2

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 91 - Overath, Diepenbroich -

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Gemeinde Overath hat von dem Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen, Köln, ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept erarbeiten lassen, in dem nachgewiesen wurde, daß ein gewerblicher Flächenbedarf für Neugründungen bis zum Jahr 2005 von insgesamt 30 bis 45 ha besteht und für Erweiterungen bzw. Verlagerungen ansässiger Unternehmen ein kurz- bis mittelfristiger Bedarf von ca. 7 ha, bis zum Jahre 2005 von ca. 13 ha. Damit ergibt sich eine erhebliche Diskrepanz zwischen noch verfügbaren Gewerbefächen von 2,6 ha und dem heute erkennbaren Bedarf. Das Gutachten verdeutlicht somit die Dringlichkeit der Ausweisungen neuer Gewerbeflächen für die Gemeinde Overath. Dieses Ergebnis wird auch durch das Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Rheinisch-Bergischen Kreises mit Standortvorschlägen, Stand 14.12.1993, bestätigt. Aus diesem regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzept ergibt sich nach Prüfung verschiedener Standorte in der Gemeinde Overath eine hohe Priorität für den Standort Overath-Diepenbroich, so daß die Gemeinde Overath dieser Standortempfehlung gefolgt ist.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 10 ha und liegt südlich der Bundesautobahn 4 und nördlich von Overath-Mitte in direkter Zuordnung zu dem rechtsverbindlichen BP Nr. 42 - Overath, Gewerbegebiet Burghof -. Es grenzt unmittelbar an den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich Overath-Mitte an. Es besteht eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz mit einer direkten Anbindung über die K 38 und die B 55 an die A 4, so daß durch den Güter- und Personenverkehr keine Ortsdurchfahrten bzw. Wohnbebauung belastet werden.

2. Planerische Ausgangssituation

In dem Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Köln, kreisfreie Stadt Köln, kreisfreie Stadt Leverkusen, Erftkreis, Oberbergischer Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis, ist das Plangebiet als Agrarbereich dargestellt, grenzt aber unmittelbar an den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich Overath an. Durch die Zuordnung zu diesem Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich entlang der B 55 und der Lage am Rande des Wohnsiedlungsbereiches Overath erfüllt dieser Standort die landesplanerischen Zielvorstellungen „Einordnung in die räumliche Grundstruktur" und „Zuordnung zu den im GEP dargestellten Siedlungsbereichen".

3

Der derzeitig rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Fläche für die Forstwirtschaft dar. Diese Forstflächen sind jedoch nicht Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes, d.h. es handelt sich hierbei um einen Darstellungsfehler im Flächennutzungsplan. Aufgrund des dringenden Gewerbeflächenbedarfs besteht die Zielsetzung der Gemeinde Overath darin, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet festzusetzen. Im Parallelverfahren wird die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Overath durchgeführt. Danach sollen der nördlich gelegene Teilbereich sowie eine kleinere, unmittelbar an der B 55 gelegene Teilfläche als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Die übrigen Flächen an der B 55 sind aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit als Fläche gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 10 BauGB vorgesehen. in dem Verfahren gemäß § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Overath hat die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 09.01.1995 bestätigt, daß die Darstellung als gewerblicher Bauflächen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist.

Eine kleine Teilfläche des Plangeltungsbereiches liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 und ist dort als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Die Gemeinde Overath verzichtet auf eine formelle Aufhebung dieser planerischen Festsetzung, weil durch den Bebauungsplan Nr. 91 diese Fläche ebenfalls überplant und den neuen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde angepaßt wird.

Das gesamte Plangebiet steht gemäß § 21 LG unter Landschaftsschutz. Für den Bereich Diepenbroich gilt der Landschaftsplan Nr. 8 „Agger- und Naafbachtal" des Rheinisch-Bergischen Kreises, der seine Rechtskraft im Juli 1989 erlangt hat. Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 91 treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 8 außer Kraft. In den nachrichtlich übernommenen Landschaftsschutzgebieten werden keine Festsetzungen oder Darstellungen getroffen, die der Landschaftsschutzgebietsverordnung bzw. dem Landschaftsplan 8 widersprechen. Es gelten vielmehr die Beschränkungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

4

3. Aufstellungsbeschluß

Am 15.06.1994 beschloß der Rat der Gemeinde Overath die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 - Overath, Diepenbroich - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Teilbereich wird als Gewerbegebiet festgesetzt, weil es Zielsetzung der Gemeinde Overath ist, hier nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe sowie insbesondere kleinere und mittlere Betriebe anzusiedeln. Daher scheidet auch eine Festsetzung als Industriegebiet aus, und zwar nicht wegen der Lage, sondern auch wegen der Baumassen, die in einem Industriegebiet möglich wären.

Die Wohnbebauung Ferrenberg bzw. Rappenhohn ist mehr als 300 m von den festgesetzten Gewerbegebieten entfernt und ist durch Wald bzw. den angrenzenden Höhenzug abgeschirmt, so daß es unter dem Gesichtspunkt der Immissionen keiner weiteren Einschränkung der Art der baulichen Nutzung bedarf.

