Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 91
- Overath, Diepenbroich -
1. Änderung

Begründung

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Overath hat in der Sitzung vom 29.10.2002 gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 – Overath, Diepenbroich – beschlossen.

1.2 Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich im südlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 91 – Overath, Diepenbroich – und wird im Süden durch die B 55, im Westen durch die Straße Großbernsau, im Norden durch eine Grünfläche und im Osten durch das Grundstück der Firma Stein begrenzt. Der Geltungsbereich liegt in Overath, Gemarkung Balken, Flur 3 und umfasst die Flurstücksnummern 806 und 808 teilweise. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 10.000 m^2.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Parzellen innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Overath.

2. Vorgaben zur Planung

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 gemeinsam erarbeiteten "Raumordnungspolitischen Handlungsrahmen" in eine fachübergreifende, integrierte Konzeption für die räumliche Entwicklung Nordrhein-Westfalens über die nächsten zehn Jahre hinaus um. Die Stadt Overath ist hier als Grundzentrum dargestellt. Im Landesentwicklungsplan wird darauf hingewiesen, dass in den Gebieten mit überwiegend ländlicher Raumstruktur in der Regel ausreichende Flächen für Gewerbe und Industrie planerisch ausgewiesen sind. Dies ist zwar derzeit in Overath in quantitativer Hinsicht grundsätzlich der Fall, jedoch ist neben der Berücksichtigung der Quantität bei der Vorhaltung von Gewerbeflächen auch ein qualitativ hochwertiges Flächenangebot für Gewerbebetriebe vorzusehen. Ansiedlungen dürfen nicht an fehlenden Flächen

scheitern. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Flächen bedarfsgerecht verfügbar zu machen sind (LEP, Punkt C.II.1). Die Flächennutzungsplanänderung entspricht somit den Aussagen des Landesentwicklungsplans.

2.2 Ziele der Regionalplanung

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert in dem seit Mai 2001 gültigen Gebietsentwicklungsplan (GEP) Teilabschnitt Region Köln. Das Gewerbegebiet Diepenbroich ist in der zeichnerischen Darstellung des Gebietsentwicklungsplanes als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Das mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 angestrebte städtebauliche Ziel entspricht damit den Vorgaben der Regionalplanung.

2.3 Flächennutzungsplan

In der seit dem 22.05.1997 gültigen 6. Änderung des Fächennutzungsplans wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Da die gewerbliche Baufläche im Rahmen der Bebauungsplanänderung vergrößert werden soll, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist laut Schreiben der Bezirksregierung vom 25.11.2002 (Aktenzeichen 62.6-1.17.06) den Zielen der Raumordnung angepasst. Die 38. Änderung des Flächennutzungsplans wurde gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 durchgeführt.

2.4 Landschaftplan

Der im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich liegt im Geltungsbereich des seit dem 07.07.1989 rechtsverbindlichen Landschaftsplans Nr. 8 des Rheinisch-Bergischen Kreises und ist dort als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Für diesen Bereich gilt das Entwicklungsziel Nr. 2 "Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen gem. § 18 Abs. 1 Nr. 2 LG ".

Sieht der Flächennutzungsplan die bauliche Nutzung eines solchen Bereichs vor, so tritt gemäß § 29 Abs. 3 LG NW der Landschaftsplan für diese Fläche außer Kraft, sobald ein Bebauungsplan rechtskräftig wird.

