1 Planungsanlass und –grundlagen

Die gemeinsame Polizeiwache der Städte Rösrath und Overath befindet sich derzeit in der Stadt Rösrath. Da die bestehenden Mietvereinbarungen im Sommer 2007 auslaufen und die Liegenschaft im Hinblick auf Größe, Beschaffenheit und Funktionalität nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine moderne Polizeiwache entspricht, besteht akuter Handlungsbedarf für die Verlagerung der Polizeistation an einen anderen geeigneten Standort.

Aus diesem Grund hat der Rheinisch-Bergische Kreis ein Interessenbekundungsverfahren eingeleitet. Private Investoren wurden hierbei aufgefordert, geeignete Standorte mit aufstehendem Gebäude zur Miete anzubieten. Sowohl die Kreispolizeibehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises als auch der Innenminister haben nach Vergleich und Abwägung unterschiedlicher Angebote das Angebot für die künftige Wache Overath/Rösrath mit dem Standort an der Hoffnungsthaler Straße in Overath favorisiert.

Der Standort an der Hoffnungsthaler Straße befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 87/ 2, der für den entsprechenden Bereich öffentliche Parkfläche festsetzt. Dies entspricht nicht den künftigen Planungsabsichten. Für die Realisierung der Neuen Polizeiwache Overath/ Rösrath ist daher die Schaffung des vorhabenbezogenen Planungsrechtes (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) erforderlich.

Die grundsätzliche Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der städtebaulichen Entwicklung wurde von den parlamentarischen Gremien der Stadt Overath bestätigt. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 24.10.2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 126 beschlossen.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 126 befindet sich südwestlich des Stadtzentrums des Stadtteils Untereschbach an der L 284, Hoffnungsthaler Straße. Er umfasst in der Gemarkung Eschbach, Flur 5 das Flurstück 101.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist identisch dem des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Der Geltungsbereich ist im Plan durch eine schwarz-gestrichelte Linie gekennzeichnet.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Overath in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Februar 1980 ist der

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 126 als gemischte Baufläche (M) ohne weitere Spezifizierung dargestellt. Im Umfeld des Plangebiets liegen Allgemeine Wohn- und Mischgebiete sowie Gemeinbedarfsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Turnhalle" sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz".

In diesem städtebaulichen Zusammenhang entspricht die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung „Polizei" dem Gesamtcharakter einer gemischten Baufläche.

Der aufzustellende, vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 126 ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 126 liegt zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87/2 „Overath-Untereschbach, Süd-Ost" aus dem Jahre 1980. Dieser setzt in dem zu überplanenden Bereich Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkplätze" sowie entlang der Hoffnungsthaler Straße öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" fest.

Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 126 wird der überplante Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 87/2 durch diesen vollständig ersetzt.

Wird der Standort der Polizei im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgegeben, ist davon auszugehen, dass die planungsrechtliche Erforderlichkeit und somit der Steuerungssinn des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht mehr gegeben ist. Insofern wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan bei einer Verlagerung der Polizeiwache funktionslos und damit unwirksam.

4 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt an der westlichen Stadtgrenze, im Tal der etwa 100 m weiter östlich verlaufenden Sülz. Durch die Nähe zur BAB 4 Köln – Olpe zur L 136, Olper Straße und zur L 284, Hoffnungsthaler Straße verfügt es über eine sehr gute überörtliche Verkehrsanbindung. In ca. 1 km Entfernung über die Hoffnungsthaler Straße beginnt das Stadtgebiet von Rösrath.

Die Straße Am Lüderich, an die das Plangebiet im Nordosten unmittelbar angrenzt, dient als Haupterschließung des bestehenden Wohngebiets im Nordosten und der Sportanlagen im Südosten. An der Einmündung Hoffnungsthaler Straße weitet sich die Straße Am Lüderich einschließlich beidseitiger Gehwege bis zu einem Querschnitt von etwa 20,0 m auf. Die Fahrbahnen sind hier durch eine Mittelinsel getrennt. Abbiegespuren sind vorhanden.

Die Freiflächen im derzeit unbebauten räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 126 sind größtenteils befestigt und werden als Pkw-Stellplatzanlage in Zuordnung zu den Sportanlagen bzw. der Mehrzweckhalle genutzt. Durch den Bau der neuen Polizeistation auf dem bisherigen Parkplatz werden etwa 45 Pkw-Stellplätze wegfallen, die in unmittelbarer Nähe zu den vorhanden Sportanlagen bzw. der Mehrzweckhalle ersetzt werden.

5 Planungsziele

Vorrangiges Planungsziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der neuen Polizeiwache zu schaffen. Dies beinhaltet die Errichtung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäude sowie der Herstellung der Erschließung.

6 Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Grundzüge der Planung

Zur Realisierung des Vorhabens ist die Planung insbesondere durch folgende Grundzüge gekennzeichnet:

- Die Realisierung einer Polizeiwache mit einer abschirmenden Gebäudestellung zur bestehenden Wohnbebauung und
- die Eingrünung der Grundstücksgrenzen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Zur ausschließlichen Realisierung des Vorhabens „Polizeiwache" wird Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizei" festgesetzt. Begünstigte ist das Land Nordrhein-Westfalen.

