mit Ergänzungen nach Offenlegung

BEGRÜNDUNG zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Vorgaben

1.1 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

1.2 Flächennutzungsplan

1.3 Landschaftsplan

1.4 Rahmenplanung für den Hauptort

1.5 Einzelhandelssituation in Overath

1.6 Anpassung der Bauleitplanung gem. § 20 Landesplanungsgesetz

1.7 Vorhandene Situation, Topographie

2. Anlaß der Planaufstellung, Ziel und Zweck der Planung

3. Planung

3.1 Verkehr

3.2 Bebauungskonzept

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.4 Bauweise, Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

3.5 Verkehrslärm

3.6 Ökologie und Begrünung

3.7 Leitungen

3.8 Ver- und Entsorgung

3.9 Altlasten

1. VORGABEN

1.1 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

Das geplante Vorhaben liegt im Zentrum der Stadt Overath im Bereich des Steinhofplatzes. Das Plangebiet wird im Norden von den rückwärtigen Gebäudekanten und den Treppen- und Rampenanlagen der vorhandenen Bebauung an der Hauptstraße (B 55), im Westen von der Siegburger Straße (B 484) sowie im Südosten von der Probsteistraße (K 25) begrenzt. Im Süden verläuft die Grenze des Plangebietes entlang der Flächen der Deutsche Bahn AG und weiter in nordwestlicher Richtung entlang der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1189/132 bis zur Siegburger Straße.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplanvorentwurf im Maßstab 1:250 bzw. der Verkleinerung der Planung zu entnehmen.

1.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 07.02.1980 gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Overath stellt für das Plangebiet 'Gemischte Bauflächen, 'Grünflächen' und 'Flächen für den Gemeinbedarf' dar.

Da die Ziele der Planung nicht mit der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, hat der Rat der Stadt Overath in seiner Sitzung am 11.02.98 beschlossen, das Verfahren zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs.1 und 4 BauGB einzuleiten.

1.3 Landschaftsplan

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nicht von Festsetzungen oder Darstellungen eines Landschaftsplanes betroffen.

1.4 Rahmenplanung für den Hauptort

Die Stadt Overath hat im letzten Jahr für den Hauptort eine städtebauliche Rahmenplanung entwickeln lassen. Aufgabe und Ziel dieser Rahmenplanung war die Erstellung einer zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Vision zum Zentralort Overath.

Die Rahmenplanung enthält u.a. Kernaussagen zur Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels. Zur Aufrechterhaltung der Hauptstraße als Hauptgeschäfts-

4

straße wird eine Stärkung des Bereichs um den Bahnhof als unerlässlich angesehen. Zur Absicherung dieser Zielsetzung sollte die zulässige Verkaufsfläche für den Steinhofplatz auf 3.000 bis 3.500 m² begrenzt werden.

Die gesamte Verkaufsfläche (**4.100 m²) liegt damit zwar über der vorgenannten Obergrenze. Nach Abzug der bereits bestehenden Verkaufsflächen (Haus Bräuer) verbleiben Verkaufsflächen in einer Größenordnung von 3.500 m².

1.5 Einzelhandelssituation in Overath

In Overath-Mitte konzentriert sich der Einzelhandelsbesatz. Hier liegen 45%[1] aller Einzelhandelsbetriebe sowie 68% der Verkaufsfläche; 58% des Umsatzes von Overath wird hier erzielt.
Der Einzelhandel konzentriert sich im westlichen Teil der Hauptstraße zwischen Kirche und Bahnhofsplatz. Hier ist ein geschlossener Geschäftsbesatz festzustellen. Östlich davon befindet sich bis zur Einmündung Dr.-Ringens-Straße noch ein lockerer Einzelhandelsbesatz.

In der Diplomarbeit von Kerstin Pütz 'Overath als Einzelhandelsstandort' wird nach Auswertung der empirischen Erhebungen dargelegt, dass 26% des in Overath getätigten Umsatzes im Ladenhandel und –handwerk mit auswärtigen Kunden getätigt werden, die schwerpunktmäßig aus Lohmar und Much kommen.
Weiterhin wurde ermittelt, dass 55% der örtlichen Kaufkraft im Stadtgebiet Overath gebunden werden. Die verbleibenden 45% fließen an andere Einzelhandelsstandorte, vor allem in das Oberzentrum Köln ab.

