STADT OVERATH

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8
Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB
Nr. 91
„Overath, Diepenbroich“
3. Änderung

mit

Artenschutzrechtlicher Vorprüfung

Stand: Satzung

Bearbeitung:

hellmann + kunze siegen/reichshof
städtebau & landschaftsplanung

seelbacher weg 86
57072 siegen

Telefon: 0271 / 313621-0
Fax: 0271 / 313621-1
E-mail: h-k-siegen@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS Seite

1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung **1**

2. Geltungsbereich der Änderung **1**

3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen **2**
3.1 Regionalplan 2
3.2 Flächennutzungsplan 2
3.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / schutzwürdige Lebensräume 2

4. Städtebau / Darlegung der Änderungsabsicht **3**

5. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht **7**

6. Belange von Natur und Landschaft **7**
6.1 Naturschutzrechtliche Bindungen 7
6.2 Ökologische Bilanzierung 8
6.3 Artenschutzrechtliche Vorprüfung 10
6.4 Klimaschutz 10

7. Belange des Waldes **11**

8. Erschließung **11**

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege **11**

10. Belange des Bodens **12**

11. Kampfmittel **12**

12. Grundwasser **12**

13. Flächendarstellung **12**

14. Abwägungsmaterial **12**

15. Änderungen nach der öffentlichen Auslegung **12**

Anlagen:
- Planzeichnung des B-Planes der Innenentwicklung Nr. 91, 3. Änderung
- Overather Sortimentsliste
- Fachbeitrag Artenschutz
- Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 5009 Overath
- Protokoll der Artenschutzprüfung
  Einzelhandelskonzept der Stadt Overath

1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Overath hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 91 „Overath, Diepenbroich“, beschlossen.

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

Durch diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Auf diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung finden somit die Bestimmungen des § 13 a BauGB Anwendung.

Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung bereitet die planungsrechtliche Festsetzung und bauliche Wiedernutzbarmachung von Freiflächen und die Nachverdichtung bisher gewerblich genutzten Bauflächen im Bereich des vorhandenen Baustofffachmarktes an den Erschließungsstraßen „Diepenbroich“ und der „Kölner Straße“ vor. Er beinhaltet Festsetzungen nach § 8 BauNVO, entsprechend den angrenzenden, bestehenden Gewerbegebieten.

Planungsanlass ist, dass für die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes erweitertes Baurecht zur planungsrechtlich zulässigen Ausnutzung der Gesamtgrundstücke unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung geschaffen werden soll.

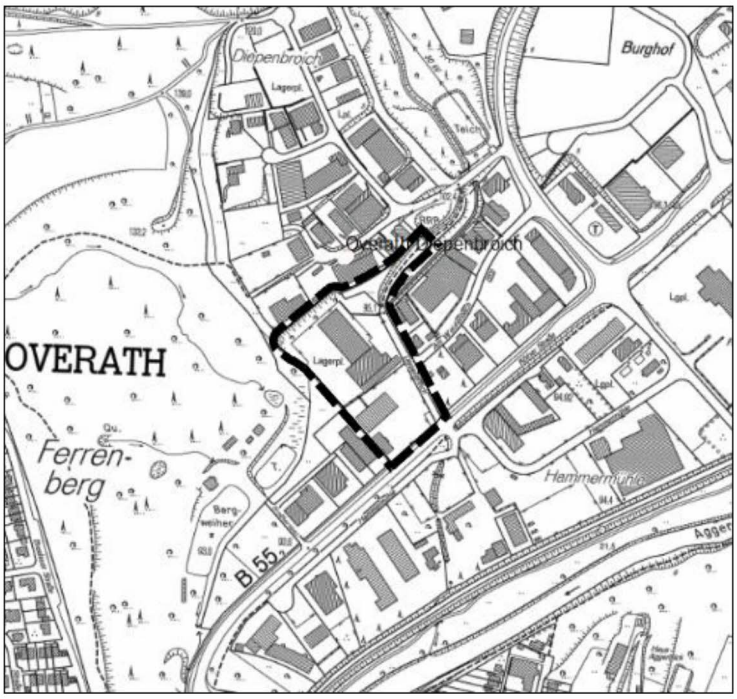
Um dem bestehenden Baumarkt Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, sollen die bisher als Grünfläche festgesetzten Freiflächen als gewerbliche Bauflächen für die Anlage von z.B. Ausstellungsflächen festgesetzt werden.

