



STADT OVERATH

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan Nr. 139

Overath-Steinenbrück, Feuerwehr Zum Holzplatz

TEIL I: ALLGEMEINER TEIL

Stand: 15.02.2016

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

**seelbacher weg 86
57072 siegen**

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de

HKR

Müller Hellmann
Landschaftsarchitekten

UMWELT • STADT • LAND

**rehwinkel 15
51580 reichshof**

tel. 02297 / 9008-20
fax 02297 / 9008-29
mail: info@h-k-reichshof.de
www.hkr-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung	2
2.	Räumlicher Geltungsbereich / Beschreibung des Plangebietes	2
3.	Planungsrechtliche Situation im Plangebiet	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / Schutzgebiete	3
3.3	Flächennutzungsplan.....	4
3.4	Bebauungsplan	5
4.	Planungsziel des Bebauungsplanes	6
5.	Planung.....	7
6.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
6.1	Umweltbericht im Bauleitplanverfahren	11
6.2	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP).....	11
6.3	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)	12
7.	Belange des Klimaschutzes	12
8.	Erschließung	13
9.	Gewässer / Überschwemmungsgebiet	14
10.	Boden	14
11.	Altlasten	14
12.	Denkmalschutz	15
13.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plangebietes	15
14.	Kostenarten	15
15.	Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen	15
16.	Vermerk zur Begründung	16

1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

In seiner Sitzung am 28.05.2013 hat der Rat der Stadt Overath die Grundsatzentscheidung getroffen, eine neue Feuerwache auf dem Gelände des heutigen EDEKA an der Hauptstraße anzusiedeln. Die Werkstätten für Atemschutz, Schlauchpflege, Funk sowie die Kleiderkammer und die Räume für die Jugendfeuerwehr sollen dezentral im Sülztal, auf dem Grundstück „Zum Holzplatz“ im Ortsteil Steinenbrück, errichtet werden.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Overath hat danach auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 139 - Overath-Steinenbrück, Feuerwehr Zum Holzplatz beschlossen.

Der Flächennutzungsplan enthält für das Grundstück die Darstellung Sondergebiet. Diese Darstellung erfolgte seinerzeit im Zusammenhang mit der Errichtung des Golfplatzes.

Neben der Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Bestätigung der Bezirksregierung Köln gem. § 34 LPlG, dass die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht, liegt bereits vor. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde einen Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit dieses für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgrund der bisherigen planungsrechtlichen Lage ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes geboten. Das Plangebiet soll dabei als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt werden.

Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf handelt es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hieraus ergibt sich, dass grundsätzlich eine Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen nicht erforderlich ist und diese nur aus besonderen Gründen geboten ist. In diesem Verfahren ist somit nicht vorgesehen, eine überbaubare Fläche für das Feuerwehrgerätehaus zum Entwurfsbeschluss festzulegen. Die Planentwürfe für den Hochbau sollen dazu in den Entwurf des B-Planes einfließen. Die Erstellung des B-Plan-Entwurfes erfolgt in enger Abstimmung mit der Hochbauplanung.

Das Planungsbüro **HKS/HKR** wurde im April 2015 mit dem Bebauungsplan einschließlich „Umweltbericht“ (UB), dem „Landschaftspflegerischem Fachbeitrag“ (LFB) und der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ (ASP) beauftragt.