Die Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK), Nürnberg prognostizierte für das Jahr 1997 für die Stadt Overath eine Kaufkraft - Kennziffer von 104,2. Diese Zahl besagt, dass die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Stadt Overath 4,2 % über dem Bundesdurchschnitt liegt. Im Bereich Nahrungs- und Genußmittel liegt diese Kennzahl bei 103,6.

Auf der Grundlage der GfK – Daten ergibt sich für Overath eine Kaufkraft pro Kopf in Höhe von DM 9.089. Bei 25.722 Einwohnern im Stadtgebiet errechnet sich für das Jahr 1997 ein Gesamt-Kaufkraftvolumen in Höhe von ca. 234 Mio DM.

<u>Berechnung der potentiellen Kaufkraft</u>
Die Kaufkraft beträgt im Bereich Nahrungs- und Genußmittel pro Einwohner/Jahr = DM 3.396[2]. Daraus ergibt sich bei einer Einwohnerzahl von ca. 16.000 (Zentralort und unmittelbares Einzugsgebiet) eine potentielle Kaufkraft von ca. **54 Mio DM**.
Der notwendige Umsatz wird für den REWE – Markt in der Einzelhandels-Zeitung für das Jahr 1998 mit DM 7.530 je m²/Jahr angegeben.

---

[1] Pütz, Kerstin: Overath als Einzelhandelsstandort, Diplomarbeit v. 09.06.98
[2] Angaben übernommen von der GfK 1999

Innerhalb des Plangebietes bestehen bereits Läden und kleinere Geschäfte. Bei der Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche wurden diese Flächen sowie die Teilfläche an der westlichen Plangebietsgrenze (vorh. Wohnhaus) in der Fassung der Offenlegung nicht aufgeführt. In der Addition dieser Flächen ergeben sich Verkaufsflächen in einer Größenordnung von 4.100 m².

Hieraus ergibt sich bei einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von ***4.100* m² ein erforderlicher Umsatz / Jahr von ca. ***30* Mio DM.**
Das Kaufkraftpotential des geplanten Zentrums liegt damit deutlich unter der potentiellen Kaufkraft des Zentralortes.

Da zur Zeit die genaue Belegung der übrigen Fachgeschäfte noch nicht feststeht, wurde in der vorgenannten Berechnung als Bezugsgröße für die gesamte Verkaufsfläche der Umsatz des REWE-Marktes herangezogen.
Die Abschöpfung des Kaufkraftpotentiales durch das neue Zentrum ist so gering, dass selbst bei einem höheren Umsatz in den Fachgeschäften *(ca. 2500m² x 15.000 DM / m² / Jahr)* die Abschöpfung mit ca. ***50* Mio DM noch unterhalb des Wertes der potentiellen Kaufkraft (54 Mio DM) liegt.

1.6 Anpassung der Bauleitplanung gem. § 20 Landesplanungsgesetz

Gemäß § 20 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes hat die Stadt, um die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen, bei Beginn ihrer Arbeiten zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes unter allgemeiner Angabe ihrer Planungsabsichten bei der Bezirksplanungsbehörde anzufragen, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen.

Die formelle Abstimmung nach § 20 LPlG ist inzwischen erfolgt. Mit Schreiben vom 14.02.2000 hat die Bezirksplanungsbehörde der Stadt Overath mitgeteilt, dass die Änderung den Zielen der Raum- und Landesplanung angepasst ist.

1.7 Vorhandene Situation, Topographie

Das Plangebiet ist bis auf ein kleines Teilstück im Südwesten von Verkehrsflächen umgeben. Die Grenzen im Westen, Süden und Südosten werden unmittelbar von Verkehrsflächen tangiert. Zwischen der Plangebietsgrenze im Norden und der Hauptstraße befindet sich die vorhandene Wohn- und Geschäftsbebauung 'Steinhofplatz' mit dem Bürgerhaus der Stadt Overath.