3. Planungsanlass, Planungsziele und Planungsgrundsätze

3.1 Planungsanlass und –ziel

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des seit dem 22.05.1997 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 91 – Overath, Diepenbroich –. Dort ist die nördliche Fläche des Änderungsbereichs als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, die südwestliche Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und die südöstliche Fläche als Gewerbegebiet für öffentliche Betriebe festgesetzt. Grund für die Einschränkung der Nutzung der Gewerbefläche für öffentliche Betriebe war, dass innerhalb dieser Fläche ursprünglich die Errichtung der Feuerwehrwache

und des Bauhofs vorgesehen war. Zwischenzeitlich hat sich nach Untersuchungen ergeben, dass die Fläche nicht für die Ansiedlung des Bauhofs und der Feuerwache geeignet ist. Es besteht jedoch nunmehr Interesse von mehreren privaten Gewerbetreibenden, diesen Bereich für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu nutzen. Da die in diesem Bereich vorhandene überbaubare Fläche für die dort beabsichtigten Vorhaben nicht ausreicht, soll das Gewerbegebiet, das an die Firma Stein im Osten angrenzt um ca. 840 m^2 in nördliche Richtung erweitert werden. Darüber hinaus soll die Planstraße um etwa 15 m in nördliche Richtung verlegt werden, so dass zwischen der B 55, der Straße Großbernsau und der Planstraße eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche von ca. 1.500 m^2 entsteht. Durch die Zurücknahme der Einschränkung der gewerblichen Nutzung für öffentliche Betriebe und die Erweiterung des Gewerbebereichs um zwei weitere Flächen können die geplanten Vorhaben realisiert werden. Die Stadt will somit den Belangen der ortsansässigen gewerblichen Betriebe in angemessener Weise Rechnung tragen, um Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken und neue Arbeitsplätze im Stadtgebiet zu schaffen. Grundsätzlich können nach der Planänderung auch öffentliche Betriebe innerhalb der Änderungsfläche zugelassen werden. Lediglich die Einschränkung der Zulässigkeit ausschließlich öffentlicher Betriebe soll durch die Bebauungsplanänderung aufgehoben werden.

3.2 Begründung der Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden folgende allgemein zulässige Nutzungen sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen: Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Dieser Ausschluss begründet sich in der Zielsetzung der Stadt Overath, Ansiedlungen für Gewerbebetriebe zu schaffen, die in anderen Baugebieten auf Grund ihres Störgrads und/oder des von ihnen induzierten Verkehraufkommens keinen Standort finden können. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten begründet sich darin, dass gerade diese Einrichtungen in einem solchen hochwertigen, kleinteiligen Gewerbegebiet zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Betriebe führen. Des weiteren spricht das Verkehrsaufkommen für den Ausschluss.

Im Ortskern von Overath bestehen noch räumliche Erweiterungsmöglichkeiten für innenstadttypische Nutzungen. Ziel der Stadt Overath ist es, durch optimale Ausnutzung dieser Erweiterungsmöglichkeiten und Sanierungsmaßnahmen den Ortskern mit seinen innenstadttypischen Nutzungen zu stärken. Der Ausschluss von Handelsbetrieben mit innenstadtschädlichem bzw. zentrenrelevantem Sortiment soll dieses Ziel unterstützen und insbesondere den Einzelhandelsbesatz auf den noch verbleibenden Restflächen im Ortskern fördern. Gleichzeitig können negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wirkungsvoll verhindert werden. Daher wird das in den textlichen Festsetzungen des BP 91, 1. Änderung aufgeführte Sortiment als zentrenrelevant eingestuft, so dass es an anderen Standorten ausgeschlossen werden soll. Alle in dieser Liste nicht enthaltenen Sortimente werden dagegen als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Eine Ausnahmeregelung wird für solche Betriebe vorgesehen, die sich an Endverbraucher wenden, wenn sie auf Grund der von ihnen ausgehenden Emissionen typischerweise nur in

Gewerbegebieten zulässig sind. Hier sollen insbesondere kleinere und mittlere Betriebe nicht benachteiligt werden, die erfahrungsgemäß keine selbständigen Verkaufsstellen neben der Produktionsstätte unterhalten können.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Gewerbegebiet durch zulässige Höhen über NN (§ 18 Abs. 1 BauNVO) in Kombination mit Grundflächenzahlen (GRZ) bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Die Gebäudehöhe muss sowohl aus städtebaulichen als auch aus optischen Gründen so gewählt werden, dass das Landschaftsbild nicht durch unmaßstäbliche Baukörper nachhaltig gestört wird. Daher orientiert sich die Höhenfestsetzung an der Höhensituation des Geländes. Auch für den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 91 werden differenzierte Höhenfestsetzungen, die diese Zielsetzung verfolgen, angegeben. Die bauliche Höhe wurde so festgesetzt, dass an dem tiefsten Punkt des Baufensters eine bauliche Höhe von 12 m über dem derzeitigen Gelände ermöglicht wird. Diese Festsetzung gilt auch für den Änderungsbereich.