2. Räumlicher Geltungsbereich / Beschreibung des Plangebietes

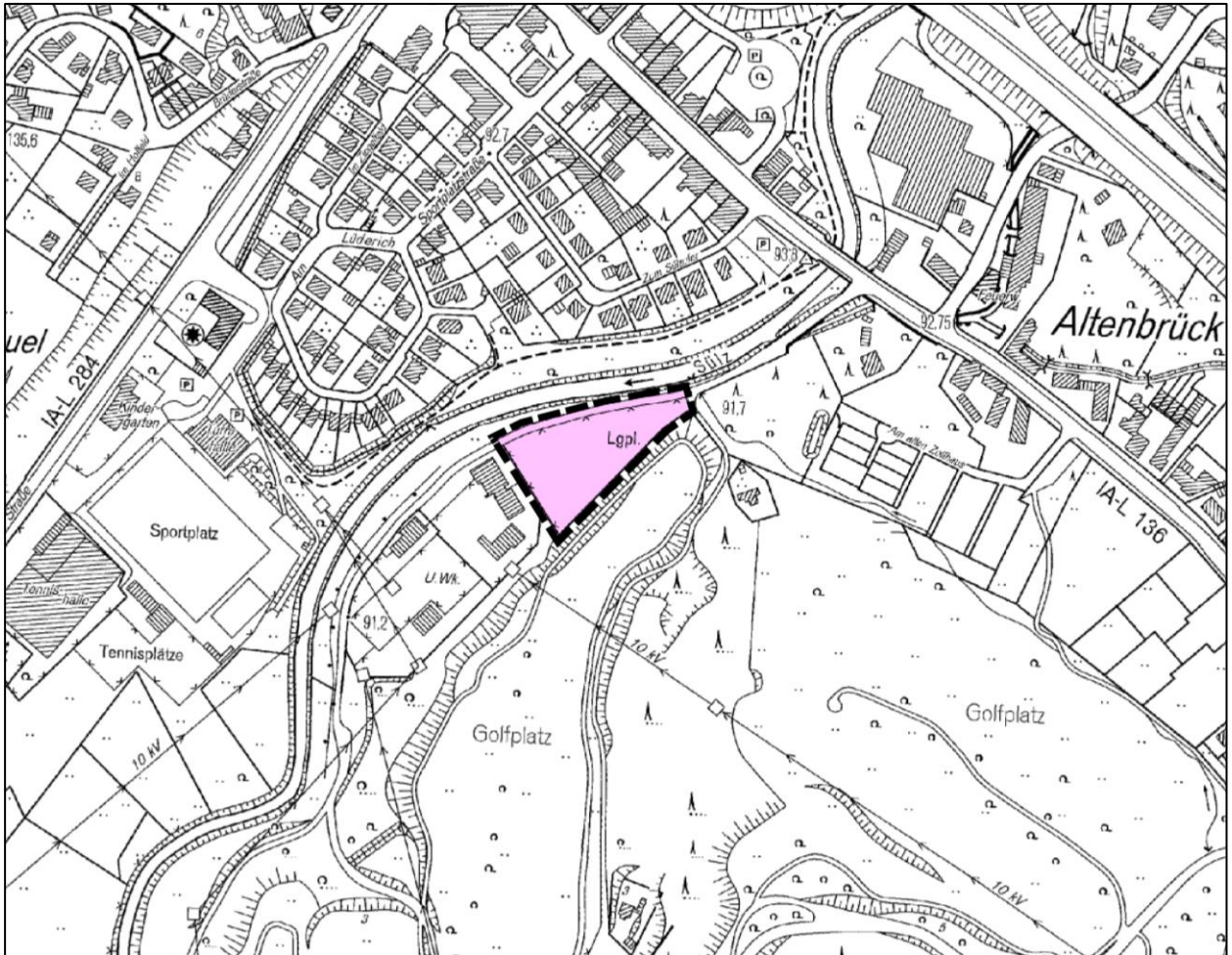
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139, umfasst die Flurstücke 3551, 4554, 4557 und Teile aus 4355 (Straßenfläche) in der Gemarkung Lüderich, Flur 5.

Das Plangebiet schließt an bestehende Bauflächen (gewerbliche Nutzungen) im Südwesten an. Ansonsten ist das Plangebiet von größeren Gehölzbeständen umgeben.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei größere Eschen und einige weitere kleinere Gehölzbestände. Darüber hinaus befindet sich eine wassergebundene Lagerplatzfläche im mittleren Bereich des Plangebietes.

Nördlich befindet sich das Fließgewässer „Sülz“.

Die Fläche ist über die vorhandene Erschließung „Zum Holzplatz“, ausgehend von der „Olper Straße“, innerörtlich erschlossen.



Übersichtslageplan, ohne Maßstab

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

3. Planungsrechtliche Situation im Plangebiet

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage, Dezember 2006) ist das Gebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit der überlagerten Freiraumfunktion „Schutz der Natur und Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE)“ entlang eines Oberflächengewässers dargestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

3.2 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplangebietes „Südkreis - Bergisch Gladbach, Overath, Rösrath“ des Rheinisch-Bergischen Kreises (2008), jedoch überwiegend außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Im Norden ist ein **Landschaftsschutzgebiet** festgesetzt.

Das **Biotopkataster Nordrhein-Westfalen** (LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotope aus.