Neben dieser Bebauung entlang der Hauptstraße und im Eckbereich zur Siegburger Straße besteht im Süden des Plangebietes ein eingeschossiges Gebäude, dass bislang als Jugendheim genutzt worden ist. Auf dem Flurstück Nr. 1189/132 befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus und nordöstlich davon eine Gasstation.

Die eigentliche Platzfläche ist gepflastert und durch ein Baumrondell zentral besetzt und wird als Parkplatzfläche genutzt.

Das Gelände ist innerhalb des Geltungsbereichs sehr bewegt. Der Einfahrtsbereich zu den Stellplätzen von der Probsteistraße liegt ca. 3,6 m unterhalb des Höhenniveaus der Siegburger Straße.

Durch den vorhandenen Geländesprung ergibt sich für die Planung die Möglichkeit zwei Eingangsebenen zu schaffen, wobei sich das untere Geschoß (Ebene 0) zum jetzigen Steinhofplatz öffnet und das obere Geschoß (Ebene +1) ebenerdig von der Siegburger Straße zugänglich ist.

2. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Geschäftszentrums in der Stadtmitte von Overath geschaffen werden. In den Ober- und Dachgeschossen sind zudem Wohnungen geplant.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll zur Steigerung der Attraktivität der Stadtmitte und zur Verbesserung der Einzelhandelsstruktur in Overath beitragen.

3. PLANUNG

3.1 Verkehr

3.1.1 Gutachterliche Stellungnahme zur Verkehrserschließung

Auf Grund der durch die Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben zu erwartenden Zunahme an Kraftfahrzeugen wurde im Vorfeld der Planung für den Standort von der Planungsgruppe Skribbe-Jansen aus Münster mit Datum vom 17.10.1996 und 20.12.1996 eine gutachterliche Stellungnahme zur Verkehrserschließung erstellt. Die Gutachter wurden beauftragt, zum einen die Leistungsfähigkeit der Einmündungen im Nahbereich zu untersuchen und zum anderen die Auswirkungen auf das angrenzende Stadtgebiet aufzuzeigen.
Als Ergebnis der Untersuchung stellen die Gutachter fest, dass die durch die veränderten Strukturen auf dem Steinhofplatz verursachten Verkehre auch im Prognosejahr 2010 vom Hauptstraßennetz in Overath bewältigt werden können.
In der Stellungnahme vom 20.12.1996 sind die Ergebnisse von 3 Variantenuntersuchungen hinsichtlich der Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz dargestellt.

7

Die Varianten 1 und 3 werden von den Gutachtern wegen der Mehrbelastungen einzelner Verkehrsströme als nicht empfehlenswert eingestuft. Als Grundlage für die weitere Planung sollte daher die Variante 2 zur Anwendung gelangen.

Nach der Variante 2 soll der Verkehr wie folgt zu-/abfließen:

Stellplätze Steinhofplatz	⟹	Zu- und Abfahrt Probsteistraße
Tiefgarage Sparkasse	⟹	
Geplante Tiefgarage	⟹	Zufahrt von der Probsteistraße Ausfahrt auf Siegburger Straße
Ausfahrt Anlieferung	⟹	Zur Siegburger Straße

Das geplante Bauvorhaben wurde inzwischen hinsichtlich der Baumasse und der Verkaufsflächen erheblich reduziert. Des weiteren wurde die Planung dahingehend verändert, dass anstatt der Tiefgarage ***~~ein zweigeschossiges Parkdeck erstellt~~ *nur noch ebenerdige Stellplätze erstellt werden sollen*. Daraus resultieren auch gegenüber den Annahmen der Verkehrsgutachter geringere Verkehrsmengen und Stellplatzzahlen auf dem Grundstück.