In dem Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt und damit ebenfalls in Anpassung an den BP 91 die Obergrenze des § 17 BauNVO ausgeschöpft. Dies dient einerseits dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, andererseits ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der Fläche nicht überbaut, sondern befestigt werden muss und damit in die Berechnung der Grundfläche mit eingeht. Da die Stellung der baulichen Anlagen der ansiedlungswilligen Unternehmen noch nicht feststeht, bietet die Ausschöpfung der Grundflächenzahl als Maximalfestsetzung höchsten Spielraum. In der Praxis wird die Grundflächenzahl von 0,8 auf Grund der notwendigen Abstandsflächen und der überwiegend kleinteiligen Betriebe meist nicht ausgeschöpft.

4. Verkehrliche Erschließung

Die überörtliche Erschließung findet über die BAB 4 und die B 55 statt. Laut Aussage des Landesbetriebs Straßenbau ist auf Grund der Verkehrsbelastung der B 55 aus Richtung Overath kommend eine Linksabbiegespur in die Straße Großbernsau erforderlich. Die Fläche für die Linksabbiegespur ist außerhalb des Plangebiets südlich angrenzend an die B 55 (bestehender Grünstreifen) vorhanden.

Die Fläche wird über die Straße Großbernsau an die B 55 angeschlossen. Das Rheinische Straßenbauamt Gummersbach hat mit Schreiben vom 18.12.1995 (im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des BP 91) mitgeteilt, dass gegen die Änderung einer Zufahrt zur Bundesstraße 55 zwecks Erschließung des Gewerbegebiets keine Bedenken bestehen, wenn u.a. folgende Nebenbestimmungen, die für die Bauleitplanung bedeutsam sind, beachtet werden:

- Die Erschließung der Bauvorhaben darf lediglich über den gemeindlichen Weg „Großbernsau“ erfolgen.

6

- Zu diesem Zweck muss der Weg derart ausgebaut werden, dass auf der Zuwegung ein Begegnungsverkehr möglich ist.
- Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich des Wegs in die Bundesstraße sind von allen sichtbehindernden Dingen freizuhalten.

Die Straße ist mit einer Breite von 5,50 m breit genug, um den Begegnungsfall Lkw/Pkw bei unverminderter Geschwindigkeit und den Begegnungsfall Lkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit zu ermöglichen.

Es werden keine Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen, um den Eingriff in Natur und Landschaft sowie die Bodenversiegelung auf ein absolut notwendiges Maß zu beschränken. Weiterhin soll durch den Verzicht von öffentlichen Stellplätzen verhindert werden, dass dieser Bereich in unmittelbarer Nähe zur Autobahnabfahrt Overath als „Schlafplatz" für Lkw-Fahrer genutzt wird, da für diesen Zweck an anderer Stelle Flächen zur Verfügung stehen. Der erforderliche Stellplatznachweis ist auf den privaten Grundstücken zu erbringen. Auf das Anlegen eines Bürgersteigs wird ebenfalls aus dem Grund verzichtet, die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Auf Grund der geringen Straßenlänge und der zu vernachlässigenden Nutzung durch Fußgänger (das Erreichen der Gewerbebetriebe erfolgt überwiegend per Fahrzeug) ist der Verzicht eines Gehwegs zu rechtfertigen.