Im südlichen Planbereich an der B 55 ist ein weiteres Gewerbegebiet festgesetzt, das GE 1. Diese Fläche ist anthropogen durch Aufschüttungen und vorhandene Bebauung bereits deutlich verändert. Auch die Flächen auf der anderen Straßenseite der B 55 zur Agger hin (außerhalb des Plangebietes) werden bereits gewerblich genutzt. In diesem Gewerbegebiet GE 1 erfolgt eine Nutzungseinschränkung. Hier sollen nur öffentliche Betriebe zulässig sein und alle anderen Betriebe, die in einem Gewerbegebiet generell zulässig sind, ausgeschlossen werden. Dieser Standort bietet sich z.B. für die Feuerwehr oder eine Rettungswache an, einerseits aufgrund der Nähe zur Autobahn, da z.B. Fahrzeuge der Rettungswache und Feuerwehr zunehmend auch für die Autobahn eingesetzt werden, und andererseits aufgrund der zentralen Lage zum Ortskern von Overath bzw. Industrie- und Gewerbegebiet Hammermühle, wo auch viele Feuerwehrleute tagsüber arbeiten. Darüber hinaus könnten durch die Verlagerung der Feuerwehr aus dem Ortskern wichtige Flächen für die Ortskernentwicklung gewonnen werden. Ferner könnte man weiterhin Bauhof, Wasserwerk oder ähnliche Einrichtungen ansiedeln.
Im Bereich des GE 2 (nordwestliches Plangebiet) wurden in Anlehnung an den Abstandserlaß 1990 in Verbindung mit der Abstandsliste 1994 alle Betriebe ausgeschlossen, deren Emissionen potentiell zu einer Verschmutzung des Dachflächenwassers führen könnten.

Der Ausschluß ist notwendig, weil das Dachflächenwasser über Sickerschächte abgeleitet werden soll.

Für das gesamte Plangebiet werden folgende allgemein zulässigen Nutzungen sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen: Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Dieser Ausschluß begründet sich in der Zielsetzung der Gemeinde Overath, Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe zu schaffen, die in anderen Baugebieten aufgrund ihres Störgrades und/ oder des von ihnen induzierten Verkehrsaufkommens 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. Darin begründet sich neben dem Verkehrsaufkommen der Ausschluß.

Im Ortskern von Overath bestehen noch räumliche Erweiterungsmöglichkeiten für innenstadttypische Nutzungen. Ziel der Gemeinde Overath ist es, durch optimale Ausnutzung dieser Erweiterungsmöglichkeiten und Sanierungsmaßnahmen den Orstkern mit seinen innenstadttypischen Nutzungen zu stärken. Der Ausschluß von Handelsbetrieben mit innenstadtschädlichem bzw. zentrenrelevanten 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.

In verschiedenen Untersuchungen, auch für die Gemeinde Overath, wurde geprüft, welche Art von Einzelhandel in den Ortskernen aus städtebaulichen Gründen erwünscht ist und dementsprechend an anderen Standorten verhindert werden sollte. In diesen Untersuchungen hat sich das in den textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 91 aufgeführte Sortiment als zentrenrelevant erwiesen, 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 aufgrund 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.

6

Ausnahmsweise zulässige Wohnungen

In Gewerbegebieten sind Wohnungen nur ausnahmsweise und für einen bestimmten, in § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO abschließend bezeichneten Personenkreis zulässig. Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen. Daraus ergibt sich die Verpflichtung, bei der Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung passive Maßnahmen gegen Lärmimmissionen durchzuführen, damit der Charakter des Gebietes gewahrt bleibt und die zulässigen Nutzungen nicht über Gebühr eingeschränkt werden (Eigenvorsorge). Auf besondere Weise wirkt Lärm auf den Schlaf ein, vor allem im Hinblick auf das Einschlafen, Wiedereinschlafen und die Schlafqualität. Der Einschlafvorgang kann durch aktivierende Lärmreize, vor allem durch Schallpegelsprünge (wie Kfz-Verkehr, Flugverkehr, Nachbarschaftslärm) erheblich gestört werden. Durch elektroenzephalographische Schlafuntersuchungen ist nachgewiesen, daß durch Geräuscheinwirkungen die Qualität des Schlafes, der nach charakteristischen Zyklen mehrere Schlafstadien umfaßt, auch ohne Weckerscheinungen beeinträchtigt wird. Tiefschlaf- und Traumschlafzeiten werden zugunsten von Flachschlafphasen vermindert. Damit erhöht sich auch die Aufweckwahrscheinlichkeit durch Geräusche; dies hängt auch vom Lebensalter ab. Nach den heutigen Erkenntnissen der physiologischen und sozialwissenschaftlichen Forschung können Schlafstörungen durch Lärm eines durchschnittlich Lärmempfindlichen weitgehend vermieden werden, wenn im Innenraum Maximalpegel von 40 dB(A) und Mittelungspegel von 30 bis 35 dB(A) nicht überschritten werden. Aufweckreaktionen sind unter den o.g. Einschränkungen bei Maximalpegeln von 55 dB(A) bis 60 dB(A) aufwärts zu erwarten. In den Gewerbegebieten sollte bei der Ermittlung der notwendigen Schalldämmung von baulichen und technischen Vorkehrungen von einem Immissionsrichtwert „Außen" von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts ausgegangen werden.

Wesentliche Zielsetzung der Gemeinde Overath ist es, in Einklang mit der novellierten Baunutzungsverordnung nur solche Wohnungen zuzulassen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Daher wird bei dem Maß der baulichen Nutzung davon ausgegangen, daß das Bauvolumen und die Nutzfläche der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen höchstens ein Drittel der Baumasse bzw. der Nutzfläche der gewerblich genutzen Gebäude erreichen darf. Um zu verhindern, daß zunächst nur ein Wohnhaus in dem Gewerbegebiet errichtet wird und später erst der eigentliche Gewerbebetrieb, sollen nur solche ausnahmsweise zulässigen Wohnungen dann auf einem Grundstück errichtet werden, wenn auf diesem Grundstück bereits Bauten bestehen, die gewerblich genutzt werden bzw., sofern sie innerhalb gewerblich zu nutzen-

der Gebäude errichtet werden, daß sie gleichzeitig mit den übrigen Gebäuden errichtet werden.