Aufgrund aktueller Knotenstromzählungen am Dienstag den 16. Mai 2000 wurden die verkehrlichen und verkehrstechnischen Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf den betroffenen Verkehrsbereich Hauptstraße – Siegburger Straße – Probsteistraße nochmals untersucht und bewertet. Als Ergebnis der Untersuchung stellen die Gutachter fest, dass die Auswirkungen der Neubaumaßnahme auf das Verkehrsgeschehen an den beiden Knoten sehr gering ist. Bei Betrachtung des Gesamtverkehrs aus dem jetzigen Verkehr und den Neuverkehren wird ersichtlich, dass sich der Zeitbedarfswert der einzelnen Signalgruppen nicht oder nur unwesentlich erhöht. Die Signalgruppen haben alle eine ausreichende Freigabezeit, um den zusätzlichen Verkehr abzuwickeln.

Zur Verbesserung der allgemeinen Qualität des Verkehrsablaufs an den Knoten empfehlen die Gutachter, im Bereich der Zufahrt der Siegburger Straße zum Knoten mit der Hauptstraße die Fahrbahnmarkierungen entsprechend den zu erwartenden Verkehrsströmen zu verändern und die Freigabezeit für Verkehre aus Richtung Heiligenhaus anzupassen.

3.1.2 Nachrichtliche Übernahme der Planfeststellung Probsteistraße

Das Plangebiet wird im Süden von der Trasse der Probsteistraße tangiert. Die Deutsche Bahn AG hat zur Beseitigung des schienengleichen Bahnüberganges eine Planung erarbeiten lassen und hiermit das erforderliche Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Die Veränderungen im Bereich der Probsteistraße, die sich aus der Planfeststellung ergeben, wurden bei der Planung berücksichtigt.

8

Die Probsteistraße selbst liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes und ist daher nicht unmittelbar von Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen.

3.1.3 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr für die Nutzungen innerhalb des festgesetzten SO - Sondergebietes sollen künftig über offene ebenerdige Stellplätze ~~**sowie innerhalb eines zweigeschossigen Parkdecks~~ gesichert werden. ~~Das Parkdeck ist im Südwesten des Plangebietes vorgesehen.~~

Entsprechend den Empfehlungen des Verkehrsgutachters (s. unter Ziffer 3.1.1) erfolgt die Zufahrt zu den Stellplätzen wie bisher von der Probsteistraße. Die Ausfahrt von den ebenerdigen Stellplätzen ~~**und von der unteren Parkdeckebene~~ ist wahlweise zur Siegburger Straße und zur Probsteistraße möglich. ~~**Von der oberen Parkdeckebene soll die Ausfahrt nur zur Siegburger Straße hin zugelassen werden.~~ Die verkehrsregelnden Maßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern sollen im weiteren Verfahren in enger Abstimmung mit dem Ordnungsamt und der Polizeibehörde geregelt werden.

~~**Im Bereich des geplanten Parkdecks verlaufen verschiedene Hauptversorgungsleitungen der Versorgungsträger. Zur Lösung dieses Konfliktes wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Vertretern der Versorgungsunternehmen verschiedene Maßnahmen erörtert. Um eine spätere Erneuerung oder Instandsetzung dieser Leitungen zu ermöglichen wurde vereinbart, dass Parkdeck von der Probsteistraße um 3 – 4 m abzurücken bzw. in einer demontierbaren Bauweise zu errichten.~~
~~Damit beide Varianten realisiert werden können, setzt der Bebauungsplan entsprechend der bisherigen Darstellung im Vorentwurf die überbaubare Grundstücksfläche bis zur Probsteistraße hin, fest.~~

3.1.4 Fuß- und Radwegeverkehr

Die vorhandenen Wegebeziehungen von der Siegburger Straße in Richtung Probsteistraße / Hauptstraße bleiben erhalten und werden durch die Passagenlösung im Bereich des Einkaufszentrum noch verbessert. Die vorhandene Passage im Bereich des Bürgerhauses / Haus Breuer wird mit der neuen Einkaufspassage verknüpft. Für Radfahrer besteht nach wie vor die Möglichkeit das Plangebiet von Westen nach Osten über die geplante Ausfahrt zur Siegburger Straße hin zu durchqueren.

