Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 90/II
- Overath, Sportplatzgelände Cyriax -

Begründung

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Overath hat in der Sitzung vom 19.03.2002 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90/II - Overath, Sportplatzgelände Cyriax - beschlossen.

1.2 Beschreibung des Geltungsbereichs

Lage
Der Geltungsbereich liegt in Overath, Gemarkung Heiliger, Flur 14, Flurstücksnummer 116 teilweise und 117 und erstreckt sich beginnend vom Wirtschaftsweg, der vom Colne-Valley-Platz Richtung B 484 führt, in südlicher Richtung entlang des Uferbereichs des Aggerbogens. Im Osten bildet die Verlängerung des vorhandenen Sportplatzes die Grenze des Bebauungsplans Nr. 90/II.

Gesamtfläche
Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt 86.605 m^2 und besteht aus folgenden Teilflächen:

Acker	55.130 m^2
Wiese	19.380 m^2
Pferdeweide	8.960 m^2
Uferflur	1.580 m^2
Ackerrain	315 m^2
Gehölzbestand	1.175 m^2
wassergebundener Weg	65 m^2

Topographie
Das Plangebiet liegt in der Talaue der Agger. Der Verlauf des Uferbereichs des Aggerbogens, der in einer Höhe von 87 m ü. N.N verläuft, umschließt das Plangebiet in südwestlicher Richtung. Der nördlich verlaufende Wirtschaftsweg, der den Colne-Valley-Platz mit der Aggerbrücke bzw. der B 484 verbindet, steigt leicht an und liegt mit 93 m über dem Niveau des Plangebiets.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet, das die Parzellen Gemarkung Heiliger, Flur 14, Flurstücksnummer 116 teilweise und 117 umfasst, befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt Overath.

3

2. Einfügung in die Gesamtplanung, Berücksichtigung von Fachplanungen und bestehendem Planungsrecht

2.1 Ziele der Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind in dem seit Frühjahr 1995 gültigen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP) konkretisiert. Der LEP setzt den von Bund und Ländern erarbeiteten "Raumordnungspolitischen Handlungsrahmen" in eine fachübergreifende, integrierte Konzeption für die räumliche Entwicklung Nordrhein-Westfalens um. In Bezug auf die Ausweisung von Freizeit-, Erholungs- und Sporteinrichtungen wird unter Punkt C.V.2 als Ziel die Entwicklung und Pflege ausreichend großer Landschaftsteile für die siedlungsnahe landsschaftsorientierte Erholung, Sport- und Freizeitnutzung verfolgt. Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfüllt somit die landesplanerischen Zielvorstellungen.

2.2 Ziele der Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Teilabschnitt Kreisfreie Stadt Köln und Leverkusen, Erftkreis, Rheinisch-Bergischer Kreis und Oberbergischer Kreis stellt die unterste Ebene der Landesplanung dar. Der derzeit gültigen GEP weist den Planbereich mit der Freiraumfunktion "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung" aus, der unmittelbar an den Wohnsiedlungsbereich Overath angrenzt; hier bildet das Schulzentrum Cyriax mit Sporthalle einschließlich der Tennishalle die Grenze des Wohnsiedlungsbereichs. Laut dem GEP soll der Schutz sowie die Pflege der Landschaft und die Erhaltung bzw. Entwicklung des Freiraums als Basis für Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkleiten für die ortsansässige Bevölkerung dienen. Damit entspricht die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau einer Sportanlage den regionalplanerischen Vorgaben.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 wurde parallel die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die seit dem 31.10.1996 gültige 17. Flächennutzungsplanänderung stellt einen etwa 90 m breiten Uferstreifen entlang der Agger als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses, Zweckbestimmung "Überschwemmungsgebiet", sowie den übrigen Bereich als Flächen für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung "Sportanlagen" dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

2.4 Planungsrechtliche Situation

Der seit dem 24.07.1974 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47 schafft für den überwiegenden Geltungsbereich des BP 90/II die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Freibads. Für den Geltungsbereich des BP 90/II wird diese damalige planerische Zielsetzung zur "Anlage eines Freibads" aufgegeben, wie dies auch schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 erfolgt ist.

Der östliche Teilabschnitt des Geltungsbereichs des BP 90/II befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des seit dem 03.04.1997 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 90 – Overath, Sportplatzgelände Cyriax –. Entsprechend der Abgrenzung des Freiflächenkonzepts, das sich über den gesamten Geltungsbereich des BP 90/II hinaus auch mit der Neugestaltung der Parkanlage des Guts Eichthal südlich an den Aggerbogen angrenzend befasst,

nimmt der Geltungsbereich des BP 90/II diesen Teilabschnitt mit auf. Dadurch können die für die Realisierung des Freiflächenkonzepts notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich festgesetzt werden.