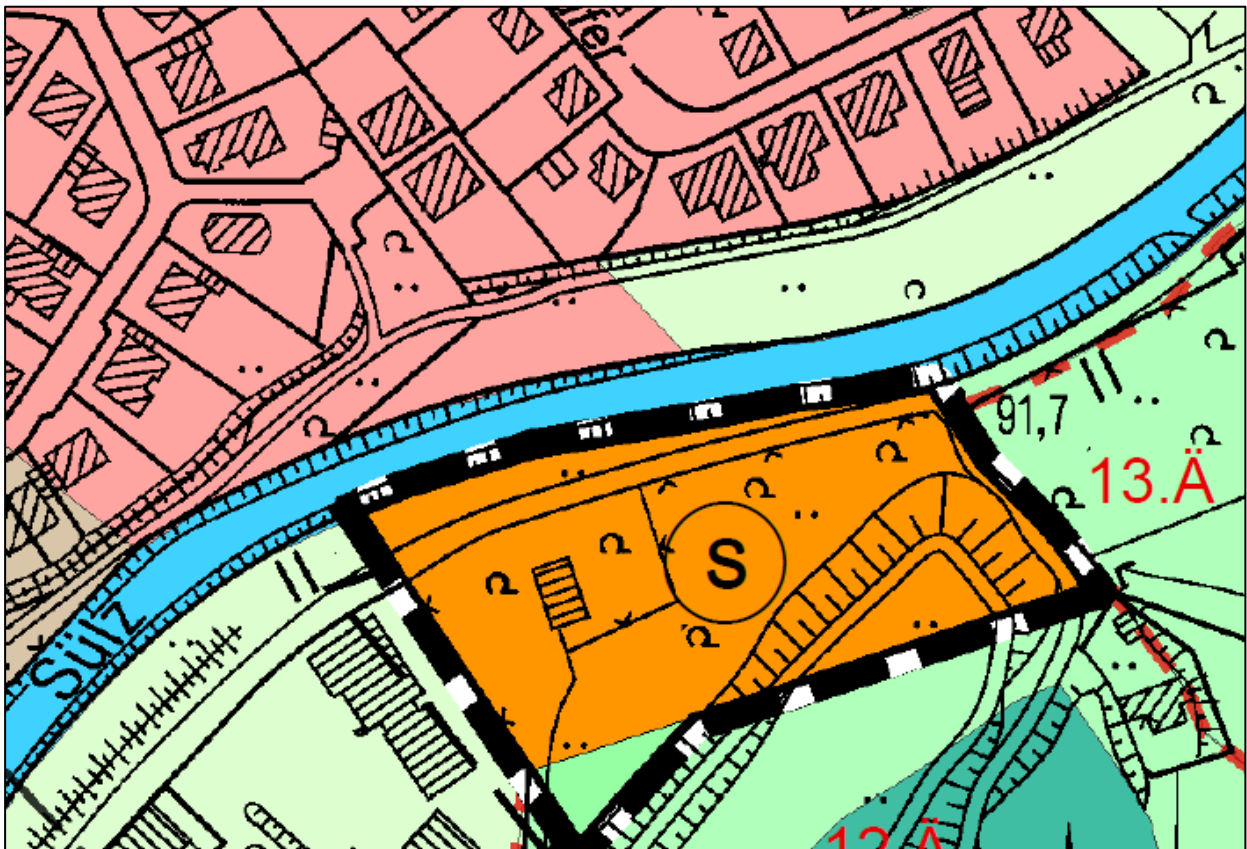
Angaben über das Vorhandensein von **Biotopen/Biotoptypen nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 (1) LG NRW** („geschützte Biotope“) liegen nicht vor.

Konkrete Hinweise auf **prioritäre Lebensräume und Arten** gemäß der **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie)**, der **EG-Vogelschutzrichtlinie** sowie auf **potentielle FFH-Lebensräume** liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes sowie von FFH-Lebensraumtypen ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