Für die betroffenen Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 42 und Nr. 91 gelten nach Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung die Festsetzungen des BP 91, 3. Änderung.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Planungsbüro Hellmann + Kunze Reichshof/Siegen beauftragt.

2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91, 3. Änderung umfasst die Flurstücke 463, 552, 562, 564, 579, 580 tlw., 582 tlw., 755, 803, 804, 942, 943, 953, 954, 955, 959, 963 und 1109 tlw. in der Gemarkung Balken, Flur 3.



Übersichtslageplan

© Geobasisdaten: Rheinisch-Bergischer Kreis, Vermessungs- und Katasteramt Bergisch-Gladbach

3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und -beschränkungen

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage, Dezember 2006) ist das Gebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Overath ist der gesamte Bereich als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Die Ziele dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung entsprechen diesen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der B-Plan gilt somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

3.3 Bebauungsplan

Die rechtkräftigen Bebauungspläne Nr. 91 und 42 setzten für die Planbereichsflächen „Gewerbegebiet“ und „Grünfläche“ fest. Hier sind eine Geschossflächenzahl von 0,8 und die maximale Dreigeschossigkeit bzw. die maximal Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

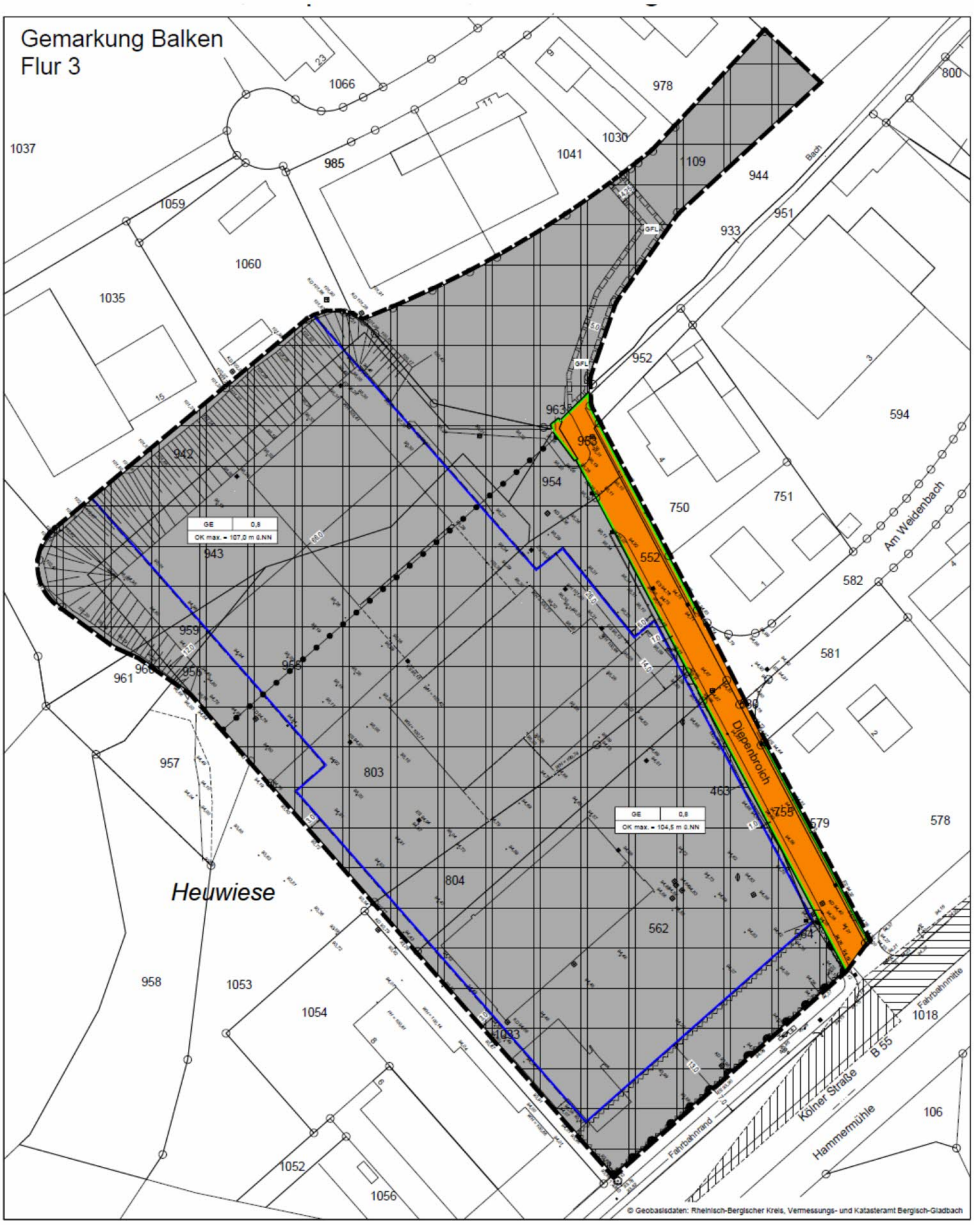
Für die betroffenen Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 42 und Nr. 91 gelten nach Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung die Festsetzungen des BP 91, 3. Änderung.