Soweit die Gemeinde Overath Eigentümerin der gewerblichen Baugrundstücke ist, wird sie vor einem Verkauf eine Baulast bzw. und/oder eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eintragen lassen, um die notwendige Zusammengehörigkeit des „Wohn(teil)grundstücks" mit dem Betriebs(teil)grundstück sicherzustellen. Öffentlich-rechtlich ist auf jeden Fall die Umwandlung von privilegierten Wohnungen in frei verfügbaren Wohnraum unzulässig. Hier handelt es sich um eine Nutzungsänderung.

Aufgrund des ländlichen Charakters verbietet sich der Ausschluß eines separaten Wohnhauses auf dem Betriebsgrundstück. Verstärkt wird dies, weil bei Wohnnutzungen innerhalb eines sonst gewerblich genutzten Gebäudes verschärfte Immissionsschutzanforderungen gelten würden, die für eine Reihe von Betrieben, z.B. Druckereien wegen Erschütterungen, zu erheblich höheren Aufwendungen führen würden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Gewerbegebieten 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 ästhetischen Gründen so gewählt werden, daß das Landschaftsbild nicht nachhaltig gestört wird. Daher orientiert sich die Höhenfestsetzung, die differenziert innerhalb des Plangebietes erfolgt ist, an der Höhensituation des Geländes. Die baulichen Höhen wurden in der Regel so festgesetzt, daß an dem tiefsten Punkt des Baufensters eine bauliche Höhe von 12 m über dem derzeitigen Gelände ermöglicht wird. Eine Ausnahme gilt für den Bereich des Gewerbegebietes, der innerhalb des Schutzstreifens der geplanten 110 kV-Leitung liegt. Hier wurde sich an dem tiefsten Punkt orientiert und eine bauliche Höhe von 6 m zugelassen.

In den Gewerbegebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt und damit die Obergrenze des § 17 BauNVO ausgeschöpft. Dies dient einerseits dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, andererseits wird jedoch berücksichtigt, daß ein Teil der Flächen nicht überbaut, sondern befestigt werden muß und damit seit der Novellierung der BauNVO in die Berechnung der Grundfläche mit eingeht.

Eine Orientierung an diesen Obergrenzen berücksichtigt auch, daß nur dann die nachteiligen Auswirkungen einer Überschreitung der Obergrenzen durch eine UVP ermittelt und ausgeglichen werden müssen, wenn die Höchstwerte überschritten werden. Da die Höchstwerte in diesem Falle nicht überschritten werden, sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu ermitteln und auszugleichen.

In den Gewerbegebieten wird alleine schon wegen der notwendigen Abstandsflächen und weil es sich um kleinteiligere Betriebe handeln wird, häufig die Grundflächenzahl von 0,8 nicht ausgeschöpft werden können. Da aber die ansiedlungswilligen Unternehmen noch nicht feststehen und bei der Aufteilung der Grundstücke eine möglichst große Flexibilität bestehen muß, sollte es bei diesen Grundflächenzahlen verbleiben.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

In Absprache mit der Forstbehörde wird die überbaubare Grundstücksfläche im Westen des Plangebietes so festgesetzt, daß ein mindestens 25 m großer Abstand von der Waldgrenze eingehalten wird, im Osten des Plangebietes wird entlang des Siefens von den vorhandenen Fichten ein mindestens 15 m breiter Streifen eingehalten werden. Dieser Abstand wird deswegen als ausreichend angesehen, weil der Waldbestand aus ca. 70jährigen Fichten in Böschungs- und Talsohlenlage besteht und die Fichtenbestockung nicht den standörtlichen Gegebenheiten entspricht und sich in angehendem Hiebalter befindet. Eine Verlichtung durch Windwurf und Windbruch ist bereits eingetreten. Bei einer Wiederaufforstung dieser Flächen sind Baumarten der Auewaldgesellschaft im Talbereich und heimische Strauch-/ Baumarten im Böschungsbereich anzustreben. Daher ist eine Gefährdung des Plangebietes durch umstürzende Bäume aufgrund der Bestockung und Lage auszuschließen.

Ein Abstand zwischen dem geplanten Wanderweg und der Bebauung von 15 m wird ebenfalls als ausreichend angesehen. Die nachteiligen Wirkungen der Waldnähe/Bebauung, wie Lichtentzug, Feuchtigkeit, mangelnde Luftzirkulation wären damit weitgehend ausgeräumt und die Entwicklung des Waldrandbereiches nicht beeinträchtigt.

4.4 Verkehrliche Erschließung

4.4.1 Äußere Erschließung

In Absprache mit dem Rheinisch-Bergischen Kreis wird das nördlich gelegene Gewerbegebiet an die K 38 angeschlossen. Dies setzt eine Aufweitung der derzeitigen Einmündung in

die K 38 voraus. Der vorhandene Damm, über den die Straße geführt wird, soll nicht aufgeweitet werden, sondern durch eine Absenkung um etwa 0,5 m eine ausreichende Fläche für die Anbindung gefunden werden.