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

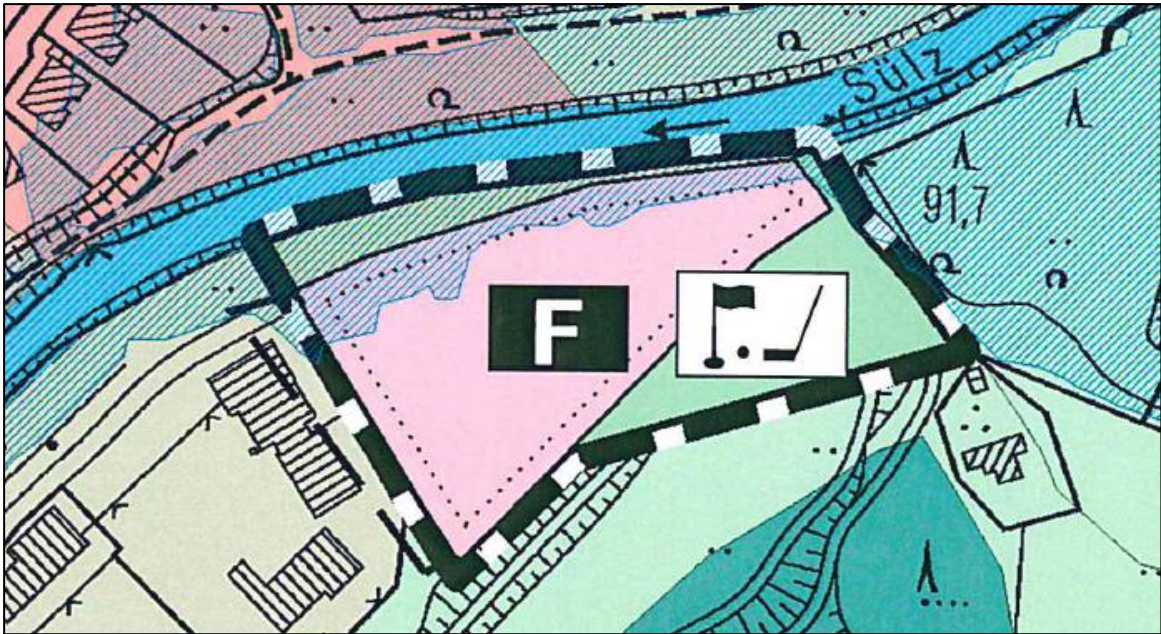
3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Overath ist die Plangebietsfläche als „Sonderbaufäche“ dargestellt. Der FNP wird im Parallelverfahren mit Bezug zu den Planungszielen des B-Planes geändert.



© Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Overath, ohne Maßstab

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Overath enthält die neue Darstellungen „Fläche für Gemeinbedarf“, Zweckbestimmung Feuerwehr. Für den nördlichen Bereich entlang der Sülz ist das Überschwemmungsgebiet dargestellt.

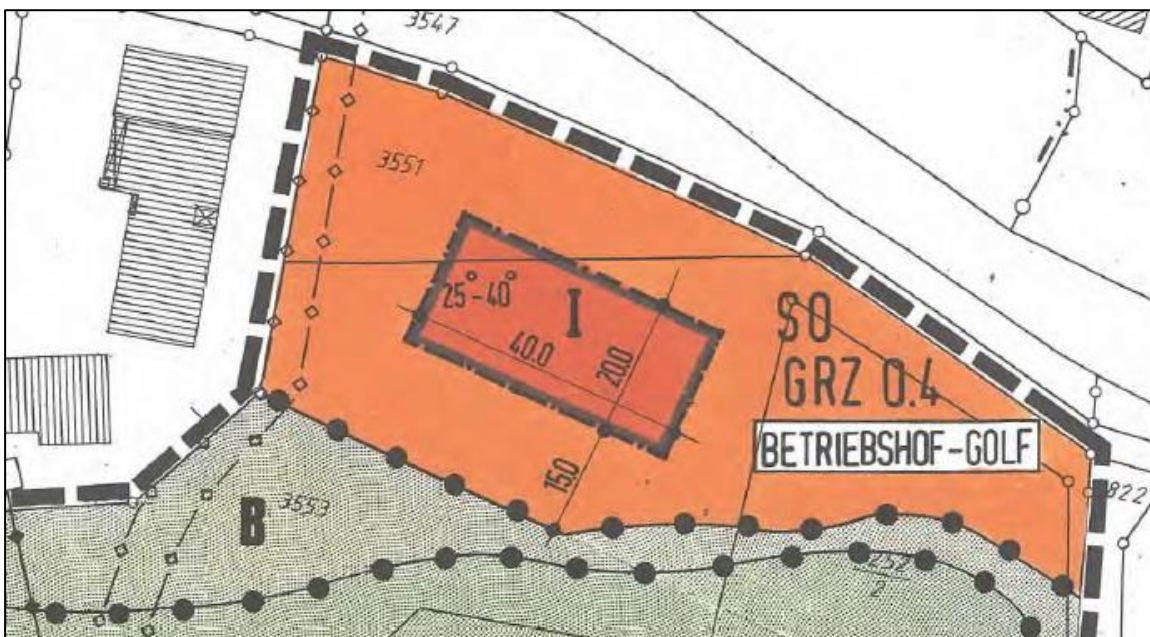


© Auszug aus dem geplanten Flächennutzungsplan der Stadt Overath, ohne Maßstab

3.4 Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 80 „Golfanlage Overath-Steinenbrück, Lüderich“ sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Sondergebiet „Betriebshof Golfplatz“ festgesetzt.