4. Städtebau / Darlegung der Änderungsabsicht

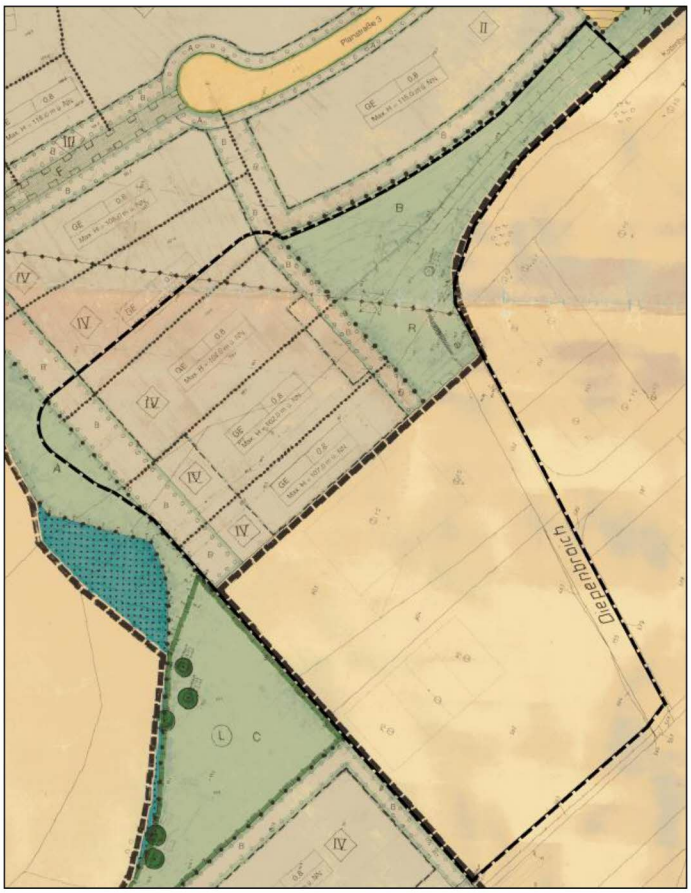
Für die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes wird erweitertes Baurecht zur planungsrechtlich zulässigen Ausnutzung der Gesamtgrundstücke unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung geschaffen. Hierzu werden die Baugrenzen und die zulässige maximale Gebäudehöhe neu festgesetzt.

Darüber hinaus wurden die bisher als Grünfläche festgesetzten Freiflächen als gewerbliche Bauflächen zum Beispiel für die Anlage von Ausstellungsflächen des Baumarktes festgesetzt.

Ebenfalls wurden Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Nutzungen mit Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente der „Overather Sortimentsliste“ sowie zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) getroffen.



Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 91, 3. Änderung, Entwurf



Bebauungsplan Nr. 91, Bestand



Bebauungsplan Nr. 42, Bestand

Für die Bauflächen wurden folgenden Festsetzungen getroffen bzw. übernommen:

Gewerbegebiete GE:
Maximale Höhe baulicher Anlagen,
Grundflächenzahl GRZ 0,8.