9

3.2 Bebauungskonzept

Innerhalb des Plangebietes soll ein Geschäftszentrum mit darüberliegenden Wohnungen und einer Einkaufspassage als städtebauliche Ergänzung zu den vorhandenen Gebäuden am Steinhofplatz erstellt werden.
Bei dem Projekt handelt es sich um ein drei- / viergeschossiges Gebäude mit Satteldächern und begrünten Flachdächern. Die Satteldächer sind giebelständig und teilweise traufständig zur Siegburger Straße hin orientiert.
Durch den vorhandenen Geländesprung von ca. 3,60 Metern ergeben sich zwei Eingangsgeschosse, wobei sich das untere Geschoß (Ebene 0) zum jetzigen Steinhofplatz öffnet, das obere Geschoß (Ebene +1), mit Anschluß an die Siegburger Straße, als Passage mit Glas gedeckt wird.

Über dem oberen Geschoß sind Wohnungen vorgesehen, die sich bis ins jeweilige Dachgeschoß hin entwickeln. Die untere Ebene (0) wird nicht unterkellert. Als Nutzung in der Ebene 0 ist ein Supermarkt mit Nebenräumen (Lager, Büro, etc.) vorgesehen, der vom Steinhofplatz aus ebenerdig zu erreichen ist. Für die Ebene +1 ist eine Nutzung mit einzelnen Ladenlokalen sowie gastronomischen Betrieben geplant. Die Erschließung erfolgt über eine Passage von der Siegburger Straße aus.

Der Neubau wird durch einen zur Siegburger Straße parallel verlaufenden Galeriegang an die vorhandene Passage angeschlossen.
Die einzelnen Etagen sind durch Treppenhauskerne über Aufzüge miteinander verknüpft. Die Haupttreppe im Passagenbereich ist zusätzlich mit einer Rolltreppenanlage ausgestattet.

Das vorhandene Wohnhaus westlich der Ausfahrt auf die Siegburger Straße wird in das SO – Sondergebiet mit einbezogen und soll im Ergeschoß als Ladenlokal genutzt werden.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung der Planung, mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Geschäftszentrum von Overath zu stärken, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung **SO – Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung **'Einkaufszentrum'** fest.

Als Arten der Nutzung werden folgende Nutzungen zugelassen:

Selbstbedienungsladen, bis zu max. **1.600 m² Verkaufsfläche,**

Sonstige Einzelhandelssortimente bis zu maximal ***2.500* m² Verkaufsfläche,**

Wohnen und Räume für freiberufliche Tätigkeiten,

Maximal zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von ***4.100* m².

10

Innerhalb des Plangebietes bestehen bereits Läden und kleinere Geschäfte. Bei der Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche wurden diese Flächen sowie die Teilfläche an der westlichen Plangebietsgrenze (vorh. Wohnhaus) in der Fassung der Offenlegung nicht aufgeführt. In der Addition dieser Flächen ergeben sich Einkaufsflächen in einer Größenordnung von 4.100 m².

Auf mindestens 50 % der Flächen des Selbstbedienungsladens sind Waren der drei nachfolgend genannten Warengruppen anzubieten.

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Tafel-, Küchen- u. ä. Haushaltsgeräte (WB 66)

Auf den übrigen Flächen und innerhalb der zulässigen Flächen für die 'Sonstigen Einzelhandelssortimente' sind aus der nachfolgend aufgeführten Liste bis max. 400 m² Verkaufsfläche je Warengruppe zulässig.

- Textilien, Bekleidung (WB[3] 19-36)

- Schuhe, Leder-, und Galanteriewaren (WB 19-36)
  ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212,214,218)

- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)

- Elektronische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392)
  - einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)

- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)

- Antiquitäten (WB 50)

- Kinderwagen (WB 519)

- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)

- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)

- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspühlmaschinen für den Haushalt (WB 67)

- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)

---

[3] WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik.
Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden

11

- Gebrauchtwaren dieser Liste
- abgepaßte Teppiche und Läufer (WB 210)
- Schnittblumen und –grün (WB 976)
  Topf- und Beetpflanzen (WB 975)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)