5. Ver- und Entsorgung

Eine ausreichende Stromversorgung des Gebiets ist sichergestellt. Die vorhandene 10–kv-Leitung wurde im Rahmen der Erschließungsarbeiten für den Ursprungsbebauungsplan BP 91 verlegt und versorgt ebenfalls den Änderungsbereich.

Versorgungsträger für Wasser sind die Stadtwerke Overath. Die Trinkwasserversorgung ist von der B 55 in das Plangebiet gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist über die vorhandene Leitung an der B 55 gewährleistet. Neben dieser Versorgungsleitung wird im Brandfall automatisch die für das nördliche Gewerbegebiet eingerichtete Leitung aus Rappenhohn zugeschaltet, so dass die Löschwasserversorgung mit einer Wassermenge von 72 m³ pro Stunde sogar über die notwendige Grundleistung hinausgeht.

Die Entwässerung des Schmutzwassers wurde für das Plangebiet bereits in der Generalentwässerungsplanung aus dem Jahr 1993 berücksichtigt. Die Entwässerung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal an der B 55. Der Anschluss erfolgt im Zuge des Straßenausbaus.

Gemäß § 51a LWG NW vom 25.06.1995 muss Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. 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.

In der 2. Änderungsanzeige nach § 58.1 LWG vom August 2002 ist der zweite Bauabschnitt des Gewerbegebietes Diepenbroich enthalten. Dabei wurde das Plangebiet auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 91 berücksichtigt und zur Entwässerung im

Mischverfahren vorgesehen. Mit Schreiben vom 26.11.2002 (Az.: 54-2-3.1-(7.6)-13-(zu 2202)-lü) stimmt die Bezirksregierung Köln der Änderungsanzeige zu.

Zur Ableitung des Schmutz- und Regenwassers der zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgesehenen Fläche (AE = 3,49 ha; Befestigung 45 %) wurde mit der Kanalisation des 1. Bauabschnitts bereits ein Anschlussstutzen (DN 300) ausgeführt. Dieser liegt zwischen Schacht Nr. 1 und 87 des parallel zur Kölner Straße (B 55) liegenden Hauptsammlers DN 1100.

6. Umweltschutz

6.1 Bodenschutz/Altablagerungen

Für den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 91 wurde von einem Ingenieurbüro ein umfangreiches Bodengutachten erstellt. Innerhalb des Gutachtens wurde ermittelt, dass der Geltungsbereich des BP 91, 1. Änderung im Bereich der Flussaue der Agger liegt und zum Teil vegetationskundliche und morphologische Ansatzpunkte für Vernässung zeigt. Der Grundwasserstand wird direkt vom Wasserstand der Agger beeinflusst. Ein ausreichender Abstand zum Grundwasserhorizont ist nicht immer gegeben (z.B. bei Hochwasser der Agger).

Dem Bodenschutz wird durch das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der Grundfläche (GRZ) Rechnung getragen. Da mit den Regelungen der Baunutzungsverordnung bereits die Vorgaben aus der Bodenschutzklausel (§ 1 Abs. 5 BauGB) konkretisiert wurden und der besonderen Bedeutung der nicht versiegelten Grundstücksflächen für die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion sowie für die Verbesserung des Stadtklimas Rechnung getragen wurde, werden mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen diese Gesichtspunkte weitergehend berücksichtigt. Die nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte werden nicht überschritten.

Altablagerungen sind nicht bekannt und auf Grund der früheren Nutzung des Geländes auch nicht zu erwarten.

Laut Aussage des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Köln liegt das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf-/Kampfgebiet, das Vorhandensein von Kampfmitteln kann somit nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es wird daher ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern der Kampfmittelräumdienst bzw. die Polizei zu benachrichtigen sind.

6.2 Lärmimmissionen

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB sind bei der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Voraussetzung hierfür ist ein ausreichender und vorbeugender Schallschutz. Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" enthält vereinfachte Verfahren zur Schallimmissionsberechnung bzw. Ermittlung aus Diagrammen für die städtebauliche Planung. Die im Beiblatt der DIN 18005 aufgeführten Orientierungswerte

dienen der planerischen Abschätzung der Immissionen und sind aus Sicht des Städtebaus erwünschte Zielwerte, die im Rahmen der städtebaulichen Planung als wichtiger Planungsgrundsatz in den Abwägungsprozess einfließen.