Die Ansiedlung von Nutzungen, die unerwünschte Folgen für benachbarte Bereiche oder andere Teile und Funktionen der Stadt haben können und die nicht den Planungszielen der Stadt Overath entsprechen, wird durch die vorhabenbezogen getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximalen baulichen Höhe (OK) bestimmt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 orientiert sich an der notwendigen Ausnutzbarkeit des Grundstücks zur Umsetzung des Vorhabens. Insbesondere ist hierzu ein ausreichendes Stellplatzangebot für Einsatzfahrzeuge, Mitarbeiter und Besucher auf dem Grundstück bereit zu stellen.

Die Zahl der Geschosse kann die Baumasse und Höhenentwicklung von Gebäuden nur unzureichend steuern. Daher wird neben der Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung eine Höhenfest-

setzung gewählt. Durch die Festsetzung der baulichen Höhe in Meter über NN liegt die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkanten innerhalb des Baugebiets absolut fest.

Die aktuell gemessenen Höhen des weitgehend ebenen Geländes liegen im Mittel bei rund 94,00 m über NN, wobei das Geländeniveau in Richtung Hoffnungsthaler Straße, von der die neue Polizeiwache zukünftig erschlossen werden soll, leicht ansteigt. Mit der festgesetzte Oberkante von maximal 103,00 m über NN wird sowohl den Schutzansprüchen der Hochspannungsleitung, die über dem Grundstück verläuft, Rechnung getragen als auch den Erfordernissen des Vorhabenträgers.

6.4 Übebaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden im Bebauungsplan zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an dem geplanten Baukörper, den baulichen Restriktionen, die durch die vorhandene Hochspannungsleitung ausgelöst werden, den Leitungstrassen der Versorgungsträger sowie den erforderlichen Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken.

6.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Die für den Betrieb der Polizeiwache notwendigen Stellplätze (Besucher-, Dienst- und Angestelltenstellplätze) sind aus betrieblichen und immisionschutztechnischen Gründen weitestgehend in Richtung der Hoffnungsthaler Straße angeordnet und werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt.

6.6 Verkehrsflächen und Erschließung

Die neue Polizeistation erhält einen eigenen Anschluss an die Hoffnungsthaler Straße (L 284) für Einsatzfahrzeuge und Besucher. Hierzu ist ein entsprechender Ausbau der L 284 mit einer Linksabbiegespur und die Verlegung der vorhandenen Querungshilfe erforderlich. Diese Maßnahmen sind mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung wurde dabei die genaue Lage der Anbindung innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichs festgelegt.

Außerdem wurde abgestimmt, dass eine zusätzliche Zufahrt für die Bediensteten der Polizeiwache von der Straße Am Lüderich zu schaffen ist, so dass die geplanten 20 Mitarbeiterstellplätze über die öffentliche Verkehrsfläche erschlossen werden. Für Einsatzfahrzeuge und Besucher-Pkw sind auf dem Gelände der neuen Polizeiwache insgesamt 9 Stellplätze vorgesehen.

Da mit dem neu zu schaffenden Anschluss (bauliche) Veränderungen an der Hoffnungsthaler Straße (L 284) verbunden sein werden, ist hier ein Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt, der den verkehrstechnischen Erfordernissen entspricht und durch den die Lage der zukünftigen Anbindung an die übergeordnete Straße räumlich eingegrenzt wird. Die Lage der zusätzlichen Ein- und Ausfahrt für die Polizeibediensteten im südöstlichen Teil der Straße Am Lüderich ist dagegen im Bebauungsplan nicht durch Planzeichen fixiert, da sie bereits durch die geplante Bebauung räumlich bestimmt wird. Von den festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Randeingrünung sind die Grundstücksein- und Ausfahrten ausgenommen.

Der Straßenquerschnitt und die Kapazität der Hoffnungsthaler Straße (L 284) reichen aus, das mit dem Vorhaben verbundene Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Die Freihaltung der erforderlichen Sichtdreiecke wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebiets und der vorhabenbezogen geplanten Nutzung, besteht keine Notwendigkeit zur Festsetzung von Verkehrsflächen im Plangebiet.

6.7 Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Energieversorgung des Plangebiets kann über Anschlüsse an bestehende Versorgungsleitungen sichergestellt werden. Anfallendes Niederschlags- und Schmutzwasser wird über das vorhandene Mischkanalsystem beseitigt werden.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundene Umgestaltung des Landschaftsraums, der Verlust der vorhandenen Biotopstruktur und die Überbauung bzw. Versiegelung von bisher versickerungsfähigen Bodenflächen stellen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft da, die soweit als möglich zu minimieren bzw. auszugleichen sind.