Die Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 80 sind nicht mehr zeitgemäß und deshalb überholt und obsolet. Die Inhalte entsprechen nicht mehr den aktuellen Erfordernissen und Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung Overaths.



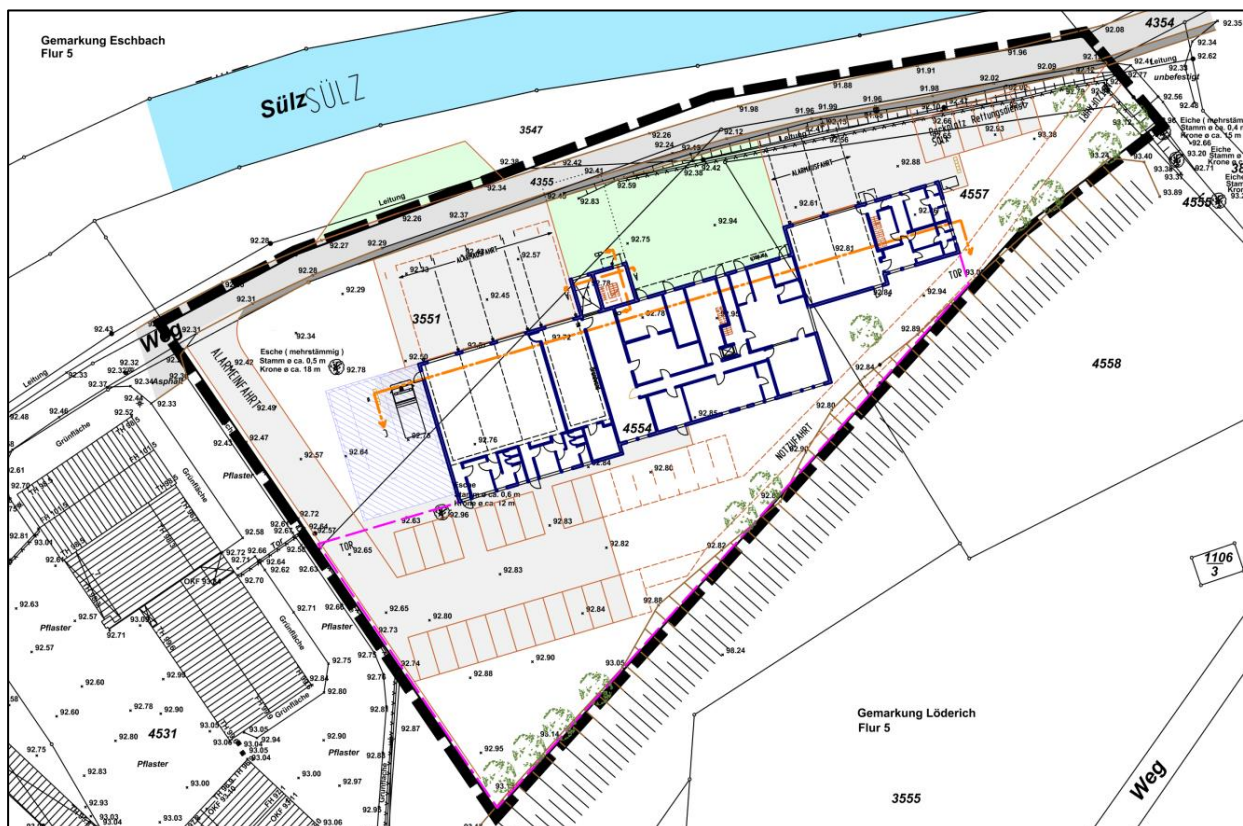
© Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 80 der Stadt Overath, ohne Maßstab

4. Planungsziel des Bebauungsplanes

Ziel des B-Planes ist die Überplanung des Plangebietes entsprechend der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan (Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr). Hinzu kommen die Festsetzungen der erweiterten Straßenverkehrsfläche der vorhandenen Erschließungsstraße im Norden des Plangebiets.