Die im Bebauungsplan zugelassenen Arten der Nutzungen wurden einschließlich der maximal zulässigen Verkaufsflächen in Abstimmung mit der Industrie- und Handelskammer (IHK) und der Bezirksregierung Köln festgelegt. Von der Lage her handelt es sich um ein integrierten Einzelhandelsstandort, so dass eine Beschränkung der Sortimente grundsätzlich nicht erforderlich wird. Um jedoch eine Warenvielfalt an dem Standort zu erreichen, wurden die Verkaufsflächen innerhalb der 'sonstigen Einzelhandelssortimente auf maximal 400 m² je Warengruppe beschränkt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die überbaubare Grundstücksfläche und die maximal zulässige Traufen und Firste (Attika) bestimmt.
Als Grundlage für die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhen wurden Firsthöhen der vorhandenen Bebauung an der Hauptstraße herangezogen.

3.4 Bauweise, Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bis auf die Gasstation insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt. Für die Anordnung von Baulinien ergeben sich ansonsten keine städtebaulichen Gründe. Für die bestehende Bebauung und für den Bereich der Neubebauung wurden die Baugrenzen einschließlich des geplanten Parkdecks unmittelbar weitestgehend entlang der bestehenden bzw. geplanten Gebäudekanten festgesetzt.

Die Lage und Abgrenzung der vorhandenen und künftigen Bebauung ist durch die enge Umgrenzung der eingemessenen Bebauung bzw. der Projektplanung eindeutig bestimmt. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird daher verzichtet.

3.5 Verkehrslärm

Für den Bebauungsplanbereich wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

12

Im Rahmen dieses Gutachtens sind die schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die unmittelbar angrenzenden Nutzungen und auf das geplante Wohn- und Geschäftshaus überprüft worden.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung stellen die Gutachter hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die unmittelbar angrenzende Nutzung fest, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden.

Aufgrund der ermittelten Lärmpegel von den umgebenden Verkehrstrassen empfehlen die Gutachter im Nahbereich der Siegburger Straße passive Schutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Empfehlung wurde in den Bebauungsplan übernommen und für die betroffenen Fassadenteile im Nahbereich der Siegburger Straße festgesetzt, dass innerhalb der gekennzeichneten Fassadenteile gemäß DIN 4109 für Aufenthaltsräume (Küchen, Wohn- und Esszimmer, Schlaf- und Kinderzimmer) Schalldämmaße von R´w,res = 40 dB einzuhalten sind.

Auf die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Erdwälle und / oder Wände wurde nach Abwägung der unterschiedlichen Belange verzichtet, da bei der Errichtung von Wänden oder Wällen entlang der Siegburger Straße das städtebauliche Ziel der Planung, an dem Standort ein Geschäftszentrum mit Fußgängerpassagen zu errichten, verfehlt würde. In der Abwägung der unterschiedlichen Belange wurde daher zu Gunsten des Stadtbildes und den Planungszielen entschieden und auf die Festsetzung von Wänden oder Wällen verzichtet.

Das schalltechnische Gutachten des Büros Graner & Partner vom 17. 04. 2000 / 26.05.2000 ist der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.

3.6 Ökologie und Begrünung

- **Ökologie**

Nach § 1 Abs. 7 i.V.m. dem § 1a BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens, einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima berücksichtigen.
Vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.
Das erfordert dort, wo Schäden oder Mängel erkennbar sind, positive Maßnahmen zu deren Beseitigung oder Ausgleich. In jedem Fall sind die ermittelten Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und die sich daraus ergebenden Erfordernisse und Maßnahmen in die Abwägung einzubeziehen.

Sie sind mit den anderen, von dem Bebauungsplan betroffenen, öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Auch hier gilt, daß kein Belang von sich aus Vorrang vor einem anderen Belang hat oder, daß öffentliche Belange von sich aus ein größeres Gewicht haben, als private Belange. Allerdings haben objektiv die Sicherung der menschenwürdigen Umwelt und der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlage einen erheblichen Stellenwert. Die Stadt Overath hat im Rahmen ihres planerischen Ermessens darüber zu entscheiden, welchem Belang sie den Vorrang gibt und welchen anderen Belang sie demgegenüber zurücksetzt. Die Abwägung darf nicht ohne sachliche Rechtfertigung ungleich erfolgen.