Da auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 87/2 „Overath-Untereschbach, Südost" Eingriffe in Natur und Landschaft bereits zulässig waren, wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 126 gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nur für zusätzliche Eingriffe eine Ausgleichsverpflichtung ausgelöst.

Die im Plan vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Festsetzung zur Oberflächenbefestigungen, Pflanzgebote zur orts- und landschaftsgerechten Neugestal-

tung und Eingrünung) dienen dem Ausgleich der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundenen Eingriffe.

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes sind Nebenanlagen und Stellplätze mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen, wie z. B. breitfugige Pflaster, Schotterrasen oder Rasenkammersteine zu versehen. Dadurch vermindert sich die versiegelte Fläche und der Luft- und Gasaustausch mit dem Boden bleibt erhalten. Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien, insbesondere Beton und Asphalt sowie Betonunterbau für die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen oder Terrassen, sind zu vermeiden.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen vermindern die Beeinträchtigungen der Landschafts- und Ortsbildqualität am Eingriffsort und erfüllen allgemeine Artenschutzfunktionen. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

6.9 Immissionschutz

Auf das Plangebiet wirken keine erheblich beeinträchtigenden Immissionen ein.

Die für die elektromagnetische Felder der vorhandenen 110-kV-Hochspannungsfreileitung ermittelten Maximalwerte liegen unterhalb der Anforderungen der 26. BImSchV und weit unterhalb der Grenzwerte nach der BGV B11, die für elektromagnetische Felder am Arbeitsplatz gelten. Weiterhin wird das elektromagnetische Feld durch die Baumaterialien des Gebäudes fast vollständig abgeschirmt, so dass im Gebäudeinneren nur noch ein äußerst geringes Feld messbar ist.

Für aus dem Plangebiet wirkende Schallemissionen, die insbesondere durch den Einsatz des Martinshorns bei Einsatzfahrzeugen entstehen, lassen sich lediglich qualitative Aussagen treffen.

Die Überprüfung der Einsätze mit Martinshorn seitens der aktuell noch bestehenden Polizeistation in Rösrath zeigt, dass ca. 80 Prozent der Polizeieinsätze, in denen das Martinshorn eingesetzt wird, aus dem laufenden Streifenbetrieb heraus erfolgen. Die von der Station aus zu führenden Polizeieinsätze machen den Einsatz des Martinshorns nur zu verkehrsintensiven Zeiten erforderlich, sodass der nächtliche Einsatz des Martinshorns an der Einmündung in die Landstraße L 284 weitgehend ausgeschlossen werden kann. Somit lässt sich die Belastung zwar mit sehr lauten, aber mit wenigen einzelnen, Schallereignissen beschreiben.

Aufgrund der Häufigkeit der mit Martinshorn gefahrenen Einsätze vor Ort, die dazu regelmäßig tagsüber und voraussichtlich nur zu den verkehrsreichen Zeiten erfolgen, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Bewohner mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Zur weitestgehenden Vermeidung von Störungen und Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzung, ist das

Gebäude auf dem Grundstück zudem so angeordnet, dass mit der Gebäudestellung ein gewisser Abschirmungseffekt erreicht werden kann.

Die neue Polizeiwache wird mit voraussichtlich 45 Beschäftigten im Dreischichtbetrieb besetzt werden. Insgesamt sind für Einsatzfahrzeuge, Mitarbeiter und Besucher rund 30 Stellplätze auf dem Grundstück geplant. Geht man von einem dreimaligen Umschlag der 20 Mitarbeiterstellplätze und einem höchstens viermaligen Umschlag der übrigen 10 Stellplätze innerhalb von 24 Stunden aus, so ergeben sich daraus überschläglich maximal 200 Fahrzeugbewegungen in 24 Stunden, die größtenteils tagsüber zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zu erwarten sind.

Durch den L-förmigen Gebäudegrundriss wird die benachbarte Wohnnutzung von den Lärmimmissionen durch das von der Polizeistation hervorgerufene Verkehrsaufkommen außerdem weitgehend abgeschirmt.

6.10 Nachrichtliche Übernahmen

Die Trasse der 110-KV-Freileitung, die im Plangebiet verläuft, ist einschließlich beidseitiger Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 126 übernommen. Die Schutzbestimmungen der Versorgungsträgerin werden berücksichtigt. Die festgesetzte, maximal zulässige bauliche Höhe wurde im Vorfeld der Bauleitplanung mit der Versorgungsträgerin abgestimmt.

6.11 Hinweise

Im Bebauungsplan wird auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer, Nutzer und Bauherren zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und mögliche Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

7 Flächenbilanz

Nutzung	**Flächen in qm, etwa**
Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Polizei“	2.250
Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (überlagernd festgesetzt)	*100*
Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 126, gesamt	**2.250**

8 Umweltbericht

8.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 und § 1a BauGB wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden (§ 2 BauGB). Die Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter und Landschaftspotenziale werden im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Bebauungsplanbegründung (§ 2a BauGB).

Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage vorhandener Daten vorgenommen. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung, hier insbesondere die Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde, wurden in die Umweltprüfung aufgenommen.