Die Stadt Overath als Bauherr plant die Errichtung von „Zentralen Werkstätten“ der Freiwilligen Feuerwehr - Stützpunkt Jugendfeuerwehr - Erweiterungsfläche Löschgruppe Steinenbrück. Hier sind die folgenden Nutzungen eingeplant:

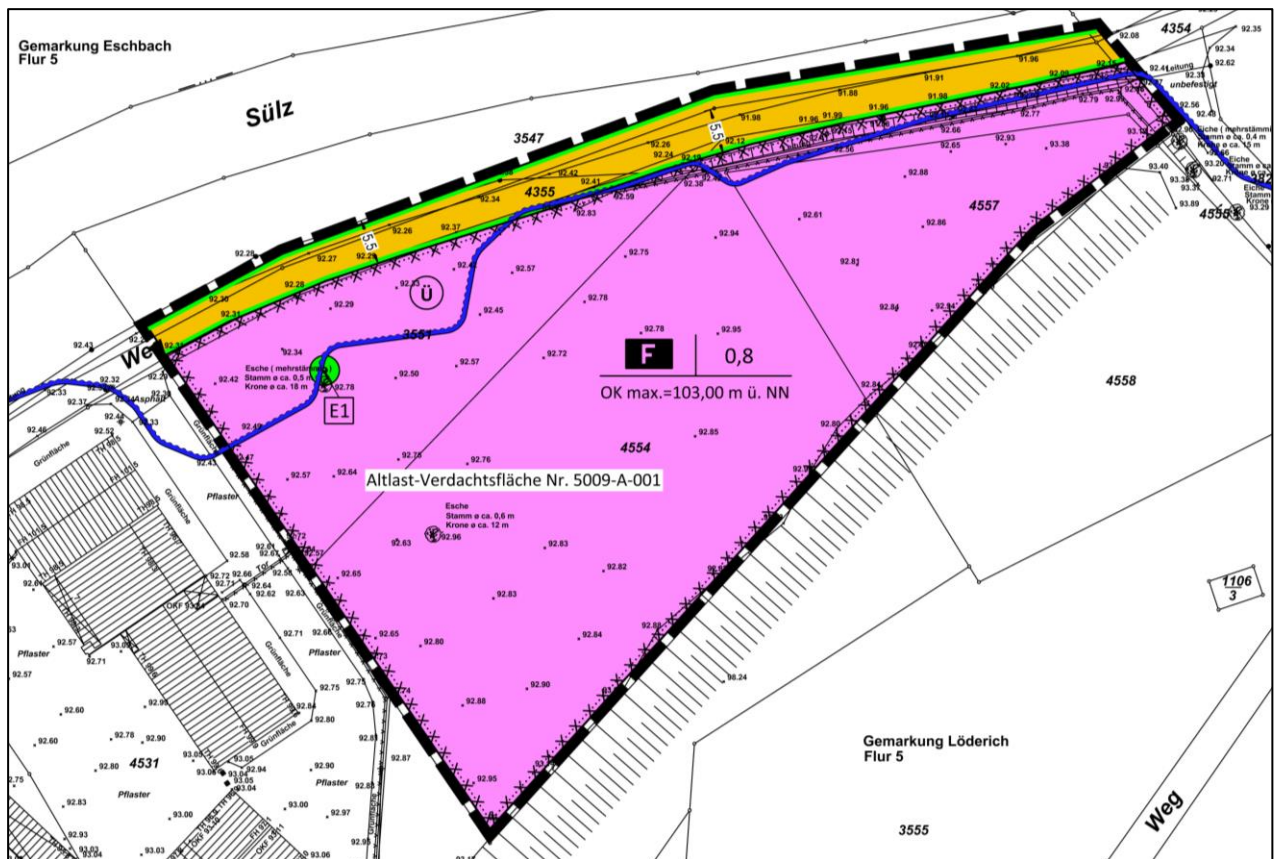
- Feuerwehrgerätemeisterei mit Atemschutzwerkstatt, Schlauchpflege, CSA- und Schutzzeugwartung, Schwarz- und Weißlagerung,
- Standort für die Fahrzeuge: Einsatzleitwagen, Gerätewagen,
- Logistik Löschfahrzeug,
- Jugendfeuerwehr,
- Standort für die Jugendfeuerwehr,
- Kleiderkammer der Feuerwehr und Jugendfeuerwehr,
- Waschhalle für alle Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr Overath und des Rettungsdienstes,
- Kombierter Schlauchtrocken- und Übungsturm,
- Übungsfläche im Außengelände,
- Kleine Rettungswache,
- Erweiterungsfläche Löschgruppe Steinenbrück.