Das kleinere Gewerbegebiet GE 1 mit der Zweckbestimmung „öffentliche Betriebe" an der B 55 erhält nur eine Ein- und Ausfahrt über den gemeindlichen Weg „Großbernsau", der unter anderem der Erschließung des Grundstücks 143/38 dient. Das Rheinische Straßenbauamt Gummersbach hat mit Schreiben vom 18.12.1995 mitgeteilt, daß gegen die Änderung einer Zufahrt zur Bundesstraße 55 zwecks Erschließung des Gewerbegebietes „Öffentliche Betriebe" 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.
- Zu diesem Zweck muß der Weg derart ausgebaut werden, daß auf der Zuwegung ein Begegnungsverkehr möglich ist.
- Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich des Weges in die Bundesstraße sind von allen sichtbehindernden Dingen freizuhalten.

4.4.2 Innere Erschließung

Die inneren Erschließungsstraßen werden in einer Breite von 8 m festgesetzt. Diese gliedert sich in einen einseitig verlaufenden Gehweg in einer Breite von 1,50 m, eine 6 m breite Fahrbahn sowie ein 0,50 m breites Bankett auf. Zur weiteren Einfügung der Baukörper in das Landschaftsbild werden hochkronige Anpflanzungen auf jeweils 3 m breiten privaten Grünstreifen festgesetzt, die parallel zu den Erschließungsstraßen verlaufen und dadurch die Funktion von Straßenbegleitgrün übernehmen.

Zur Sicherung der notwendigen Grundstücksein- und -ausfahrten wird festgesetzt, daß sie in einer Breite bis zu 6 m innerhalb der Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zulässig sind. Der optische Eindruck einer hangparallelen bzw. gestaffelten Anpflanzung bleibt jedoch bestehen. Wendeanlagen werden in einem Radius vorgesehen, der auch das problemlose Wenden von Lkws ermöglicht; hier ist kein Gehweg vorgesehen.

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. Der erforderliche Stellplatznachweis wird auf privaten Grundstücken erbracht.

Die Verlängerung der Straße „Diepenbroich" wird auf Höhe der Parzellen 803 bzw. 750 abgebunden. Der im Osten des Plangebietes verlaufende Weg (Straße) soll entsiegelt und einschließlich der vorhandenen bewachsenen Böschungen als Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden. Innerhalb dieser Fläche wird ein Wanderweg mit wasserdurchlässiger Decke angelegt werden.

Im nordöstlichen Grenzbereich des Plangebietes mündet ein Waldwirtschaftsweg, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Forstwirtschaft, festgesetzt worden ist, in die Straße Diepenbroich. Eine Anbindung dieses Wirtschaftsweges an die zukünftige Erschließungsstraße ist zur weiteren Sicherung der Holzabfuhr erforderlich.

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes, etwa im Verlauf der Schutzzonen der Hochspannungsfreileitung verläuft ein weiterer Wirtschaftsweg, der zum Zwecke der Pflege, des Holzeinschlages und der Holzabfuhr in dem angrenzenden Waldbereich erreichbar sein muß. Hierin begründet sich die Festsetzung, daß innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, ein Fahrrecht zugunsten der Forstwirtschaft bis zum Wendehammer festgesetzt worden ist.

4.5 Versorgung

Versorgungsträger für Wasser sind die Gemeindewerke Overath. Die Trinkwasserversorgung ist nach Verlegung einer Zubringerleitung von der B 55/K 38 bis in das Plangebiet gewährleistet. Für Feuer- und Brandschutz muß eine Transportleitung von der Rappenhohner Straße über Höderath durch das neue Plangebiet bis zur B 55/K 38 verlegt werden.

Nach Auskunft des Versorgungsträgers Aggerstrom ist eine ausreichende Stromversorgung des Gebietes sichergestellt. Die vorhandene 10-kv-Leitung soll im Zuge der Erschließungsarbeiten im Plangebiet verkabelt werden. Bautechnisch ist die Integration der vorhandenen 10-kv-Maststation in einen 110-kv-Freileitungsmast nicht möglich, so daß bei Realisierung der Planung vom RWE im Plangebiet eine Fläche von 15 m^2 als Erstazfläche erforderlich wird. Je nach Besiedlung (abhängig vom elektrischen Leistungsbedarf der Ansiedler) ist eventuell die Installation einer zweiten Maststation erforderlich. Der Standort kann jedoch erst zu dem Zeitpunkt bestimmt werden, wenn die Ansiedler und ihr elektrischer Leistungs-

bedarf konkret bekannt sind. Im Plangebiet sind in großem Umfang öffentliche Flächen sowie Flächen für die Abwasserbeseitigung ausgewiesen, die ausreichende Standortmöglichkeiten bieten. Die für die Transformatorenstationen erforderlichen Flächen können bei der Erschließung der Plangebietes in diesen Bereichen von der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.
Durch das Plangbiet verläuft eine projektierte 110-Kv-Hochspannungsfreileitung Bleifeld - Overath Blatt 1210. Für das Leitungsprojekt wurde ein Planfeststellungsverfahren bei der Bezirksregierung Köln beantragt. Ein Planfeststellungsbeschluß liegt allerdings bisher noch nicht vor. In dieser projektierten Hochspannungsfreileitung begründen sich die Schutzabstände und der eingetragene Maststandort.

Die Deutsche Telekom wurde bereits über die Planungsabsichten unterrichtet, so daß auch frühzeitig ein entsprechender Bedarf eingeplant werden konnte.

4.6 Entsorgung

Gemäß § 51a LWG NW vom 25.06.1995 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. Um die Forderung einer möglichst umfassenden Beseitigung des Niederschlagswassers zu erfüllen, muß die getrennte Sammlung, Ableitung und Behandlung von unterschiedlich verschmutzen Teilströmen gewährleistet sein.

