes.
Zum Ausgleich des durch die geplanten Maßnahmen zu erwartenden Eingriffs sind nach den Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages eine Vielzahl von Erhaltungs- und Bepflanzungsmaßnahmen erforderlich. Entsprechend den Vorgaben die-

12

ses Fachbeitrages setzt der Bebauungsplan entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze eine öffentliche Grünfläche mit verschiedenen Zweckbestimmungen wie z.B. Wiese, Feuchtwiese in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Darüber hinaus übernimmt der Bebauungsplan die im Fachbeitrag aufgeführten Empfehlungen zur Erhaltung und Unterschutzstellung ökologisch wertvoller Flächen bzw. Gehölze und setzt z.B. die erhaltenswerten Feucht- und Obstwiesen sowie die großkronige Platane und Blutbuche im Bereich der ehemaligen Bergwerks-Villa als zu erhalten fest.

Nach der vorliegenden Eingriffsbewertung und Kompensationsberechnung ist festzustellen, daß die Beeinträchtigungen aufgrund der Planung durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.

Bei der Inanspruchnahme eines Grundstückes sind je m² überbaubarer Grundstücksfläche Fläche 1,2 m² Ausgleichsfläche zu leisten.
(Anmerkung: Als überbaubare Grundstücksflächen gelten die Flächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Als Ausgleichsflächen gelten die aufzuwertende Obstwiese, die feuchte Mulde, die feuchte Wiese sowie die zu schaffende extensive Wiese mit baumreicher Gehölzpflanzung. Die Division der Ausgleichsfläche durch die überbaubare Grundstücksfläche ergibt die Fläche, die je m² überbaubarer Grundstücksfläche als Ausgleich zu schaffen ist).

Art, Umfang und Fälligkeit der Kostenerstattung für die Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt Overath im weiteren durch Satzung geregelt.

3.8.2 Verkehrslärm

Für den Bebauungsplanbereich wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Ziel dieses Gutachtens war die Überprüfung der Verträglichkeit der Planung mit den Verkehrsgeräuschen von der A 4 und der angrenzenden L 136. Da im Nahbereich zur L 136 die Orientierungswerte der DIN 18005 geringfügig überschritten werden, empfiehlt der Gutachter für diese Teilbereiche passive Schutzmaßnahmen in den Bebauungsplan festzusetzen. Nach Aussage des Gutachters sind die Verkehrsgeräusche von der Olper Straße für das Plangebiet als dominierende Geräuschquelle anzusehen. Der Geräuschpegel von der A 4 ist diesen Werten deutlich untergeordnet, so daß über die passiven Schallschutzfestsetzungen zur Olper Straße hin keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.
Für die betroffenen Fassadenteile im Nahbereich der L136 setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage des Gutachtens Schutzmaßnahmen fest.
Auf die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Erdwälle und/oder Wände wurde nach Abwägung der unterschiedlichen Belange verzichtet, da bei der Errichtung von Wänden und/oder Wällen entlang der L 136 das städtebauliche Ziel der Planung, die lockere Bebauung der Umgebung fortzusetzen, verfehlt würde. In der Abwägung der unterschiedlichen Belange wurde daher zu Gunsten des Stadtbildes entschieden und auf die Festsetzung von Wänden oder Wällen verzichtet.

Das schalltechnische Gutachten des Büros Graner & Partner vom 01. 04 1996 / 23.09.1996 ist der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.

13

3.8.4 Fluglärm

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde u.a. der Flughafen Köln - Bonn beteiligt. Mit Schreiben vom 19.5.1995 teilt die Flughafenverwaltung mit, daß gegen die beabsichtigte Planung aus Sicht des Luftverkehrs keine Bedenken bestehen.

3.8.5 Baugrunduntersuchung

Im Rahmen der Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurden vom ingenieurgeologischen Büro R. Brach innerhalb des Plangebietes acht Rammkernbohrungen durchgeführt. Aufgrund des Hinweises des Rheinisch-Bergischen Kreises auf die räumliche Nähe zu dem ehemaligen Blei- und Zinkbergwerk 'Lüderich' und den daraus ggf. resultierenden Belastungen des Bodens, wurden 2 der 8 Proben exemplarisch auf Pb, Blei und Zn, Zink untersucht.

Als Ergebnis stellen die Gutachter fest, daß die Gehalte an Schwermetallen, natürlicher Herkunft, sehr gering sind bzw. nicht nachgewiesen werden können. Die festgestellten Konzentrationen liegen innerhalb der natürlichen Bandbreite und sind hinsichtlich der Gesundheit als unbedenklich einzustufen. Sämtliche Werte liegen deutlich unterhalb der zulässigen Toleranzgrenzen und hätten somit keinen Einfluß auf die geplanten Nutzungen an dem Standort.