© Vorentwurf der Planung

5. Planung

Die Planung erfolgt auf Grundlage der unter Ziffer 4 formulierten Planungsziele.



© Geplanter Bebauungsplan Nr. 139 der Stadt Overath ohne Maßstab

Gemeinbedarfsfläche

Planungsziel des B-Planes ist, das Plangebiet entsprechend der Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan als „Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Feuerwehr“ zu überplanen.

Für die Bauflächen werden folgenden Festsetzungen getroffen:

- Bauliche Anlagen der Gemeinbedarfsnutzung innerhalb des Überschwemmungsgebietes

Die Grenze des Überschwemmungsgebietes der Sülz ist nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist untersagt:

- 1.) Die Errichtung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches
 - 2.) Die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,
 - 3.) das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden,
 - 4.) die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder fortgeschwemmt werden können und
 - 5.) das Erhöhen oder vertiefen der Erdoberfläche.
- Abweichungen hiervon sind nur mit Genehmigung der Unteren Wasserbehörde zulässig.“

- Grundflächenzahl GRZ 0,8

Die Festsetzung der Grundflächenzahl dient der Einhaltung einer Mindestfreifläche auf dem Baugrundstück. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche liegt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl in der Gemeinbedarfsfläche orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Hier befindet sich überwiegend Gewerbenutzung. Die Grundflächenzahl ist in § 17 (1) BauNVO für Wohngebiete mit einer Obergrenze von GRZ 0,4 angegeben. Diese Grundflächenzahl darf gemäß § 19 (4) BauNVO um 50% für Stellplätze mit Ihren Zufahrten überschritten werden. Dies würde eine GRZ von 0,6 ergeben.

Für die Gemeinbedarfsfläche wurde eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf GRZ = 0,8 festgesetzt.

Folgende Festsetzung wurde getroffen:

Gemäß § 17 (2) Satz 1 bis 3 BauNVO wird festgesetzt, dass für die Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Feuerwehr Überschreitungen der Grundflächenzahl bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen sind.

Als besonderer städtebaulicher Grund im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO ist darzulegen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Zweck dient, zur Sicherstellung des allgemeinen Brandschutzes im Stadtgebiet eine Feuerwache zu errichten.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 (1) BauNVO können überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Dabei sind die Überschreitungen durch Umstände oder durch Maßnahmen auszugleichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus kann gemäß § 21a BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch überdachte Stellplätze und Garagen bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zugelassen werden.

Die Festsetzungen sind getroffen worden, weil der Standort der Feuerwache aus Gründen der wirtschaftlichen und städtebaulichen Ausnutzbarkeit nur aufgrund dieser Überschreitung möglich ist. Hierbei sind besonders die Notwendigkeit der hohen Anzahl an Stellplätze und der erhöhte Bedarf an versiegelten Freiflächen für Übungszwecke für die Feuerwehr zu berücksichtigen. Die Gebäudeflächen allein würden eine Überschreitung der Grundflächenzahl nicht veranlassen. Eine Umsetzung des Feuerwehrstandortes an dieser Stelle ist nur unter Beachtung der vorgenannten Eckpunkte möglich. Dies entspricht der Zielsetzung des § 19 (4) zweite Aufzählung, Ziffer 2 BauNVO (wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung).

Die Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Umwelt und die Bedürfnisse des Verkehrs werden nicht zusätzlich beeinträchtigt, da es sich um die Überplanung von im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet „Betriebshof Golfplatz“ festgesetzten Flächen handelt.