Für das Plangebiet wurde durch ein Fachbüro eine Entwässerungskonzeption erarbeitet, auf die sich die nachfolgenden Ausführungen wesentlich stützen. Der Bebauungsplan Nr. 91 liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Overath. Der direkt an der Kölner Straße gelegene kleinere südliche Teil war als gewerbliche Erweiterungsfläche bereits in der nach § 58.1 LWG NW genehmigten Generalentwässerungsplanung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Overath aus dem Jahr 1993 enthalten. Für diesen Bereich trifft Abs. 4 des § 51a LWG NW zu. Das gesamte Plangebiet des BP 91 ist bei der von der Gemeinde Overath im Januar 1996 vorgelegten Änderungsanzeige nach § 58.1 LWG NW für die Kanalisation im Einzugsgebiet der KA Overath berücksichtigt worden. In dem von der Bezirksregierung Köln erteilten Bescheid vom 09.04.1996 (AZ 54.2-3.1-(7.6)-13-(zu 22002)) wird gefordert, spätestens im Rahmen der Bauleitplanung darzustellen, wie das anfallende Niederschlagswasser unter Berücksichtigung von § 51a LWG NW beseitigt werden soll.

Das an den BP 91 angrenzende Gewerbegebiet Burghof entwässert im Mischverfahren. Das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser und das von den Straßen und den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanälen gesammelt und zum Regenüberlaufbecken Hammermühle abgeleitet. Von dort fließt das Mischwasser der KA Overath zu.

Eine Anschlußmöglichkeit für das Abwasser aus dem zukünftigen Gewerbegebiet Diepenbroich an die vorhandene Mischwasserkanalisation besteht im Bereich der Einmündung „Am Weidenbach" / „Diepenbroich". Die vorhandene Mischwasserkanalisation ist in diesem Bereich in Betonrohren der Nennweiten DN 300 und DN 400 verlegt und schließt an den parallel zur Kölner Straße verlegten Hauptsammler (DN 1100 B) des Gewerbegebietes Hammermühle an.

Die in den Straßen „Am Weidenbach" und „Diepenbroich" vorhandenen Mischwasserkanäle sind heute bereits hydraulisch ausgelastet.

Die Entwässerung des zukünftigen Gewerbegebietes ist zweigeteilt. Der nördliche Teil (A_E = ca. 7,5 ha) wird im Trennverfahren entwässert. Der südliche Teil, der als Erweiterungsfläche bereits in der Generalentwässerung aus dem Jahr 1993 enthalten war, und eine direkt an die heutige Bebauung angrenzende Teilfläche (oberhalb des Baustoffhandels Büscher) sollen im Mischverfahren entwässert werden.

Nördlicher Teil

Das anfallende häusliche und gewerbliche Schmutzwasser wird in der geplanten Schmutzwasserkanalisation gesammelt und zur Kläranlage Overath abgeleitet. Die Schmutzwasserkanalisation wird an der Einmündung „Diepenbroich" / „Am Weidenbach" an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen, wobei die Kanäle in einem Teilbereich auszutauschen sind.

In der geplanten Regenwasserkanalisation wird das gesamte von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser des nördlichen Teils gesammelt und über ein kombiniertes Regenklär- und Regenrückhaltebecken direkt in den Kottenbach eingeleitet. Das offen und naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken drosselt den Niederschlagswasserabfluß aus dem Gewerbegebiet auf eine Abflußmenge, die dem natürlichen Abfluß entspricht. Die zur Unterbringung des Regenrückhaltebeckens erforderliche Fläche wurde

als Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Abwasserbehandlung, festgesetzt. Dem Regenrückhaltebecken wird zur mechanischen Reinigung des Niederschlagswassers ein geschlossenes Regenklärbecken vorgeschaltet.

Um die für die Dimensionierung von Regenwasserkanälen und kombinierten Regenklär- und Regenrückhaltebecken maßgebende Niederschlagsmenge zu minimieren, soll das von den Dachflächen anfallende, weitgehend unverschmutzte Niederschlagswasser so weit wie möglich durch dezentrale Versickerung ortsnah beseitigt werden.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der durch ein beauftragtes Bodengutachten untersuchten geohydrologischen Situation, werden drei Bereiche differenziert und im Bebauungsplan auch festgesetzt:

- Teilflächen, deren Dächer an ein Mulden-Rigolen-System angeschlossen werden.
- Teilflächen, deren Dächer an Sickerschächte angeschlossen werden.
- Teilflächen, deren Dächer an die Regenwasserkanalisation und Regenklär- und Regenrückhaltebecken angeschlossen werden.

Das Mulden-Rigolensystem weist eine Breite von ca. 2 m auf und liegt an den entlang des Kottenbachs liegenden Grundstücken innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche **B**. Die Tiefe der Mulden liegt zwischen 20 bis 30 cm. Die Mulden werden mit einer 30 cm starken Schicht aus belebtem grasbewachsenen Boden abgedeckt, durch die das Dachflächenwasser in die darunterliegenden Rigolen versickert.

Die Rigole ist ein mit Kies oder anderem Grobmaterial gefüllter Graben, durch den das Regenwasser in sickerfähigen Untergrund abgegeben wird. In der Rigole ist ein Drainrohr eingebaut, das die Verteilung des Niederschlagswassers in die Rigole fördert und überschüssiges Niederschlagswasser in unterhalb gelegene Rigolen weiterleitet. Die Überläufe aus den unterirdisch verbundenen Mulden-Rigolen-Systemen werden in den Kottenbach eingeleitet.