3.9 Begrünung

Der Bebauungsplan setzt entlang der südlichen Plangebietsgrenze zwischen der Planstraße C und dem Holzbach eine zusammenhängende großzügige öffentliche Grünfläche fest. Im Westen des Plangebietes wird die Grünfläche um die vorhandene Obstwiese und die Feuchtwiesenfläche erweitert. Zum Schutz dieser Feuchtwiese wurde die noch im Vorentwurf dargestellte Bebauung zurückgenommen.

Wie bereits unter 3.6.2 'Innere Erschließung' dargelegt, setzt der Bebauungsplan für die Planstraße C, anstatt der bisher 8,5 m breiten Verkehrsfläche, entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen eine Anliegerstraße in einer Breite von 4,0 m (entspr. dem Begegnungsfall PKW/PKW gemäß der EAE 85/95, Bild 14) fest. Die nicht mehr für die Planstraße benötigten Flächen werden in öffentliche Grünfläche umgewandelt. Der innerhalb der Grünfläche geplante Fußweg wird hier bis an die Deponiezufahrt durchgeführt. Aus ökologischer Sicht kann dadurch ein erheblicher Anteil von Versiegelung verschont bleiben und in den westlich angrenzenden Hauptgrünzug integriert werden.

Neben dieser großzügigen Grünfläche sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan weitere Festsetzungen aufgenommen, die zu einer intensiven Begrünung des gesamten Plangebietes beitragen sollen. Neben der Pflicht zur Erhaltung von bestehenden Bäumen wurden Vorschriften zur Bepflanzung der privaten Hausgärten, der Stellplatzflächen und im Bereich der öffentlichen Erschließungsanlagen festgesetzt.

14

3.10 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz"

Der Bebauungsplan setzt an zentraler Lage zu den geplanten Geschoßwohnungen hin, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" fest. Der vorgeschlagene Standort ist innerhalb des geplanten Hauptgrünzuges im Süden des Plangebietes vorgesehen. Die Lage des Spielplatzes ist so gewählt, daß zum einen von den angrenzenden Wohnquartieren gute Blickbeziehungen auf den Platz bestehen und zum anderen sichere Fußwegeverbindungen aus dem Wohngebiet heraus und über die Grünfläche angeboten werden können.

In einer Entfernung von ca. 250 m südlich des Plangebietes besteht ein großer Kinderspielplatz für alle Altersklassen, so daß der geplante Spielplatz innerhalb des Plangebietes lediglich für die zu erwartenden Kleinkinder und schulpflichtigen Kinder aus dem Plangebiet selbst zur Verfügung gestellt werden soll.

3.11 Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Der Bebauungsplan setzt außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zwischen der nordwestlichen Plangebietsgrenze und der Planstraße B L - Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Overath fest.
Das Erfordernis zur Festsetzung dieser Trasse resultiert aus der Entwässerungsplanung für den Standort. Das festgesetzte Leitungsrecht sichert eine erforderliche Leitungstrasse zur Sammlung der Dach- und Straßenflächenwasser (weitere Ausführungen zur Versickerung der Regenwässer s. unter der nachfolgenden Ziffer 3.12.3.2).

3.12 Ver- und Entsorgung

3.12.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muß lediglich für das Bebauungsplangebiet ergänzt werden.

3.12.2 Löschwasser

Der erforderliche Löschwassergrundschutz wird für das Plangebiet über die Trinkwasserleitung und über die unmittelbar angrenzenden Gewässer der Sülz und des Mühlengrabens sichergestellt.

3.12.3 Schmutz- und Regenwässer

Am 06.09.1996 hat beim zuständigen Dezernat des Staatlichen Umweltamtes in Bonn eine Abstimmung hinsichtlich der Entwässerung der Schmutz- und Regenwässer stattgefunden.
In Abstimmung mit den Stadtwerken Overath und dem Umweltamt wurde für das Plangebiet folgendes Entwässerungskonzept festgelegt.

15

3.12.3.1 Schmutzwässer

Die Schmutzwässer werden insgesamt in den im Jahr 1995 neu verlegten Schmutzwasserkanal innerhalb der L 136 eingeleitet und zur Kläranlage Lehmbach abgeführt.

3.12.3.2 Regenwässer

Gemäß § 51a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Nach § 51a Abs. 4 ist von der Verpflichtung nach Abs. 1 das Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird, des weiteren Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung, gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens hat der Vorhabenträger für das Plangebiet von dem Ingenieurbüro Brach ein hydrogeologisches Gutachten erarbeiten lassen. Als Ergebnis seiner Untersuchungen stellt der Gutachter fest, daß aufgrund des Untergrundaufbaus und dessen petrografischer Beschaffenheit eine Sickerwasseraufnahme über die Bodenprofile nur in geringem Maße (Lößlehm) bis gar nicht (Auensenke) möglich ist.