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erstellt. Der Fachbeitrag greift auf die flächendeckende Kartierung der Lebensräume des Plangebietes vom September 2006 zurück. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgte gemäß der Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktionen von Biotoptypen von LUDWIG und MEINIG 1991 (Büro FROELICH + SPORBECK) sowie des Verfahrens zur Überprüfung des Mindestumfanges von Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Biotopfunktionen von FROELICH + SPORBECK 1991.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 126 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87/2 „Overath-Untereschbach, Süd-Ost" aus dem Jahre 1980. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan ist für die Bilanzierung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft bzw. der Auswirkungen der Bauleitplanung zugrunde zu legen.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 126 setzt der Bebauungsplan Nr. 87/2 u. A. öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage in einer Breite von etwa 5 m bis maximal 10 m parallel zur L 284 fest. Abweichend von der Festsetzung hat die Grünfläche entlang der Landstraße vor Ort aktuell eine Breite von ca. 20 m.

Von der im Bebauungsplan Nr. 87/2 festgesetzten Grünfläche wird im Bereich der geplanten Zufahrt der Polizeiwache zukünftig ein geringer Anteil von etwa 50 qm überbaut bzw. versiegelt werden. Davon betroffen ist Scherrasen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Drei vorhandene, junge Linden werden vorab verpflanzt werden. Weitere Pflanzmaßnahmen im Bereich der ursprünglich festgesetzten Grünflächen führen hier zu einer Aufwertung gegenüber den bestehenden Festsetzungen. Verpflichtungen zum Ausgleich (außerhalb des Plangebiets) entstehen daher gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht.

8.2 Kurzdarstellung der Planung

Vorrangiges Planungsziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer neuen Polizeiwache zu schaffen. Dies beinhaltet die Errichtung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäude sowie der Herstellung der Erschließung. Es ist eine abschirmende Gebäudestellung zur bestehenden Wohnbebauung und die Eingrünung der Grundstücksgrenzen vorgesehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizei" ausgewiesen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt, d. h. maximal 80 % der Fläche incl. Nebenanlagen können bebaut bzw. versiegelt werden.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Höhenfestsetzung (festgesetzte Oberkante von maximal 103,00 m über NN) gewählt. Mit der Festsetzung können sich höchstzulässige Gebäudehöhen von bis zu ca. 9 m über dem Gelände ergeben. Es wird den Erfordernissen des Vorhabenträgers einer zweigeschossigen Bebauung Rechnung getragen.

Die für den Betrieb der Polizeiwache notwendigen Stellplätze sind aus betrieblichen und immisionschutztechnischen Gründen weitestgehend in Richtung der Hoffnungsthaler Straße angeordnet worden. Die neue Polizeistation erhält einen eigenen Anschluss an die Hoffnungsthaler Straße (L 284) für Einsatzfahrzeuge und Besucher. Hierzu ist ein entsprechender Ausbau der L 284 und die Verlegung der vorhandenen Querungshilfe erforderlich. Für die wird eine zusätzliche von der Straße Am Lüderich geschaffen werden. Diese Maßnahmen sind mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt.

Insgesamt bestehen folgende Flächenansprüche:

Nutzung	**Flächen in qm, etwa**
Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Polizei", davon:	2.250
Überbaubare Flächen 2.250 x GRZ 0,8	*1.800*
Nicht überbaubare Flächen	*450*
Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (überlagernd festgesetzt)	*100*
Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 126, gesamt	**2.250**

8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Regionalplan, Flächennutzungsplan

Im Regionalplan für die Region Köln ist das Plangebiet als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Overath als gemischte Baufläche (M) ohne weitere Spezifizierung dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 87/2

Für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 besteht der Bebauungsplan Nr. 87/2 „Overath-Untereschbach, Süd-Ost" aus dem Jahre 1980. Dieser setzt in dem zu überplanenden Bereich Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkplätze" sowie entlang der Hoffnungsthaler Straße öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" fest.

Landschaftsplan „Südkreis"

Der Landschaftsplan „Südkreis" (wird z.Zt. aufgestellt) hat seinen Geltungsbereich außerhalb der Ortslage Untereschbach bzw. des Bebauungsplangebietes Nr. 126. Für das Plangebiet bestehen keine landschafts-, boden-, wasser- und denkmalschutzrechtlichen Schutzausweisungen.

Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die für die relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Bedeutung haben (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und gegebenenfalls. weiterzuentwickeln. Folgende Zielaussagen sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 relevant:

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Mensch und seine Gesundheit	*Baugesetzbuch (BauGB)*	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne; Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen.
	DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau"	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
	TA-Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	Bundesimmissionsschutzgesetz(BImSchG), inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Pflanzen und Tiere, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugen hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Schadstoffe und ähnlichen Erscheinungen).