Im nordwestlichen Plangebiet, dem GE 2, kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse (Topographie, Bodenverhältnisse) eine Versickerung des Dachflächenwassers nur über Sickerschächte erfolgen. Durch weitere Einschränkungen wird gesichert, daß das Dachflächenwasser durch die Art der hier anzusiedelnden Betriebe keine Verunreinigungen aufweist.

In der festgesetzten Flächen „Versorgungsanlagen" wird ein offenes, naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken mit einem Speicherraum von ca. 330 m^3 angelegt, das den Abfluß auf eine Abflußmenge drosselt, die dem natürlichen Ablauf entspricht. Dem Regenrückhaltebecken wird zur mechanischen Reinigung des Niederschlagswassers ein geschlossenes Regenklärbecken mit einem Speichervolumen von ca. 50 m^3 vorgeschaltet. Die Wirkung des Regenklärbeckens liegt im wesentlichen in einer mechanischen Reinigung des Regenwassers. Absetzbare und aufschwemmbare Bestandteile im Regenwasserabfluß werden zurückgehalten. Eine biologische Behandlung des Regenwassers erfolgt nicht. Zufahrten durch die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Fläche werden ausdrücklich zugelassen.

5. Umweltschutz

5.1 Bodenschutz/Altablagerungen

Für den gesamten Bereich des BP 91 wurde von einem Ingenieurbüro ein umfangreiches Bodengutachten erstellt. Die Fläche des BP 91 läßt sich morphologisch in zwei unterschiedliche Teile gliedern, einen größeren nördlichen Teil und den an der B 55 gelegenen südlichen Teil. Die Grenze zwischen beiden Teilen verläuft in Verlängerung der nördlichen Grenze des bestehenden Gewerbegebietes BP 42 Burghof.

Im gesamten nördlichen Teil ist bis in Tiefen von 6 m eine weitgehend homogene Schluffauflage anzutreffen, deren Durchlässigkeitswert zwischen $k_f = 5 \times 10^{-5}$ m/s und 10^{-6} m/s liegt und somit an der Grenze des Wertes, unter dem eine Versickerung nicht mehr möglich ist. Nur an der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes werden in vertretbaren Tiefen (1,75 bis 5 m) Verwitterungslagen des unter der Schluffschicht anstehenden Felses erreicht, die Niederschlagswasser aufnehmen.

Der südliche Teil liegt im Bereich der Flußaue der Agger und zeigt zum Teil vegetationskundliche und morphologische Ansatzpunkte für Vernässung. Der Grundwasserstand wird direkt vom Wasserstand der Agger beeinflußt. Ein ausreichender Abstand zum Grundwasserhorizont ist nicht immer (z.B. bei Hochwasser der Agger) gegeben.

Dem Bodenschutz wird durch das in dem Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsmaß (GRZ) Rechnung getragen. Da mit den Regelungen der Baunutzungsverordnung bereits die Folgerungen aus der Bodenschutzklausel (§ 1 Abs. 5 BauGB) gezogen wurden und der be-

sonderen 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 aufgrund der früheren Nutzung des Geländes auch nicht zu erwarten.

Dem Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln liegen konkrete Verdachtsmomente in Form von Bombentrichtern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 vor. Hierin ist der Hinweis begründet, daß vor Durchführung von Erschließungsmaßnahmen der Kampfmittelräumdienst den gesamten Geltungsbereich überprüfen muß.

Der Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege hat mitgeteilt, daß Bedenken hinsichtlich der Belange der Bodendenkmalpflege nicht vorgebracht werden, da zur Zeit keine konkrete Gefährdung archäologischer Bodendenkmäler zu erkennen ist. Allerdings sollen Erdeingriffe größeren Umfangs mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege abgestimmt werden, da aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes Hinweise auf vorgeschichtliche Siedlungstätigkeiten vorliegen. Darin begründet sich auch der Hinweis auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes und insbesondere auf die Anzeigepflicht sowie die Regelung hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdekkung von Bodendenkmälern.

Da in dem Plangebiet besondere Anstrengungen unternommen werden, Regenwasser vor Ort zu versickern bzw. in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten, wird die Grundwasserneubildung durch das Planverfahren nicht beeinflußt.

5.2 Lärmimmissionen

Das Plangebiet liegt an der nördlichen Grenze ca. 100 m von der Bundesautobahn entfernt. Die Bundesautobahn war in diesem Teilstück im Jahr 1993 mit 51 600 Fahrzeugen belastet; allerdings liegen für diesen Zeitraum keine Angaben über den Lkw-Anteil vor. Hilfsweise wurde auf Daten aus dem Jahr 1990 zurückgegriffen. 1990 lag der Lkw-Anteil tags bei 11,5 % und nachts bei 16,1 %. Die Steigung in diesem Bereich liegt knapp unter 5 %. Die

Autobahn A4 liegt hier auf einem Damm und weist bei Km 104 eine Höhe von 125,7 m über NN auf. Es besteht in diesem Teilstück keine Geschwindigkeitsbegrenzung. Die Verkehrslärmimmissionen wurden entsprechend den Regelungen der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) ermittelt. In einer Entfernung von 100 m liegt der dB(A)-Wert tags bei 71 und nachts bei knapp 65 dB(A). Daher ergibt sich insbesondere für die Nachtzeit eine deutliche Überschreitung an der Grenze des Plangebietes der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

In einer Entfernung von 200 m von der Autobahn, d.h. 100 m innerhalb des Plangebietes, liegen die dB(A)-Werte tags bei 66 und nachts bei 59, so daß hier auch in der Nachtzeit die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Die DIN 18005 sieht dagegen schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung für Gewerbegebiete von tags 65 und nachts 55 dB(A) vor. Diese Werte liegen deutlich unter den Immissionsgrenzwerten, die für Straßenneubauten bzw. wesentliche Veränderungen einzuhalten sind. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden innerhalb des Plangebietes auf einer Fläche von ca. 50 m, von der nördlichen Grenze des Plangebietes gemessen, nicht eingehalten. Daher wird ein entsprechender Hinweis auf den Verkehrslärm der BAB 4 in den Bebauungsplan aufgenommen, daß sich die Nutzer auf eigene Kosten vor diesem Verkehrslärm zu schützen haben.