In Abstimmung mit den Stadtwerken und dem Staatlichen Umweltamt wurde daher ein Entwässerungskonzept entwickelt, wonach die Dach- und Straßenflächenwasser in einer Regenwasserleitung gesammelt und in die Vorflut der Sülz eingeleitet werden. Die Leitungstrasse zur Sicherung dieser Entwässerungsleitung wird, soweit möglich, innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen geführt. Außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen setzt der Bebauungsplan Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Overath fest.
Aufgrund der bereits unter Ziffer 2 dargestellten Zielsetzung der Planung, an dem Standort die Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohnungen, Geschäften, Altenwohneinrichtungen, Hotel und Gastronomie zu schaffen, wird das Plangebiet trotz des in Teilen festgesetzten Mischgebietes, hinsichtlich des zu erwartenden Verschmutzungsgrades nicht höher als ein Allgemeines Wohngebiet eingestuft. Gemäß der vorgenannten Zielsetzung und Einschätzung des zu erwartenden Verschmutzungsgrades sollen die Regenwässer aus dem Bereich der geplanten Stellplatzflächen vor Ort versickern (nach den textl. Festsetzungen Ziffer 3.2 dürfen die Stellplatzflächen nur in wasserdurchlässigen Belägen erstellt werden). Bei größeren Regenmengen ist vorgesehen, das überschüssige Wasser seitlich über die Schulter in die angrenzend festgesetzten Pflanzflächen zu entwässern.

Die im Südosten des Plangebietes, zwischen der Planstraße C und der Olper Straße gelegenen Misch- und Allgemeinen Wohngebiete sind in der genehmigten Generalentwässerungsplanung der Stadt Overath enthalten. Die Entsorgung dieses Teilbereiches ist nach dieser Planung im Trennsystem innerhalb der Olper Straße vorgesehen. Die Planung berücksichtigt diese Vorgabe, so daß diese Teilfläche bezüglich der Regenwasserableitung losgelöst von den übrigen Teilflächen betrachtet wird.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

- **Fassaden**

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

- **Dachneigung**

Mit der Festsetzung, daß als Dachform -ausgenommen die Gemeinbedarfsfläche- das geneigte Dach mit Neigungen ˛ 30° zulässig ist, wird ein bestehendes Gestaltungsmerkmal in der Stadt aufgenommen und durch die Festsetzung innerhalb des Plangebietes fortgeführt.
Für den Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen sind nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mind. 75 % der künftigen Dachflächen mit geneigten Dächern auszuführen. Da zur Zeit noch keine konkreten Entwürfe für diesen Bereich vorliegen, ist es Ziel der Planung für die künftigen Betreiber dieser Anlage die Bebauungsmöglichkeiten, einschließlich der Dachgestaltung, weitestgehend offen zu gestalten.

Für Garagen und bauliche Nebenanlagen gilt die Festsetzung bezüglich einer Mindestneigung nicht, da sich kein direkter zwingender Gestaltungsgrund ergibt, für Garagen Dachneigungen festzusetzen. Hier soll es den Bauherren freigestellt werden, welche Dachneigung sie unter Berücksichtigung sonstiger Bindungen für ihre Garage wählen.

- **Dachgauben und Dacheinschnitte**

Mit den einschränkenden Festsetzungen bezüglich der Einzel- und Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten soll erreicht werden, daß auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die festgesetzte Geschoßzahl am Gebäude ablesbar und die Dachlandschaften zum größten Teil erhalten bleiben. Mit der zusätzlich aufgenommenen Beschränkung der Breite und der Abstände zwischen den Einzelgauben soll erreicht werden, daß sich die Gauben bzw. Einschnitte der Gesamtfläche unterordnen und als gliederndes Element wirken. Die vorgeschriebene Kleinteiligkeit der Dachaufbauten entspricht im übrigen den vorhandenen Dachstrukturen in Steinenbrück, so daß hiermit ein bestehendes Gestaltungselement aufgenommen wurde.

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

5. Denkmalpflege

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden.

Die Hofanlage 'Altes Zollhaus' unterliegt als Gesamtanlage (Ensembles) dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG). Der Bebauungsplanentwurf enthält eine entsprechende Kennzeichnung und Randsignatur, womit die Anforderungen des § 9 Abs. 6 BauGB planungsrechtlich erfüllt sind.