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Tiere und Pflanzen	*FFH- Richtlinie*: Richtlinie des Rates über die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen	Ziel ist der Schutz und die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt.
	Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten	Langfristiger Schutz und die Erhaltung aller europäischen Vogelarten und ihrer Lebensräume.
	EU- Artenschutzverordnung und Bundesartenschutzverordnung	Schutz besonders oder streng geschützter Arten.
	Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW: Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass ▪ die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, ▪ die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, ▪ die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie ▪ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Die Zerstörung von Biotopen, die für dort wild lebende Tiere und Pflanzen streng geschützter Arten nicht ersetzbar sind, ist nur dann zulässig, wenn zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses für das Eingriffsvorhaben geltend gemacht werden können (§ 4a Abs. 4 Satz 2).
	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen (§1 Abs. 6 Nr. 7).
Boden	*Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) für das Land Nordrhein-Westfalen*	Ziel ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen (§1 BbodSchG). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1 LbodSchG).
	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV)	Ziel ist die Erfassung und ggf. Sanierung von Altlasten und Schadstoffen zum Schutz des Menschen.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§1a Abs. 1).
Wasser	*Wasserhaushaltsgesetz (WHG)und Landeswassergesetz NRW (LWG)*	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit. Gewässer sind vor Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen zu schützen.

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Wasser		Veränderungen des Grundwasserkörpers durch Aufstauungen, Absenkungen oder Schadstoffeinträge sind zu vermeiden. Niederschlagswässer in besiedelten Bereichen sind vor Ort oder ortsnah zu versickern und in den Wasserkreislauf zurückzuführen.
Luft und Luftqualität	*Bundesimmissionsschutzgesetz(BImSchG), inkl. Verordnungen*	Schutz des Menschen, der Pflanzen und Tiere, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugen hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Schadstoffe und ähnlichen Erscheinungen).
	TA-Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	*Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW*	Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

8.4 Umweltsituation, Wirkprognose und Maßnahmen

Das Plangebiet befindet sich westlich der Agger-Sülz-Hochfläche am Rande der Talniederung der Sülz, die von der Hoffnungthaler Straße begrenzt wird. Das Landschaftsbild im Umfeld wird durch Wohnbauflächen, Sportanlagen und kleinere Grünflächen städtisch geprägt. Die L 284 findet im Ortszentrum Untereschbach Anbindung an die B 55 und die BAB 4 Köln-Olpe. Aktuell werden die Flächen als Parkplatz genutzt. Zur Landstraße erstreckt sich Abstandsgrün mit Scherrasen und einer Baumhecke entlang der Stellflächen.

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplanes und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen zu kompensieren.

8.4.1 Mensch

Im Zusammenhang mit der Planung sind für den Menschen potenziell Auswirkungen auf das Wohnumfeld und auf die Erholungsfunktionen des Raumes durch Lärm und sonstige Immissionen von Bedeutung.

Lärm

Es sind für Einsatzfahrzeuge, Mitarbeiter und Besucher rund 30 Stellplätze auf dem Grundstück geplant. Geht man von einem drei-

maligen Umschlag der 20 Mitarbeiterstellplätze und einem höchstens viermaligen Umschlag der übrigen 10 Stellplätze innerhalb von 24 Stunden aus, so ergeben sich daraus überschläglich maximal 200 Fahrzeugbewegungen in 24 Stunden, die größtenteils tagsüber zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zu erwarten sind. Gemäß der Daten des Landesbetriebes Straßenbau wird die L284 im Bereich des Plangebietes von 7.494 KFZ724h, davon 4% Schwerlastverkehr, befahren.

Weiter aus dem Plangebiet wirkende Schallimmissionen entstehen durch den Einsatz des Martinshorns bei Einsatzfahrzeugen. Die von der Station aus zu führenden Polizeieinsätze machen den Einsatz des Martinshorns nur zu verkehrsintensiven Zeiten erforderlich, so dass der nächtliche Einsatz des Martinshorns an der Einmündung in die Landstraße L 284 weitgehend ausgeschlossen werden kann.

Wertung

Durch den L-förmigen Gebäudegrundriss und die Lage der Polizeizufahrt wird die benachbarte Wohnnutzung von den Lärmimmissionen durch das von der Polizeistation hervorgerufene Verkehrsaufkommen weitgehend abgeschirmt. Die prognostizierte Zunahme von max. 200 KFZ/24h führt, bei der bestehenden Verkehrsbelastung der L284 von 7.494 KFZ, gemäß der Diagramme der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu keinen höheren Lärmimmissionen für die angrenzenden Nutzungen.

Die Lärmbelastungen durch den Einsatz des Martinshorns sind zwar mit lauten, aber mit wenigen einzelnen, Schallereignissen verbunden. Aufgrund der nur geringen mit Martinshorn gefahrenen Einsätze vor Ort, die dazu regelmäßig tagsüber und voraussichtlich nur zu den verkehrsreichen Zeiten erfolgen, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Bewohner mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Sonstige Immissionen

Das Plangebiet wird von einer 110-kV-Hochspannungsfreileitung gequert. Elektromagnetische Felder können potenziell schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionen) verursachen.