Laut der vom Landesbetrieb Straßenbau im Jahr 2000 durchgeführten Verkehrszählung beträgt die Verkehrsbelastung auf der Kölner Straße (B 55) nordöstlich des Plangebiets 16.623 Kfz tags (Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr) und 1.608 Kfz nachts (Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr). Legt man einen Mindestabstand von 25 m zu Grunde (geringster Abstand zwischen der geplanten gewerblichen Bebauung und der Fahrbahnmitte der Bundesstraße), wird bei dieser Entfernung ein Beurteilungspegel entsprechend der DIN 18005 von 67 dB(A) tags erreicht. Der Beurteilungspegel nachts liegt bei 61 dB(A). Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A)) beträgt somit am Tag 2 dB(A) und nachts 6 dB(A). Da es für den Menschen erst bei einem Schallwert von 8 – 10 dB(A) zu einer subjektiven Verdoppelung der Lautheit kommt und Erhöhungen ab 2 dB(A) lediglich merkbar für das menschliche Ohr sind, ist die Überschreitung des Orientierungswerts von 2 dB(A) tags zu vernachlässigen. Der nächtliche Immissionswert von 61 dB(A) stellt eine deutliche Überschreitung des Orientierungswerts dar. Es ist jedoch davon auszugehen, dass eine schutzbedürftige Nutzung (Büro- und Verwaltungstätigkeit in den anzusiedelnden Betrieben) ausschließlich tagsüber stattfindet und somit die Immissionsbelastung in den Nachtstunden nicht von Bedeutung ist. Bei Nachtarbeit handelt es sich überwiegend um produzierendes Gewerbe, das meist ebenfalls als Lärmemittent auftritt und somit die Emissionsquelle B 55 auch hier eine zu vernachlässigende Rolle spielt.

Die in § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigenden Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnbedingungen gelten auch uneingeschränkt für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen. Um dem in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO definierten Nutzerkreis dieser Wohnungen vor Immissionen, verursacht durch den von der B 55 ausgehenden Verkehr, zu schützen, ergibt sich im Hinblick auf die planerische Konfliktbewältigung ein Handlungsbedarf. Daher sind Wohnungen mit Aufenthaltsräumen auf der dem Verkehrslärm zugewandten Seite unzulässig, sofern die Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung überschritten werden.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

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 Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt durch das Bauvorhaben sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Diese sind so zu wählen, dass nach ihrer Beendigung keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen

des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild wieder hergestellt oder neu gestaltet ist.

Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuchs und des UVP-Gesetzes ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2, 2. Hs. BauGB anzugeben, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt oder nicht durchgeführt werden soll. Für ein Städtebauprojekt bzw. für ein Vorhaben für sonstige bauliche Anlagen ist nur dann eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, sofern ein Bebauungsplan für den bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB aufgestellt wird. Die Durchführung einer UVP ist damit nicht erforderlich, da sich die Änderungsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des BP 91 befindet.

Für den Bereich Diepenbroich gilt der Landschaftsplan Nr. 8 „Agger- und Naafbachtal" des Rheinisch-Bergischen Kreises. Entsprechend der Aussage des Landschaftsplans gehört das Plangebiet zur „Talsohle des Aggertals", für die folgendes Entwicklungsziel gilt: „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen gem. § 18 Abs. 1 Nr. 2 LG." Zur Realisierung dieses Ziels kommen insbesondere Pflanzungen von Einzelbäumen, Baumgruppen und Baumreihen, ufer- und straßenbegleitende Anpflanzungen sowie randliche Bepflanzungen von Bauflächen in Betracht, wobei standortgerechte Gehölze verwendet werden sollten. Die vorgesehenen Maßnahmen auf der im Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche tragen diesem Ziel Rechnung. Weiterhin bleiben die von der Planänderung unberührten Flächen, die nach wie vor für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden in ihrer Zielsetzung erhalten. Diese Flächen sollen nach wie vor der natürlichen Sukzession überlassen bleiben und vorhandene Ablagerungen von Abfall sollen entfernt werden. Diese Flächen werden gleichzeitig vom Geltungsbereich des Landschaftsplans erfasst. Im Zusammenhang mit der Planänderung wird die Verschiebung der Landschaftsschutzgebietsgrenze vorgenommen (siehe 2.4).