Gemäß § 8 a BnatSchG sind auf Vorhaben im Innenbereich gemäß § 34 BauGB die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Gemäß § 1a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war (z.B. § 34 BauGB).
Das es sich bei dem Standort um einen Innenbereich gemäß § 34 BauGB handelt ist unstrittig, da die Fläche sich sogar im Siedlungsschwerpunkt (SSP) von Overath befindet.

Bei entsprechender Stellung der Gebäude könnte durch Blockrandbebauung das gesamte Plangebiet erschlossen werden, ohne das eine interne Erschließung notwendig wäre. Als bereits nach § 34 BauGB zulässige Bebauung kann daher von einer Bebauung als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von mindestens 0,6 + Nebenanlagen ausgegangen werden.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet mit einer GRZ von 0.8 vorbereitet. Aufgrund der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag festgelegten Neuanpflanzungen und der Dachbegrünung ergibt der Zustand des Plangebietes nach Durchführung des Vorhabens im Vergleich mit dem Gebiet nach § 34 BauGB eine positive ökologische Bilanz. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

- **Begrünung**

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bäume wurden eingemessen und kartiert. Sofern diese nicht von Bau- oder Erschließungsmaßnahmen betroffen sind, werden die Bäume erhalten und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB textlich und zeichnerisch als ‚**zu erhaltende Bäume**' festgesetzt.

Darüber hinaus sind Neuanpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen im Bereich der geplanten Stellplätze sowie entlang der Probsteistraße vorgesehen. Um die Stellplatzanordnung und Einteilung nicht bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes abschließend festlegen zu wollen, wurde in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf eine zwingende Stellplatzanordnung und Einteilung sowie auf die daraus resultierenden

Baumstellungen verzichtet und statt dessen, lediglich eine hinweisliche Darstellung aufgenommen.

Die innerhalb des geplanten Gebäudekomplexes vorgesehenen Flachdächer werden extensiv begrünt. **~~Das Parkdeck wird mit einem Rankgerüst versehen und mit Schling- und Kletterpflanzen bepflanzt.~~

3.7 Leitungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bestehen verschiedene Hauptversorgungsleitungen der Versorgungsträger. **~~Einige der vorhandenen Trassen verlaufen im Bereich des geplanten Parkdecks. Zur Lösung dieses Konfliktes wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Vertretern der Versorgungsunternehmen die notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Leitungen erörtert.~~
~~Um auch künftig die wesentlichen Hauptsammler mit ‚schwerem' Gerät anfahren zu können, wurde vereinbart, einige der vorhandenen Leitungen in einem Streifen parallel zur Probsteistraße zu verlegen. Das geplante Parkdeck soll dann von der Probsteistraße um 3 – 4 m abgerückt bzw. in einer demontierbaren Bauweise errichtet werden. Damit beide Varianten realisiert werden können, setzt der Bebauungsplan entsprechend der bisherigen Darstellung im Vorentwurf die überbaubare Grundstücksfläche bis zur Probsteistraße hin, fest.~~

Da zur Zeit die genauen Lagen der Versorgungstrassen noch nicht abschließend bestimmt werden können, wird auf eine zeichnerische Darstellung dieser Trassen im Bebauungsplan verzichtet. Der Schutz der Leitungen wird im übrigen über Grunddienstbarkeiten zwischen dem Investor und den Versorgungsträgern hergestellt.

3.8 Ver- und Entsorgung

3.8.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung

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

3.8.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Für das Plangebiet weist die genehmigte Generalentwässerungsplanung der Stadt Overath ein Mischsystem aus.
Die Entwässerung des Schmutzwassers als auch der Niederschlagswässer erfolgt daher über den öffentlichen Mischwasserkanal.

3.9 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Overath, den 19.09.2001

Siegel der Stadt Overath 4

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)