Für das GE 1 ist eine Kennzeichnung bzw. ein solcher Hinweis nicht erforderlich, weil hier nur öffentliche Betriebe zulässig sind und der Gemeinde Overath bzw. anderen Betreibern solcher Betriebe die Vorbelastung durch die B 55 bekannt ist. Sollten nach der Realisierung der Bebauung Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, so wird die Gemeinde Overath die notwendigen technischen Maßnahmen durchführen.

5.3 Naturschutz und Landschaftspflege/Stadtklima

Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, mit dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Desweiteren regelt § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), daß über Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, in der Abwägung

nach § 1 Abs. 6 BauGB über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen zu entscheiden ist.

Für den Bereich Diepenbroich gilt der Landschaftsplan Nr. 8 „Agger- und Naafbachtal" des Rheinisch-Bergischen Kreises, der seine Rechtskraft im Juli 1989 erlangt hat. Die Abgrenzung und Kennzeichnung einzelner Teilräume mit den entsprechenden landschaftspflegerischen Entwicklungszielen nach § 18 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG) und die für die Verwirklichung der Entwicklungsziele erforderlichen Festsetzungen sind in der Entwicklungs- und Festsetzungskarte enthalten. Ein Erläuterungsbericht enthält textliche Darstellungen und Festsetzungen.

Für die Hangfläche nordwestlich der Agger, zu der der nördliche Teilbereich des Plangebietes zu rechnen ist, gilt das Entwicklungsziel 1:

- *Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 1 LG.*

Im Bereich des Entwicklungszieles 1 liegt das Schwergewicht der Landschaftsentwicklung auf der Erhaltung der typischen Struktur der Landschaftsräume und der Erhaltung von gliedernden und prägenden Landschaftsfaktoren und ökologisch bedeutsamen Flächen.

Der südliche Teilbereich des Plangebietes gehört zur „Talsohle des Aggertals", für die das Entwicklungsziel 2 gilt:

- *Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 2 LG.*

Hier liegt das Schwergewicht der Landschaftsentwicklung auf der Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen. In Betracht kommen insbesondere Pflanzungen von Einzelbäumen, Baumgruppen und Baumreihen, ufer- und straßenbegleitenden Anpflanzungen sowie randliche Bepflanzungen von Bauflächen, wobei standortgerechte Gehölze verwendet werden sollten.
Für das Plangebiet hat die Gemeinde Overath insbesondere wegen des Eingriffs in das Landschaftsbild einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag erarbeiten lassen, der der Begründung als Anlage beigefügt ist. Aus diesem Grunde wird in der Begründung nur auf die wichtigsten Gegebenheiten eingegangen:

Die vorhandenen landschaftlichen Strukturen lassen sich grob in zwei Teilbereiche unterteilen:

1. Acker im nördlichen Teilbereich

Der Acker im nördlichen Teilbereich (nördlich des bestehenden Gewerbegebietes sowie nördlich bzw. westlich der Straße Diepenbroich) ist - wie auch der im Westen angrenzende Laubwald (vor allem Eiche und Buche) - als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Der in Nord-Süd-Richtung geneigte Hang geht am südwestlichen Rand in eine Feuchtwiese mit Vorkommen der *Sumpfdotterblume* über. Entlang der Böschung im südöstlichen Teilbereich befinden sich Gehölzgruppen (vor allem *Weiden*) sowie Vorkommen von *Weidenröschen, Brennessel, Mädesüß* und *Farn.* Die Gehölzgruppen weisen eine relativ hohe ökologische Wertigkeit auf. Im östlichen Randbereich finden sich *Hasel, Salweide* sowie in einem weiteren Böschungsbereich *Brennessel, Klebkraut* und *Farn.*

2. Wiese/Feuchtwiese im südlichen Teilbereich

Der südliche Teilbereich des Plangebietes (nördlich der B 55 und südlich des „Bergweihers") ist durch den teilräumlichen Wechsel zwischen Brachflächen, Wiesen, Feuchtwiesen und Sumpfgebieten wesentlich vielfältiger strukturiert. Er weist - vor allem durch die charakteristischen Merkmale eines feuchten Niederungsbereiches und die Funktion eines Lebensraumes für seltene, feuchteabhängige Tier- und Pflanzenarten - insgesamt eine höhere ökologische Wertigkeit auf und ist ebenfalls als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Hervorzuhebende Vegetationsvorkommen sind innerhalb des Sumpfgebietes *Rohrkolben, Sumpfschwertlilie, Sumpfdotterblume* und *Binse.* Entlang des Baches erstrecken sich *Weidengehölze;* im nordöstlichen Abschnitt dieses Teilbereiches befinden sich *Obstbäume* sowie *Holunder.*
Auch nördlich des Teilbereiches befinden sich ökologische hochwertige Strukturen, z.B. im Uferbereich des Teiches, den Waldbereichen oder im Übergangsbereich des nördlichen und südlichen Teilbereiches.