Durch die Erweiterung der gewerblichen Baufläche gehen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft verloren, die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt wurden. Für diese müssen wiederum Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden.

Für die Bilanzierung des zusätzlichen Eingriffs in Natur und Landschaft wurden die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Ausgleich vorgesehenen Biotope zu Grunde gelegt. Für diese bildet die aktuelle Vegetation die Grundlage.

Die durch die Planänderung verursachte Erweiterung der überbaubaren Fläche des Gewerbegebiets und Verlegung der Planstraße führen zu Biotopwertverlusten und zu Beeinträchtigungen der Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Klima, Luft, Biotoppotenzial, Landschaftsbild, Erholung und Wohnen. Die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen dieser Landschaftsfaktoren wurden als mittel eingestuft. Des weiteren entfallen die vorhandenen Biotoptypen vollständig durch Versiegelung oder werden in andere Biotoptypen umgewandelt. Die vorhandenen Biotoptypen weisen dadurch niedrigere Biotopwerte auf als vor dem Eingriff. Der bei der Gegenüberstellung der Biotopwertverluste und des Verlusts aus den

Landschaftsfaktoren resultierende Initialverlust kann im Plangebiet selbst zu 12 % ausgeglichen werden. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage einer Baumhecke in den Randbereichen der gewerblich genutzten Fläche vorgesehen. Durch die Pflanzung der Baumhecke werden neue Strukturelemente in die Landschaft eingebracht. Trotz der hier vorgesehenen geringen Breite sind Hecken ausgesprochen artenreiche Lebensräume. Neben dem ökologischen Aspekt soll diese Maßnahme auch das Abpflanzen der entstehenden gewerblichen Gebäudekomplexe durch zum Teil hochwüchsige Gehölze zum Ziel haben mit dem Zweck, die Fernwirkung der Baukörper zu mildern.

Der verbleibende Verlust wird außerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Dafür ist eine Ackerfläche südöstlich der Ortslage Hufenstuhl vorgesehen. Die Fläche mit einer Größe von 9.430 m² soll in Anlehnung an eine in diesem Bereich bereits durchgeführte Aufforstungsmaßnahme mit standortgerechtem Laubholzforst (überwiegend Rotbuche) aufgeforstet werden. Die Aufforstung mit standortgerechtem Laubholz trägt zu einer Strukturanreicherung der Landschaft bei. In der sich dauerhaft entwickelnden Waldgesellschaft können viele Tierarten einen Lebens- und Rückzugsraum finden. Die Fläche Hufenstuhl befindet sich im Eigentum der Stadt Overath.

Zwar wird durch die Erweiterung der vorhandenen Gewerbefläche im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 91 keine Inanspruchnahme von neuem Siedlungsraum notwendig, jedoch grenzt der Geltungsbereich an ein Landschaftsschutzgebiet an. Daher wird mit der Realisierung der beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der entstehende Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

Durch die umfassende Ermittlung und sorgfältige Bewertung der ökologischen Situation im Plangebiet und der angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 7 BauGB in der Abwägung hat die Stadt Overath den Anforderungen der §§ 19, 20 und 21 BNatSchG entsprochen.

Hinweis:
Die kursiv gedruckten Textbestandteile sind Änderungen, die nach der Planoffenlage eingefügt wurden.

Overath, den 12.11.2003

Siegel der Stadt Overath 6

Bürgermeister

Ratsmitglied