Innerhalb des Gewerbegebiets sind folgende Arten der allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Bordelle, bordellartige Betriebe 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,
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handels- und Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente der „Overather Liste“ zuzuordnen ist.
  Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung sind Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich von nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden, sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie von Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Lagerflächen soweit sie dem Kunden zugänglich sind.

Die Overather Sortimentsliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes und als Anlage beigefügt.

Zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente sind bis zu einem maximalen Anteil von 10 % an der Gesamtverkaufsfläche zulässig, wenn sie der Ergänzung des nicht zentrenre-levanten Kernsortimentes dienen und diesem deutlich untergeordnet sind.

Der weitgehende Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel dient dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Overath. Die Stadt Overath hat im Rahmen Ihres Einzelhandelskonzeptes die Versorgungsstrukturen der Stadt untersucht und zur Sicherung der Versorgungsfunktion als Grundzentrum ein bindendes Konzept beschlossen, das die weiter Einzelhandelsentwicklung für die zentrenrelevanten Branchen weitestgehend auf die zentralen Versorgungsbereiche beschränken soll. Da der vollständige Ausschluss der kritischen Sortimente auch als Randsortiment durch die Rechtsprechung für nicht durchsetzbar erklärt wurde, wird in Anlehnung an die Entwurfsfassung des neuen LEP vom 17.04.2012 ein maximaler Anteil von 10% an der Gesamtverkaufsfläche zugelassen. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Overath ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Einrichtung von Verkaufsflächen für den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment an Endverbraucher ist zulässig, wenn sie der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen und sofern es sich um den Anlagetyp Kiosk oder Imbiss mit einer maximalen Verkaufsfläche von 30 m² handelt. Die Grenze von 30 m² wurde unter Berücksichtigung vergleichbarer Versorgungseinrichtungen im Overather Stadtgebiet gewählt und ist damit als „ortsüblich“ zu betrachten.

Es wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in dem Gewerbegebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Aufgrund begrenzter Flächenreserven soll der Änderungsbereich der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen (OK) in Meter (m) über Normal Null (ü.NN) als Höchstmaß. Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können ausnahmsweise überschritten werden von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln usw. um maximal 3,00 m auf bis zu 10% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses.

Für die Einmündung der Straße „Diepenbroich“ auf die „Kölner Straße“ wurden die Sichtfelder in die Planzeichnung eingetragen.

Entlang der „Kölner Straße“ und im Einmündungsbereich „Diepenbroich“ wurden die „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten“ festgesetzt. Dies dient der Sicherung des Verkehrsflusses auf freier Strecke der B55 (Kölner Straße) außerhalb der Ortsdurchfahrt.

Auf dem Flurstück 1109, im Norden des Plangebietes, wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Oberlieger festgesetzt. Es handelt sich um ein bestehendes im Grundbuch gesichertes Recht.

Ebenfalls erfolgt die Zuordnungsfestsetzung für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets. Hierbei werden nur die Eingriffe kompensiert, die bereits auf Grundlage des bisher geltenden Planungsrechts im Plangebiet selbst zu kompensieren waren. Gem § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Darüber hinaus wurden gemäß vergleichbaren Gewerbegebieten von Overath örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW in Bezug auf Lagerplätze, Stellplatzanlagen, Mauern, Schnitthecken und Zäunen zur Grundstückseinfriedung getroffen.

Hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen ist durch die Planänderung keine wesentliche Änderung gegenüber dem derzeitigen Stand zu erwarten. In Anlehnung an die angrenzend geltenden Festsetzungen wurden daher folgende Regelungen getroffen:

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) entlang der B 55 sind zum Schutz vor Verkehrslärm aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Im Wesentlichen sind hier folgende Maßnahmen zu nennen:

- Erhöhtes Schalldämm-Maß für die Außenbauteile.
- Schallgedämmte Fenster gemäß der VDI 2719 mit integrierten Lüftungssystemen und Rollkästen.
- Besondere Anordnung und Gestaltung der Gebäude zur Abschirmung von Ruhebereichen.
- Besondere Anordnung schutzbedürftiger Räume innerhalb der Gebäude.
- Schallschutzwände

Es wurden darüber hinaus Hinweise zu Kampfmitteln, Grundwasser, Boden, dem Denkmalschutz und eine Empfehlung zu erneuerbaren Energien sowie sich aus der Artenschutzprüfung ergebende Bauzeitenbeschränkungen und ökologischer Baubegleitung gegeben.