Wertung

Die für die Felder der vorhandene 110-kV- Hochspannungsfreileitung ermittelten Maximalwerte liegen unterhalb der Anforderungen der 26. BImSchV und weit unterhalb der Grenzwerte nach der BGV B11, die für Elektromagnetische Felder am Arbeitsplatz gelten. Weiterhin wird durch die Baumaterialien des Gebäudes das elektrische Feld zusätzlich so abgeschirmt, dass keine erheblichen und/ oder gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

8.4.2 Pflanzen und Tiere

Aktuell wird ein Teil des Plangebietes als Parkplatz genutzt. Zur Landstraße erstreckt sich eine kleine Grünfläche mit Scherrasen. Hier stehen zwei Einzelbäume mit mittlerem Baumholz. Drei Linden sind neu gepflanzt worden. Entlang der Stellplatzflächen wächst eine Baumhecke. Die Biotoptypen im Plangebiet erfüllen aktuell nur geringe Biotop- und Artenschutzfunktionen. Schutzausweisungen

sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden. Die Ausprägung der betroffenen Biotoptypen lässt ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten (§ 4a Abs. 4 Satz 2 Landschaftsgesetz NRW) nicht erwarten. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber der vorgesehenen Bebauung ist gering. Die Planung hat einen Verlust von Biotoptypen und ihren Lebensgemeinschaften zur Folge. Betroffen sind Flächen ohne aktuell besondere Schutzwürdigkeit.

Betroffene Biotoptypen	**Flächen in qm, etwa**
Baumheckenartiger Gehölzstreifen	310
Einzelbaum, mittleres Baumholz	100
Neupflanzung, geringes Baumholz	
Scherrasen, Zierpflanzenrabatte	890
Stellplatzflächen	950
Gesamt	**2.250**

Wertung

Aufgrund der nur geringen aktuellen Artenschutzfunktionen sind die Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen gering. Unvermeidbare Eingriffe werden durch Pflanzmaßnahmen, soweit möglich, räumlich und zeitlich kompensiert. Verpflichtungen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes bestehen gem. § 1a Abs. 3 BauGB nicht. Der rechtskräftige B-Plan Nr. 87/2 weist im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 126 Parkflächen aus. Zur Landstraße ist eine öffentliche Grünfläche in einer Tiefe von 5 bis max. 10m zur L284 dargestellt. Diese hat, abweichend von der Plandarstellung, vor Ort eine Breite von ca. 20m. Die festgesetzte Grünfläche wird nur minimal im Bereich der Zufahrt überbaut. Betroffen ist Scherrasen mit aktuell nur geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Die drei am Standort vorhandenen jungen Linden werden vorab verpflanzt. Zukünftig festgesetzte Pflanzmaßnahmen im Bereich heutiger Stellplatzflächen führen zusätzlich zu einer ökologischen Aufwertung gegenüber den bestehenden Festsetzungen.

8.4.3 Boden

In der Talniederung des Sülztales herrschen Braune Aueböden mit stark schwankendem Grundwasserspiegel vor. Es sind schluffige Lehmböden, bzw. lehmige Sandböden. Im Plangebiet sind die Böden weitgehend anthropogen verändert und z.T. versiegelt. Besondere Schutzfunktionen gem. der Bewertung der schutzwürdigen Böden in NRW des Geologischen Landesamtes (Geologischer Dienst) sind nicht gegeben.

Die geplante Bebauung einschließlich Erschließung und Stellplätze bedeutet eine irreversible Schädigung des Bodens durch Flächenver-

siegelung. Vollständig versiegelte Böden verlieren ihre Funktion als Pflanzenstandort, Lebensraum für Organismen, Grundwasserspender und -filter. Neben der mechanischen Veränderung des Gefüges wird durch die Vernichtung des Bodenlebens die Fähigkeit des Schadstoffabbaus eingebüßt. Durch die Versiegelung von Böden scheiden diese für Filterung, Pufferung und Transformation und damit Sickerwasserreinigung aus.

Neuversiegelung	**Flächen in qm, etwa**
maximal mögliche Versiegelung von Flächen (2.250 qm Grundstücksfläche x GRZ 0,8)	1.800
davon bereits versiegelt	950
maximal mögliche Neuversiegelung	**850**

Wertung

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes werden Nebenanlagen und Stellplätze mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen versehen, z. B. breitfugige Pflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Dadurch vermindert sich die versiegelte Fläche und der Luft- und Gasaustausch mit dem Boden bleibt erhalten.

Funktionsbeeinträchtigungen des Bodens sind zwar unvermeidbar, betroffen sind jedoch Böden ohne besondere Schutzfunktionen bzw. bereits versiegelte Böden.

Die Auswirkungen der Vorhabenrealisierung auf den Boden werden daher insgesamt als nicht erheblich bewertet.