3. Planungsanlass, Planungsziele und Planungsgrundsätze

3.1 Planungsanlass

Ziel der städtebaulichen Planung der Stadt Overath ist die Verlagerung der Nutzung des vorhandenen Rasensportplatzes mit Kampfbahn im Bereich Pappelweg/Jahnstraße. Die Verlagerung ist erforderlich, nachdem die Stadt Overath mit der Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 beschlossen hat, diesen bislang für sportlichen Zwecke genutzten Bereich einer Wohnbebauung zuzuführen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90/II werden die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Sportplatzes mit Kampfbahn in unmittelbarem räumlichen Bezug zu schon bestehenden Sportanlagen wie der Tennishalle, der Sporthalle und dem Großspielfeld geschaffen.

Dieser Planungsschritt entspricht auch dem städtebaulichen Gutachten "Sportplatzverlegung Overath-Mitte und Attraktivierung Hallenbad", nach dem es planerischer Wille der Stadt ist, Anlagen für sportliche Zwecke im Bereich des Cyriax weiter zu entwickeln. Dies ist durch die Aufstellung des BP 90 - Sportplatzgelände Cyriax - erfolgt.

Für die Fläche Gut Eichthal südlich des Aggerbogens wurde ein neues Konzept zur Umgestaltung und Wiederherstellung der historischen Park- und Gartenanlage als stadtnaher Erholungsraum entwickelt. Darüber hinaus erstreckt sich die Planung für einen freiflächenbezogenen Erholungsraum auch auf die Fläche des Plangebiets. Beide Teile sollen zu einer großflächigen Freizeit- und Grünfläche gestaltet werden. Der Bebauungsplan enthält die dazu notwendigen planungsrechtlichen Festsetzungen für den Abschnitt nördlich der Agger.

3.2 Planungsziele und Planungsgrundsätze

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 90/II dient der Festsetzung eines Sportplatzes mit Stehtribüne innerhalb einer öffentliche Grünfläche. Da hier keine größeren und aufwendigen Hochbaumaßnahmen geplant sind wird der Geltungsbereich des BP 90/II gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Sportplatz und Parkanlage festgesetzt. Bei der geplanten Anlage handelt es sich um eine selbstständige Sportanlage, die auch von den Sportvereinen und dem angrenzenden Schulzentrum genutzt werden soll.

Der Sportplatz soll Bestandteil einer größeren parkartigen öffentlichen Grünfläche werden, die sich bis zur Agger erstreckt. Ziel ist eine Vernetzung mit dem sich südlich des Aggerbogens anschließenden Gut Eichthal, das als Garten- und Parkanlage gestaltet wird und ebenfalls eine Naherholungsfunktion übernehmen soll. Entlang der Agger wird auf dem vorhandenen Hochwasserdamm ein Weg für Spaziergänger angelegt. Innerhalb der Grünfläche sollen einzelne Felder als Spielbereiche genutzt werden. Diese Bereiche erstrecken sich entlang des geplanten Fußwegs, der vom Nordosten des Plangebiets bis zum Aggerufer im Südosten reichen soll. Der Weg soll auf eine Fußgängerbrücke zulaufen, die das Gelände mit der Parkanlage Gut Eichthal verbindet.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung/Höhe der baulichen Anlagen

Es soll ein Rasensportplatz mit einer reinen Sportfläche von 161 x 73 m entstehen. Die Kampfanlage soll aus vier 400 m-Laufbahnen, sechs 100 m-Laufbahnen sowie einer Kugelstoß-, Weitsprung- und Hochsprunganlage bestehen. Östlich des Spielfelds ist eine Stehtribüne in den Abmessungen von 5 m Tiefe und 78 m Länge geplant. Sowohl der Sportplatz als auch die Tribüne sind durch ihre Orientierung zum Schulzentrum Cyriax und den vorhandenen Sportanlagen fußläufig gut erreichbar. Auch die vorhandenen Parkplätze befinden sich mit einer maximalen Entfernung von 200 m in der Nähe des Sportplatzes.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Propstei- bzw. Perenciéstraße und über den Wirtschaftsweg, der vom Colne-Valley-Platz Richtung B 484 führt, erschlossen. Sowohl die Stellplätze des Schulzentrums Cyriax als auch die Stellplätze an der Tennishalle und am vorhandenen Großspielfeld sind für den Schulbetrieb und die vorhandenen Sportanlagen dimensioniert. Bei sportlichen Ereignissen ist davon auszugehen, dass Wettkämpfe nur auf einer der beiden Sportplätze stattfinden. Die Anzahl der Besucher wird sich somit nicht wesentlich von der heutigen Situation unterscheiden. Daher ist das vorhandene Stellplatzangebot ausreichend.