6. Bergbau

Das Plangebiet liegt größtenteils über dem ehemaligen Bergwerksfeld Lüderich sowie dem ehemaligen Bergwerksfeld Napoleon. Das Landesoberbergamt Nordrhein-Westfalen und das Bergamt Düren weisen darauf hin, daß der umgegangene Bergbau sich möglicherweise schädigend auf die geplante Bebauung auswirken kann und daher gegebenenfalls besondere bauliche Sicherheitsmaßnahmen erforderlich macht. Zudem ist mit Schicht- und Hangwasser zu rechnen. Nach Auffassung der ehemaligen Bergwerksbetreiberin Altenberger Metall GmbH bestehen aus bergbaulicher Sicht jedoch keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Bebauung. Senkungen seien - wenn überhaupt - nur noch im Zentimeterbereich zu erwarten. Eine Bebauung der Plangebietes ist somit grundsätzlich möglich.

Bei der Abwägung der unterschiedlichen Belange war es zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich, die mit der potentiellen Gefährdung verbundenen besonderen Anforderungen an die Bebauung im Bebauungsplan umzusetzen. Obwohl die betroffenen Bergwerksfelder stillgelegt sind und nicht mehr der Bergaufsicht unterliegen, besteht eine Kennzeichnungspflicht, da von diesen auch weiterhin Einwirkungen auf die Erdoberfläche ausgehen können (so auch GIERKE, in BRÜGELMANN, BauGB, Bd. 1, 33. Ergänzungslieferung, Febr. 97, § 9 Rdnr. 602). Da der Bergbau im größten Teil des Plangebiets umgegangen ist und eine parzellenscharfe Gefährdungsabschätzung nach Auskunft des Landesoberbergamtes nicht möglich ist, wurde das gesamte Plangebiet folglich gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgeht, bzw. bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind.

Nach den Angaben des Bergamtes Düren sowie der Bergwerkseigentümerin Altenberg AG sind bei einer Bebauung gegebenenfalls konstruktive Maßnahmen zur Schadensabwehr erforderlich. Über die zeichnerische Kennzeichnung hinaus wurde daher folgende textliche Kennzeichnung getroffen:

„1. Das Bergamt Düren weist daraufhin, daß im gesamten Plangebiet der Bergbau umgegangen ist und das dieser möglicherweise auf das Plangebiet schädigend einwirken kann und daraus ggf. bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden.
Nach Angaben des ehemaligen Betreibers, der Altenberg AG aus Essen, sind bei der Bebauung der Flächen folgende (beispielhafte) konstruktive Maßnahmen erforderlich:

-starke setzungsunempfindliche Fundamentierungen im Verbund mit Wand- und Bodendrainagen,
-ausreichende Trennfugen, vor allem bei größeren Gebäuden.

2. Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist durch Gutachten über die Beschaffenheit des Baugrundes sowie gegebenenfalls erforderliche bauliche Sicherungsmaßnahmen nachzuweisen, daß eine standfeste Bebauung gewährleistet sein wird."

Unter Berücksichtigung der bergbaulichen Belange und des Gebotes der planerischen Zurückhaltung ist davon auszugehen, daß die getroffenen zeichnerischen und textlichen Kennzeichnungen ausreichen, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Weitergehende besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, sondern sind im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren am Einzelfall zu prüfen und gegebenenfalls durch Auflagen durchzusetzen.

Eine besondere Situation liegt im Umfeld des in der öffentlichen Verkehrsfläche „Planstraße A" zu Tage tretenden verfüllten Wetterschachtes vor. Nach Auskünften des Landesoberbergamtes ist nicht auszuschließen, daß es in diesem Bereich zu Nachsakkungen und Einbrüchen kommen kann. Der Begründung zum Bebauungsplan liegt eine Informationsschrift des Landesoberbergamtes an, die nähere Erläuterungen zur Problematik alter Wetterschächte liefert. Schätzungen des Landesoberbergamtes gehen von einem Radius von ca. 15 Metern um den Wetterschacht aus, der potentiell betroffen sein könnte. Nach Auskunft der ehemaligen Berwerksbetreiberin ist der unmittelbar gefährdete Bereich bei der gegebenen Lockermassenüberdeckung jedoch auf einen Radius von 10 Metern um den Wetterschacht begrenzt. Um eine mögliche Gefährdung weitgehend auszuschließen, werden in dem vom Landesoberbergamt vorgeschlagenen Bereich daher keine bebaubaren Flächen festgesetzt. Eine eventuell über diese Zone hinausgehende Gefährdung ist im Rahmen des im Genehmigungsverfahrens vorzulegenden Gutachtens zu klären.

Overath, den 10.12.1997

Siegel der Stadt Overath 5

..... Bürgermeister

..... Ratsmitglied

Anlagen:
- Hydrogeologisches Gutachten v. 14.11.1996
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag v. Oktober 1996
- Schalltechnisches Gutachten vom 01.04.1996 / 23.09.1996
- Informationsschrift des Landesoberbergamtes: „Besondere Hinweise beim Vorhandensein verlassener Tagesöffnungen"