Die genauen Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Nach § 13 a Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Im vorliegenden Fall liegt dieser Bauleitplanung die Ausweisung eines bestehenden „Gewerbegebietes“ nach § 8 BauNVO zugrunde.

Von dem Vorhaben gehen aller Voraussicht nach keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus, so dass keine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB kann somit zur Anwendung kommen.

6. Belange von Natur und Landschaft

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

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eingriffe sind im Übrigen derzeit bei der Realisierung des Planes nicht erkennbar.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Ab 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Umweltrelevante Auswirkungen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung entstehen nicht, weil überwiegend Maßnahmen auf ehemals bereits bebauten Flächen vorgesehen sind.

Die in den betroffenen Planbereichen festgesetzten naturschutzrechtlichen Festsetzungen sind nie umgesetzt worden bzw. die Flächen wurden überbaut. Um das Plangebiet für die gewerbliche Nutzung künftig besser ausnutzen zu können entfallen die in den gültigen Plänen festgesetzten Ausgleichsflächen in dieser Bebauungsplanänderung. Hierfür wird neuer Ausgleich im Rahmen eines privaten Ökokontos auf Overather Stadtgebiet geschaffen.

Das Landschaftsbild wird nicht neuerlich beeinträchtigt. Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB bedürfen die Umweltbelange vorliegend deshalb keiner weitergehenden Berücksichtigung.

6.1. Naturschutzrechtliche Bindungen

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Landschaftsplanes.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.
Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet und direkt angrenzend keine schutzwürdigen Biotope aus. Im weiteren

Umfeld im Westen des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 140 m der „Bergweiher“ (Biotopkatasterfläche BK-5009 090).

Unmittelbar westlich angrenzend und innerhalb der nordwestlichen Bereiche des Plangebiets liegt die Biotopverbundfläche VB K 5009-010 (Nebenbäche und Hangwälder der Agger bei Overath).

Angaben über das Vorhandensein von Biotopen/Biotoptypen nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz / § 62 LG NW („gesetzlich geschützte Biotope“) liegen nicht vor.

Konkrete Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Planungsraum, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Planvorhaben zerstört werden könnten, liegen bisher nicht vor.

6.2. Ökologische Bilanzierung

In den bestehenden B-Plänen Nr. 91 „Diepenbroich“ und Nr. 42 „Gewerbegebiet Burghof“ sind Maßnahmen für den Naturschutz und die Landschaftspflege und Grünflächen festgesetzt, die nicht umgesetzt wurden. Aufgrund der vorliegenden Planung können diese Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des BP 91 zukünftig nicht mehr realisiert werden. Sie sind daher in ihrem Umfang zu bemessen und auf planexternen Flächen im Rahmen eines privaten Ökokontos auszugleichen.

Folgende Änderungen im Bereich des BP Nr. 91 wurden vorgenommen:

1. Umwandlung von Begrünungsmaßnahmen (Festsetzung nach § 20 a BauGB, Maßnahme A der textlichen Festsetzung Ziffer 3.2) in nicht überbaubare Gewerbegebietsflächen im Umfang von ca. 275 m² (nordwestlich gelegene Teilfläche aus Flurstück 942).

2. Umwandlung der Grünfläche (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Maßnahmen B und R der textlichen Festsetzung Ziffer 3.2) in nicht überbaubare Gewerbegebietsflächen im Umfang von ca. 3.303 m² (nordöstliche gelegene Teilfläche aus Flurstück 1109).

3. Umwandlung von Begrünungsmaßnahmen (Festsetzung nach § 25 a BauGB, Maßnahme B der textlichen Festsetzung Ziffer 3.3) in nicht überbaubare Gewerbegebietsflächen im Umfang von ca. 1.550 m² (südöstliche Grundstücksgrenze auf gewerblichen Bauflächen).