4.2 Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 51 a LWG NW vom 25.06.1996 muß Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Es kommt durch das Vorhaben nicht zu einer Vollversiegelung von Flächen, da sich die baulichen Anlagen auf das Sportfeld mit Tribüne beschränken. Der landschaftspflegerische Begleitplan enthält die Aussage, dass mit dem Bauvorhaben überwiegend eine Teilversiegelung des Bodens verbunden ist. Es ist beabsichtigt, das im Bereich der Tribüne, der Tennenlaufbahn und des Rasenspielfelds anfallende Niederschlagswasser, das nicht unmittelbar vor Ort versickert in einer Mulde südlich des geplanten Sportplatzes zu versickern. Weiterhin sollen die geplanten Wege auf wassergebundener Basis hergestellt werden, so dass das hier anfallende Niederschlagswasser ebenfalls vor Ort versickern kann. Die Niederschlagswasserentsorgung kann komplett im Plangebiet erfolgen und entspricht somit den Anforderungen des § 51 a LWG NW.

5. Altlasten

Innerhalb der Stellungnahme der Kreisverwaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durch das Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft darauf hingewiesen, dass Verdachtsmomente zu möglichen Schwermetallbelastungen, die sich aus der Lage des Plangebiets in der Aggeraue durch Überschwemmungen in historisch zurückliegender Zeit ergeben haben könnten, bestehen. Zur Klärung dieses Verdachts wurde eine orientierende Voruntersuchung des Bodens in Auftrag gegeben. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden über das gesamte Plangebiet verteilt von 10 Probebohrungen Bodenproben aus zwei verschiedenen Tiefen entnommen. Bei den zu untersuchenden Parametern handelte es sich um Blei, Cadmium, Quecksilber, Kupfer, Nickel, Thallium und Zink. Aus der Untersuchung der Bodenproben ging hervor, dass die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Park- und Freizeitanlagen unterschritten wurden. Die Nutzung der Fläche für den beabsichtigten Zweck ist somit unbedenklich.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

6.1 Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen ein Ziel der Bauleitplanung. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist (§ 8 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen). § 8a BNatschG regelt, daß über unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch das Inkrafttreten eines Bebauungsplans zu erwarten sind, im Rahmen des Abwägungsvorgangs gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden ist, wie diese durch entsprechende Festsetzungen auszugleichen sind.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 8 "Agger- und Naafbachtal". Neben den westlich, südlich und östlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Bereichen ist auch der Flusslauf der Agger als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Die im Bereich der Aggerbrücke im nordwestlichen Bereich des Plangebiets vorhandene Sumpfeiche (Quercus palustris) ist im Landschaftsplan als Naturdenkmal verzeichnet (ND 2.3-11). Der unter Schutz stehende Baum ist im Bebauungsplan nachrichtlich als Naturdenkmal gekennzeichnet.

Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches und des UVP-Gesetzes ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2, 2. Hs. BauGB anzugeben, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt oder nicht durchgeführt werden soll. Eine allgemeine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung ist für bauplanungsrechtliche Vorhaben ab einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m^2 durchzuführen. Da eine Versiegelung der Fläche in weitaus geringerem Maße stattfindet (Versiegelung Tribüne 595 m^2 und Semiversiegelung Laufbahn mit Tennenbelag 2.500 m^2) liegen die Voraussetzungen einer allgemeinen Vorprüfpflicht sowie der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß der Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 nicht vor.

Im Nahbereich des Vorhabens befindet sich das FFH-Schutzgebiet "Agger". Werden bauliche Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 BauONRW innerhalb eines Mindestabstands von 300 m zu einem FFH-Gebiet errichtet, können laut der Regelvermutung der FFH-Richtlinie erhebliche vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgebiets nicht ausgeschlossen werden. Daher ist gemäß dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft Nordrhein-Westfalen über die Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der FFH-Richtlinie vom 26.04.2000 im Einzelfall zu prüfen, ob eine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt. Aus diesem Grund wurde eine FFH-Verträglichkeitsstudie, die parallel zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag erarbeitet wurde, durchgeführt. Im Rahmen dieser Studie wurde festgestellt, dass das Vorhaben hinsichtlich der Schutzbestimmungen des FFH-Gebiets der Agger keinen unzulässigen Eingriff darstellt. Im einzelnen kam die Studie zu dem Ergebnis, dass die mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen Flächennutzungen auf Grund ihrer weitgehend extensiven Charakteristik und des deutlichen Abstands zur Agger nicht geeignet sind, die Lebensräume des Schutzgebiets erheblich zu beeinträchtigen. Positiv wirkt sich die Aufgabe der Ackernutzung und der Pferdebeweidung auf die Erhaltungsziele für das Schutzgebiet aus. Mit dem Vorhaben verbundene, direkte Eingriffe in den Flusslauf der Agger bleiben auf die geplante Anlage einer Fußgängerbrücke als Verbindung zum Gut Eichthal (unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend) sowie auf die Anlage einer Anlegestelle für den Kanusport beschränkt. Als punktuell begrenzte Ereignisse sind die Vorhaben nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele für das FFH-Schutzgebiet verbunden. Die Realsierung des Kanu-

Anlegers kann einem ungesteuerten Betreten von Uferbereichen durch Kanuten entgegenwirken.