8.4.4 Wasser

Im Bereich der Braunen Aueböden der Sülztalniederung tritt das Grundwasser im Bereich der Lockergesteine auf. Bei den quartären Kiesen und Sanden handelt es sich um Grundwasserleiter (Porengrundwasserleiter) mit sehr guter bis guter Porendurchlässigkeit. Der Grundwasserstand ist meist tiefer als 80 cm unter Flur. Er schwankt entsprechend der Wasserführung der Sülz. Oberflächengewässer sind im direkten Umfeld nicht vorhanden. Die Sülz ist ca. 200 m entfernt.

Die geplante Bebauung einschließlich Erschließung und Stellplätze bedeutet eine irreversible Schädigung des Bodens durch Flächenversiegelung. Diese Bodenversiegelung führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate.

Im gesamten Baustellenbereich besteht eine potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe wie Treibstoffe, Schmiermittel und Chemikalien.

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden Nebenanlagen und Stellplätze mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen versehen, z. B. breitfugige Pflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Das überschüssige Niederschlagswasser wird über das vorhandene Mischwasserkanalsystem abgeführt. *Wertung*

Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen erfolgt so, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Vorhabenrealisierung auf das Grundwasser als nicht erheblich bewertet.

8.4.5 Klima und Luft

Das Plangebiet liegt in einer ozeanisch geprägten Klimazone. Das Wettergeschehen wird vorherrschend durch die Westwindströmung bestimmt. Geländeklimatische Besonderheiten (Relief und Bewuchs) sind nicht gegeben. Klimatische Vorrangflächen oder Schutzgebiete sind im weiteren Umfeld nicht ausgewiesen.

Die Veränderung des Verhältnisses von Vegetation zu Baumasse führt zu einer eingeschränkten Produktion von Kalt-/Frischluft. Aufgrund der Ausgangssituation bereits versiegelter Flächen und dem relativ hohen „Grünanteil" im Umfeld werden die Wirkungen als gering eingestuft. *Wertung*

8.4.6 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich westlich der Agger-Sülz-Hochfläche am Rande der Talniederung der Sülz, die von der Hoffnungthaler Straße begrenzt wird. Das Landschaftsbild im Umfeld wird durch Wohnbauflächen, Sportanlagen und kleinere Grünflächen städtisch geprägt. Die L284 findet in Ortszentrum Anbindung an die B55 und die BAB 4.

Aktuell werden die Flächen als Parkplatz genutzt. Zur Landstraße erstreckt sich Abstandsgrün mit Scherrasen und einer Baumhecke entlang der Stellflächen. Der Landschaftsausschnitt erfüllt für Besucher und Anwohner keine besonderen landschaftsbezogenen Erholungsfunktionen. Die Errichtung des Gebäudes und der Bau der Stellflächen führen zu einem Verlust der bestehenden Strukturen. Betroffen sind Stellflächen und Abstandsgrün.

Die Intensität der Veränderung des visuellen Erscheinungsbildes steigt in dem Maße an, wie die vorgesehene Bauhöhe und -masse, die Konstruktion und Gestaltung der Außenanlagen der Charakteristik der umgebenden Landschaft widersprechen. Die Bauleitplanung *Wertung*

legt als Maß der baulichen Nutzung eine Höhenfestsetzung fest und passt so die baulichen Möglichkeiten der umgebenden Situation an.

Das Landschafts-/Ortsbild und der Erholungswert der Landschaft werden insgesamt nicht erheblich beeinträchtigt. Einerseits handelt es sich bei dem Plangebiet um Bereiche ohne besondere landschaftsprägende Strukturen, andererseits werden Begrünungsmaßnahmen und Pflanzfestsetzungen zur Einbindung und Gestaltung vorgesehen, die eine landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes sicherstellen.

8.4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Bauleitplanung nicht betroffen.

8.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen/Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen somit auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Befestigung von Böden zwangsläufig zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, wie z. B. die Speicherung von Niederschlagswasser. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss und die Versickerung wird eingeschränkt. Aufgrund der Vorbelastungen, der Befestigung der Stellflächen mit infiltrationsfähigen Materialien und einer Aufwertung durch Pflanzungen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht gegeben.

8.4.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation

Schutzgut	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Konflikte	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation
Mensch	Potenzielle Lärmbelastungen	Anordnung des Gebäudes als Abschirmung zur Wohnbebauung
Tiere und Pflanzen	Verlust von Biotoptypen mit geringer Schutzwürdigkeit	Verpflanzung von Linden, Neupflanzung von Gehölzen bodenständiger Arten
Bodenpotenzial	Funktionsbeeinträchtigungen der vielfältigen Funktionen des Bodens durch Befestigung	Schutz des Oberbodens während der Bauphase, Befestigung von Nebenanlagen und Stellflächen mit infiltrationsfähigen Materialien
Wasserpotenzial	Potenzielle Gefährdung während der Bauzeit	Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
	Erhöhung des Oberflächenabflusses; Reduzierung der Grundwasserneubildung	Befestigung von Nebenanlagen und Stellflächen mit infiltrationsfähigen Materialien
Klima, Luft	Eingeschränkte Produktion von Kalt-/Frischluft	Pflanzmaßnahmen im Plangebiet
Landschaft	Beeinträchtigung der visuellen Qualität	Bauliche Höhenbegrenzung, Pflanzmaßnahmen im Plangebiet

8.4.10 Zusammenfassung erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen

Erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten bzw. werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan vermieden.