Folgende Änderungen im Bereich des BP Nr. 42 wurden vorgenommen:

4. Umwandlung von Begrünungsmaßnahmen in nicht überbaubare Fläche im Umfang von 1.816 m² (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen in der Anbauverbotszone gemäß §§ 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz)



Nummerierung der Änderungen

Bilanzierung der geänderten Festsetzungen:
Zunächst wird der Ausgleichsbedarf für noch nicht erbrachte Ausgleichsverpflichtungen aus den Bebauungsplänen 91 und 42 berechnet. Auf der Grundlage dieser heute zu erwartenden Biotoptypen werden die mit der aktuellen Änderung des BP 91 einhergehenden Eingriffe bewertet. Die Bilanzierung der Eingriffe erfolgt in Anlehnung an die „Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen“ (FROELICH + SPORBECK, 1991)

A. Für noch nicht erbrachte Ausgleichsverpflichtungen aus den B-Plänen 91 und 42 ergibt sich folgende Berechnung:

Nummer	Maßnahme	Größe	Soll-Zustand gem. Festsetzung	Ökologischer Wert (ÖW)	Ökologischer Wert gesamt (ÖW)
1	BP 91 A 3.2	275 m²	Baumhecke	18	4.950 ÖW
2	BP 91 B 3.2	3.303 m²	Wildkrautflur mit jährlicher Mahd	17	56.151 ÖW
3	BP 91 B 3.3	1.550 m²	Baumhecke	18	27.900 ÖW
4	BP 42 3.	1.816 m² x 51% = 926 m²*	Öffentliche Grünfläche mit Baumbestand	9	8.334 ÖW
				Gesamtausgleichsbedarf:	97.335 ÖW

* Gemäß Maßnahme 3 des BP 42 wird die Fläche zu mehr als 50% mit Laub- und Nadelbäumen bepflanzt. Es sind dementsprechend mindestens 51% der Fläche als Biotopverlust anzusehen.

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 97.335 ÖW, der über das private Ökokonto auf Overather Stadtgebiet auszugleichen ist. Das private Ökokonto umfasst die Flurstücke 294, 146, 41 und 32 tw., Flur 12, Gemarkung Heiliger.

6.3. Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP)

Dieser Begründung ist eine „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ (ASP) gemäß § 44 BNatSchG als Abwägungsmaterial beigefügt (Fachbeitrag Artenschutz vom 10.04.2012, hellmann + kunze reichshof).

Als Ergebnis ist festzuhalten (Auszug Fachbeitrag Artenschutz Ziffer 7, kursiv):

Mit der 3. Änderung des BP Nr. 91 „Overath, Diepenbroich“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten (sowie sonstiger Vogelarten) zu erwarten, zumal die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Biotopflächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Arten sich sehr wahrscheinlich nicht verschlechtert (es liegt auch keine erhebliche Störung vor). Aus artenschutzfachlicher Sicht ist bei konsequenter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der funktionserhaltenden Maßnahmen durch das Planvorhaben daher keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o. g. Arten zu erwarten. Verbotstat bestände gem. § 44 BNatSchG treten voraussichtlich nicht ein.

6.4 Klimaschutz

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches von 2004 im Jahr 2011 kommt der verbindlichen Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine besondere Verantwortung insbesondere durch eine klimagerechte Stadtentwicklung zu fördern.

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sind danach zwar keine „selbständige“ Aufgabe der Bauleitplanung, jedoch ergeben sich vielfältige Möglichkeiten zur Berücksichtigung klimarelevanter Festsetzungen wie z.B.:

- Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung mit dem Ziel optimierter Kompakt-heit
- Festlegung der Bauweise mit dem Ziel optimierter Orientierung und geringer gegenseitiger Verschattung
- Festsetzung der Baugrenzen mit dem Ziel geringer gegenseitiger Verschattung
- Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 23 b BauGB
- Hinweis für die Nutzung regenerativer Energiesysteme
- Hinweis für den baulichen Standard
- Örtliche Bauvorschriften (Dachgestaltung und Dachbegrünung, Fassadengestaltung, Gebäudetiefe).

Im vorliegenden Fall, der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91, handelt es sich um die Überplanung bereits zu über 90 % überbauten Gewerbegebietes. Im Bereich des vorhandenen Baustofffachmarktes sollen überwiegend nur die zulässigen Nutzungsarten, die überbaubaren Flächen und die Höhenfestsetzungen neu festgesetzt bzw. geändert werden, sodass es nicht zu einer zusätzlichen Klimabeeinträchtigung kommen wird.