Das gesamte Plangebiet ist mit der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Agger im Regierungsbezirk Köln seit dem 13.12.1999 als gesetzliches Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Gem. § 32 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten. Bei der vorliegenden Planung sind keine Hochbaumaßnahmen vorgesehen, es erfolgt lediglich eine minimale Versiegelung. Da keine Beeinträchtigung der Funktion der Fläche als gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet zu befürchten ist, steht die Maßnahme im Einklang mit dieser Zweckbestimmung.

6.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Zur Durchführung einer entsprechenden Bilanzierung wurde das Planungsbüro für Landschaft- und Gartengestaltung Horst Köhler in Krefeld beauftragt. Die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Arten und Biotope wurden dabei als gering bis mäßig eingestuft. In Bezug auf das Landschaftsbild ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen, da sich die Anlage des Sportplatzes in die Charakteristik der umgebenden Landschaft einfügt und die geplanten Begrünungsmaßnahmen, zusätzlich zur bestehenden weitgehenden Sichtverschattung des projektierten Geländes, eine Aufwertung der Landschaftsbildqualität bewirken. Die landschaftsökologische Eingriffsbilanzierung gibt mit einem Kompensationsüberschuss von 58.030 Punkten ein positives Ergebnis. Der Eingriff gilt damit aus landschaftsökologischer Sicht innerhalb des Plangebiets als ausgeglichen.

6.3 Kompensationsmaßnahmen

Die auf Grund des Eingriffs in Natur und Landschaft notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden zur Gestaltung der Parkanlage genutzt. Es findet eine Gliederung der Fläche in unterschiedliche Vegetationsbereiche statt. Entlang der Agger wird ein ca. 20 m breiter Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Hier sind neben Pflanzvorgaben für Bäume Maßnahmen zum Schutz und Erhalt von Gehölzen, für die natürliche Entwicklung des Uferbereichs und zur Bekämpfung bestimmter Problempflanzen vorgesehen. Ziel dieser Maßnahmen ist es, durch Erhalt und Ausbau der uferspezifischen Vegetation die Situation von Natur und Landschaft zu verbessern.

Der flächenmäßig weitaus größere Bereich zur Realisierung von Kompensationsmaßnahmen schließt sich an die Uferzone an und erstreckt sich östlich des Hochwasserdamms bis zur östlichen Plangebietsgrenze. Dieser Bereich wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Ziel ist es, eine Grüngestaltung der Parkanlage und eine optische Gliederung des Geländes vorzunehmen. Da in einzelnen Bereichen der Fläche unterschiedliche Gestaltungskriterien vorherrschen, wird die Fläche in die Teilzonen A und B gegliedert. Der Teilbereich A, der sich in einer Breite von etwa 50 m um den Sportplatz zieht, gliedert diesen durch Bepflanzungsmaßnahmen optisch in die Parkanlage ein. Durch Baum- und Strauchpflanzungen einer gewissen Dichte wird der Sportplatz optisch umschlossen. Weiterhin sollen hier mehrere Spielbereiche entstehen, die in das Gesamtkonzept integriert werden sollen.

Der sich daran anschließende, zur Agger hin orientierte Abschnitt B wird im Wesentlichen als extensive Wiese mit nur vereinzelten Baum- und Strauchpflanzungen gestaltet. Dabei wird im Randbereich des Aggerdamms zu dessen optischer Gestaltung und Einbindung in die Parkanlage die Pflanzung einer aufgelockerten Baum- und Strauchreihe vorgesehen. Inner-

8

halb des Abschnitts B ist durch eine weniger dichte Bepflanzung beabsichtigt, die offene Landschaft zu betonen und den Blick auf die Agger im südlichen Aggerbogen freizuhalten.

Die Stadt Overath hat durch eine umfassende Ermittlung und sorgfältige Bewertung des Bestandes im Plangebiet, der angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 1 Ziff. 7 BauGB in der Abwägung den Anforderungen der §§ 8, 8a BNatSchG entsprochen.

Overath, den 13.11.2002

Siegel der Stadt Overath 6

Bürgermeister

Ratsmitglied