Die zu erwartenden Auswirkungen bei Realisierung des Vorhabens sind nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Konflikte	Erheblichkeit
Mensch	Lärmimmissionen durch Zunahme des Verkehrs; Martinshorn Signale	--
Tiere und Pflanzen	Verlust von Biotoptypen mit aktuell nur geringen Biotop- und Artenschutzfunktionen	--
Bodenpotenzial	Funktionsbeeinträchtigungen der vielfältigen Funktionen des Bodens durch Befestigung	●
Wasserpotenzial	Potenzielle Gefährdung von Grund- und Oberflächengewässer während der Bauzeit	--
	Erhöhung des Oberflächenabflusses; Reduzierung der Grundwasserneubildung	--
Klima, Luft	Eingeschränkte Produktion von Kalt-/Frischluft	--
Landschaft	Beeinträchtigung der visuellen Qualität der Landschaft	--
Wechselwirkungen	Keine erheblichen Wechselwirkungen erkennbar	--

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ●weniger erheblich / -- nicht erheblich

8.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als Parkfläche genutzt. Der Streifen zur Landstraße bliebe eine Grünfläche mit geringer Ausdehnung. Die hier befindlichen Einzelbäume mit geringem bis mittlerem Bauholz würden sich, soweit sie nicht unter der 110 kV-Leitung stehen, zu Einzelbäumen mit starkem Baumholz entwickeln. Die beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter fänden nicht statt.

Es besteht ein akuter Handlungsbedarf für die Verlagerung der Polizeistation in Rösrath an einen anderen geeigneten Standort. Sowohl die Kreispolizeibehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises als auch der Innenminister haben das Angebot für die künftige Wache Overath/Rösrath mit dem Standort an der Hoffnungsthaler Straße in Overath favorisiert. Bei Nichtdurchführung der Planung müsste ein anderer Standort mit schlechterem Ranking gewählt werden.

8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es wurden insgesamt 8 potenzielle Standorte/ Projekte untersucht und hinsichtlich ihrer Eignung bewertet. Bewertungskriterien hierbei waren:

- wirtschaftliche Sicht
- baufachliche Sicht
- polizeifachliche Sicht

Bei allen drei Kriterien erreichte der Standort „Hoffnungsthaler Straße 13" nach Angabe des Vorhabenträgers, den ersten Platz des Rankings.

8.7 Überwachung (Monitoring)

Für das Monitoring ist die Stadt Overath zuständig. Die Stadt unterrichtet die Behörden, dass das Bauleitplanverfahren rechtswirksam geworden ist. Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen wird durch die Stadt Overath erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft. Die von der Stadt Overath durchzuführende Überwachung umfasst:

- Die Überprüfung der Prognosen der Immissionsbelastungen;
- Die fachgerechte Herstellung und Entwicklung der festgesetzten Gehölzpflanzungen
- Den Schutz angrenzender Gehölze während der Bauausführung

Die Stadt Overath wird zusätzliche Überwachungskontrollen bei Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und/oder aus der Bevölkerung durchführen.

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Overath als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren.

8.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer neuen Polizeiwache zu schaffen. Der räumliche Geltungsbereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizei" ausgewiesen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt, d. h. maximal 80 % der Fläche incl. Nebenanlagen können bebaut bzw. versiegelt werden. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Höhenfestsetzung (festgesetzte Oberkante von maximal 103,00 m über NN) gewählt. Mit der Festsetzung können sich bei einem mittleren Geländeniveau von ca. 94,00 m über NN höchstzulässige Gebäudehöhen von maximal 9,00 m über dem Gelände ergeben.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 126 liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 87/2 „Overath-Untereschbach, Süd-Ost" aus dem Jahre 1980. Aktuell wird ein Teilbereich des Bebauungsplangebietes als Parkplatz genutzt. Zur Landstraße erstreckt sich eine kleine Grünfläche mit Scherrasen. Die Biotoptypen im Plangebiet erfüllen aktuell nur geringe Biotop- und Artenschutzfunktionen.

Für das Plangebiet bestehen keine landschafts-, boden-, wasser- und denkmalschutzrechtlichen Schutzausweisungen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht aufgezeigt.

Verpflichtungen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes bestehen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht.

Die gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB durchzuführende Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten sind bzw. durch Festsetzungen im Bebauungsplan vermieden werden.

9 Realisierung der Planung

Die Realisierung der Planung obliegt dem Vorhabenträger.

Hinsichtlich der baulichen/ erschließungstechnischen Umsetzung wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Overath ein entsprechender Durchführungsvertrag geschlossen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Overath am 25.04.2007 als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 –Overath-Untereschbach, Neue Polizeiwache Overath/Rösrath.

Overath, den 11.05.2007

A. Heider

Heider, Bürgermeister