Auf das Maß der baulichen Nutzung und die Festlegung der Bauweise kann somit mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes kein Einfluss mehr genommen werden.

Durch die geplante Umsetzung von Neubebauung wird dem Schutzgut Klima dahingehend Rechnung getragen, dass die Anforderungen an den Klimaschutz durch Maßnahmen nach dem neusten Stand der Technik (z.B. durch die Wärmeschutzverordnung) im Baugenehmigungsverfahren eingehalten werden und somit eine Verbesserung des Klimaschutzes zu erwarten ist.

Darüber hinaus wurde als Empfehlung angeführt, dass im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden soll, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck ist der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen.

7. Belange des Waldes

In Bezug auf den östlich angrenzenden Waldbereich ist festzuhalten, dass die überbaubaren Flächen (Baugrenzen auf dem Gewerbegrundstück) beibehalten wurden. Der Mindestabstand der Bebauung zum Wald hat sich somit nicht geändert.

8. Erschließung

Die vorhandenen Baugrundstücke sind über die Erschließungsstraße „Diepenbroich“ bereits erschlossen. Weitere neue öffentliche Erschließungen sind nicht geplant.

Entlang der „Kölner Straße“ wurde die Festsetzung „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten“ aus der bestehenden Planung übernommen.

Ebenfalls wurde Flächen (in einer Tiefe von 20 m vom Fahrbahnrand gemessen) festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone gemäß § 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz). Hier handelt es sich um evtl. Erweiterungsflächen für einen möglichen Ausbau der Bundesstraße B 55 in der Zukunft.

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 55 (Anbauverbotszonen gem. § 9 Abs. 1 FStrG) bauliche Anlagen jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden.

Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen u. Ä.).

Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt wie bisher durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Overath als „Untere Denkmalbehörde“ oder der „Landschaftsverband Rheinland, Rheinische Bodendenkmalpflege, Bonn“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Dieser Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen des B-Planes aufgenommen.

10. Belange des Bodens

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Diese Hinweise wurden in die textlichen Festsetzungen des B-Planes aufgenommen.

11. Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln Tel. 0221-147 38 60, die nächstgelegene Polizeistation oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu benachrichtigen.

Dieser Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen des B-Planes aufgenommen.

12. Grundwasser

Der Rheinisch-Bergische Kreis, Abteilung Wasser- und Abfallwirtschaft, weist darauf hin, dass das Plangebiet in einem Bereich von Grundwassernässeböden in Fließgewässerauen liegt, was zu staunassen und grundnassen Böden führt. Es muss daher gegebenenfalls mit zusätzlichen Vorkehrungen bei der Bauausführung (Keller) gerechnet werden.

Dieser Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen des B-Planes aufgenommen.

13. Flächendarstellung

	Bestand:
Gewerbegebietsflächen:	**ca. 19.800 m²**
Straßenverkehrsflächen:	**ca. 1.177 m²**

14. Abwägungsmaterial

Folgendes Abwägungsmaterial wird im Bebauungsplanänderungsverfahren genutzt:

- Fachbeitrag Artenschutz, in der Anlage,
- Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 5009 Overath, in der Anlage
- Protokoll der Artenschutzprüfung, in der Anlage
- Ökologische Bilanzierung (Ziffer 6.2 dieser Begründung).
- Einzelhandelskonzept der Stadt Overath

15. Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

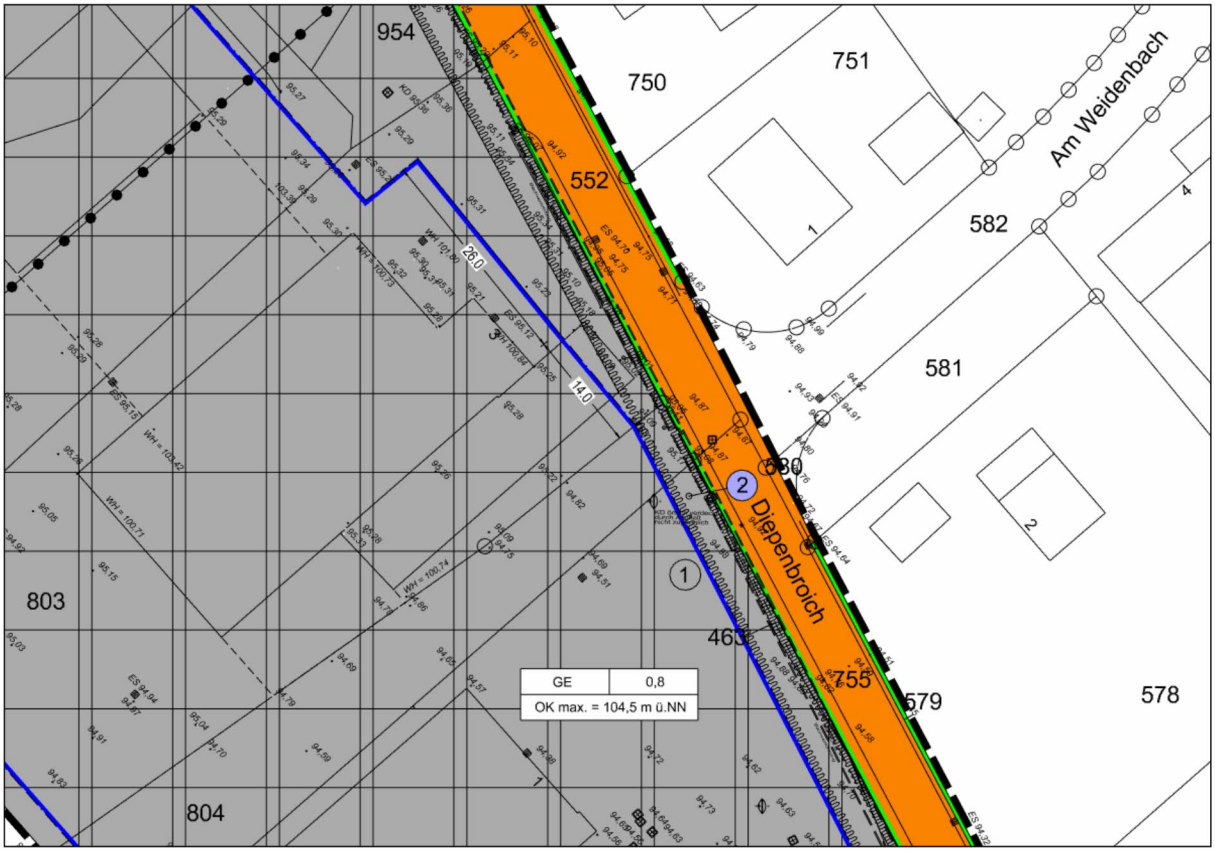
Im Zuge der Offenlage wurde eine Anregung bezüglich des entlang der Straße „Diepenbroich“ auf privaten Grundstücksflächen verrohrten „Weidenbaches“ vorgebracht.

Diesbezüglich wurden die folgenden Änderungen in der Planzeichnung eingearbeitet:

1. Die Baugrenze entlang der Straße "Diepenbroich" wurde um 3,50 m in südwestlicher Richtung verschoben bzw. neu festgesetzt.

2. Es wurde die folgende Festsetzung bzw. der folgende Hinweis für die Verrohrung des "Weidenbaches" mit einem 3,00 m breiten Bereich (gemessen ab Außenwand der Verrohrung) ergänzt:
   Wasserrechtlicher Hinweis: Für den in der Planzeichnung festgesetzten Bereich mit wasserrechtlichen Hinweisen für die bestehenden Verrohrung des „Weidenbach“ ist darauf zu achten, dass keine zusätzliche statische Belastung auf diesen Bereich durch Überbauung oder angrenzende Bauwerke erfolgt.

3. Die Lage des verrohrten Gewässers (unterirdisch) wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan (Stand: nach der öffentlichen Auslegung)

Für diesen Bereich wird eine zusätzliche einfache Änderung nach der öffentlichen Auslegung durchgeführt, in der nur die für die wasserrechtlichen Belange zuständigen Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten werden.

Der Rat der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die vorstehende Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanplanes der Innenentwicklung Nr. 91 beizufügen.

Overath, den .....

.....
-Bürgermeister-