Die Eingriffsbewertung erfolgt durch eine Gegenüberstellung des ökologischen Ist-Zustands des Plangebietes mit dem ökologischen Zustand nach Verwirklichung der Planung. Darüber hinaus erfolgt eine Bewertung über den Störgrad, so daß auch Auf- und Abwertungen erfolgen.

Mit Ausnahme des südlichen Teilbereichs, der in dem Bebauungsplan nach wie vor als Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich übernommen wird, läßt die Bestandserhebung und -

bewertung keine Gründe dafür erkennen, daß den Belangen von Natur und Landschaft im vorliegenden Fall Planverfahren absoluter Vorrang zu geben ist. Die nördliche Teilfläche ist eine intensiv genutzte Ackerfläche und damit artenarm und wenig strukturiert. Der Natürlichkeitsgrad und die Bedeutung im Biotopverbund ist daher nur gering. Es ergibt sich insgesamt folgende Flächenbilanz:

Flächenbilanz

Eingriffsflächen

Umwandlung in Gewerbe	
Acker	41.750 m²
Wildkrautfläche/Brache	3.600 m²
Junggehölz mit Brache	3.280 m²
Umwandlung in Verkehrsflächen	
Schotter	210 m²
Acker	4.540 m²
Wegrain	90 m²
Wildkrautfläche/Brache	280 m²
Öffentliche Grünflächen	
Entsiegelung Weg	1.680 m²
Umwandlung Acker in Wildkrautfläche	1.420 m²
Bestandserhaltung	2.450 m²
§ 9 (1) 25 BauGB	
Verkehrsgrün	3.750 m²
Gliederndes Grün	15.420 m²

§ 9 (1) 20 BauGB

Waldrand/freiwachsende Hecke (A)	6.510 m²
Versickerungsflächen (B)	3.280 m²
Bestandserhaltung (C)	9.650 m²
Versorgungsanlagen	1.760 m²

Flächen ohne Eingriff (vorhandene Gewerbe- und Verkehrsflächen, Wald u.a.), ca. 0,3 ha.

Ausgleichsbilanz

Ausgleichsforderung

ökologischer Ausgleich		27.454 m²
ästhetischer Ausgleich		
(15 % von 10,2 ha)	15.300 m²	
50 % von 15.300 m²		7.650 m²
Gesamtausgleich [1]		**≈ 35.600 m²**

Anrechenbare Flächen

§ 9 (1) 25a BauGB

Gliederndes Grün (100 %)	15.420 m²
Verkehrsgrün (70 % anrechenbar)	2.625 m²

§ 9 (1) 20 BauGB

Waldrand (A) (100 %)	6.510 m²
Versickerungsflächen (70 %)	2.296 m²
Entsiegelung (100 %)	1.680 m²
Aufwertung (100 %)	1.420 m²

Anrechenbare Fläche Gesamt	**29.951 m²**

Bei einem geforderten Ausgleich von 35.600 m² und anrechenbaren Flächen von 29.951 m² verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 5.650 m².

---

[1] Ökologischer Ausgleich plus ½ ästhetischer Ausgleich, da der Eingriff in das Landschaftsbild nicht vollständig kompensierbar ist.

Durch die Eingriffsbilanzierung ergibt sich, daß der Eingriff in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes durch die vorgeschlagenen Maßnahmen bereits rechnerisch zu etwa 85 % ausgeglichen ist. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, daß der landschaftspflegerische Fachbeitrag bei der Eingriffsbewertung von der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ausgegangen ist. Der Versiegelungsgrad wird aber voraussichtlich deutlich niedriger liegen. Nur weil die Nutzungsinteressenten noch nicht bekannt waren, sind großzügig überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt worden.

Der Rat der Gemeinde Overath ist sich bewußt, daß er auch über die Vermeidung, den Ausgleich und die ersatzweise Kompensation eingriffsbedingter Beeinträchtigungen nach denselben Kriterien abwägend zu entscheiden hat, die auch sonst für die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB maßgeblich sind. Da die zentralen Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde Overath erfolgen werden, ist sichergestellt, daß die vorgesehenen Maßnahmen auch tatsächlich realisiert werden. Durch die Festsetzungen zur Versickerung ist die Grundwasserneubildung nicht negativ beeinflußt, weil das Regenwasser in unmittelbarer Nähe dem Boden oder einem Gewässer wieder zugeführt wird.
Insgesamt entscheidet sich der Rat der Gemeinde Overath dafür, den Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig zu kompensieren, weil dies einerseits zu Lasten der zur Verfügung stehenden knappen gewerblichen Bauflächen gehen würde, andererseits ist eine Fülle von Maßnahmen innerhalb des Plangebiets von der Schaffung von Feldgehölzen im Bereich des Waldsaumes, Entsiegelung von vorhandenen Wegen usw. schon eingeplant worden. Daher wird der Eingriff in Natur und Landschaft und der nur rechnerische 85 %ige Ausgleich hingenommen. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag führt zu dieser Frage aus, daß innerhalb des Plangebiets von 10,2 ha 4,4 ha Grünfläche entstehen; dabei bleiben 1,2 ha ökologisch hochwertige Grünfläche erhalten, so daß der Eingriff als ausgeglichen bezeichnet wird.

Anlagen: (nur 1. Ausfertigung)

Gutachten zu geohydrologischen Untersuchungen, Entwässerungskonzeption, landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Vorentwurf Verkehrsflächen

Overath, den 11.12.1996

Bürgermeister

Siegel der Stadt Overath 4

Ratsmitglied

gehört zur Verfügung
vom 10. März 1997
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

Bezirksregierung Köln