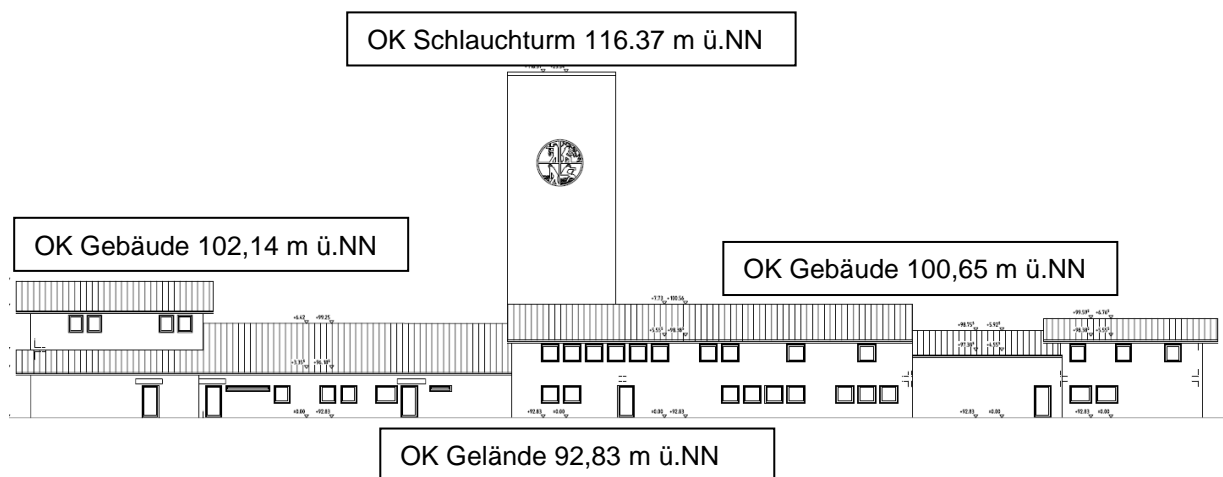
- Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen,

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ergibt sich die zulässige Höhe baulicher Anlagen aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen (OK) in Meter (m) über Normal Null

(ü.NN) als Höchstmaß. Abweichend von der in der Planzeichnung angegebenen maximalen Höhe von 103,00 m ü. NN darf ein Schlauchturm eine maximale Höhe von 117,00 m ü. NN erreichen.

Ausgenommen von den v.g. Höhenbeschränkungen sind Antennenanlagen die der Feuerwehr zugeordnet sind.

Es ergibt sich somit bei einer Geländehöhe von ca. 93,00 m ü. NN eine maximale Höhe der Feuerwehrgebäude von 10,00 m und für den Schlauchturm (Grundfläche 6,50 m x 5,00 m) von 24 Meter. Die Höhenfestsetzungen wurden auf Grundlage der Hochbauentwürfe des Vorentwurfs „Feuerwehrgerätemeisterei, Jugendfeuerwehr, Standort ELW und GWL, kleine Rettungswache“ Overath "Sülzta" der Entwurfsverfasserin Carina Haag, Architektin, Unterkülheim 3, 51429 Bergisch Gladbach abgefasst.



Südansicht

- **Straßenverkehrsflächen**

Die Straßenverkehrsfläche wurde für die vorhandene Straßenparzelle festgesetzt. Darüber hinaus wurden noch Erweiterungsflächen in Richtung der geplanten Feuerwehranlage als Straßenverkehrsflächen festgesetzt, damit eine ausreichende Straßenbreite von 5,50 m (gerechnet ab bestehenden nördlichen Straßenrand) für den Begegnungsverkehr Feuerwehrfahrzeug/PKW gegeben ist.

- **Begrünungsmaßnahme B 1 „Herstellung von Vegetationsflächen“**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen gem. § 12 sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, Rasenflächen) zu gestalten und so zu unterhalten. Die Vegetationsflächen im Bereich des Überschwemmungsgebietes dürfen nicht mit Sträuchern oder Bäumen bepflanzt werden. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Pflanzenarten:

Bäume 1. Ordnung: Winter-Linde (*Tilia cordata*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*),

Bäume 2. Ordnung: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weiß-, Sand-Birke (*Betula pendula*), Eberesche bzw. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Sträucher: Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Pflanzgröße:

Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, StU 16-18

Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm

Sträucher: 3-5 Triebe, 100-150 cm

Pflanzabstand:

Sträucher: 1,50 x 1,50 m, Dreiecksverband

Pflege:

Anwuchskontrolle, 3 Pflegegänge im ersten Jahr

Im Bereich der Begrünungsfläche B1 ist der Boden unter Beachtung der DIN 19731 soweit auszutauschen, dass mindestens in den obersten 50 cm die Vorsorgewerte nach BBodSchV, Anhang 2, Nr. 4 eingehalten werden.

• **Erhaltungsmaßnahme E 1 „Erhalt einer Esche“**

Der im Bebauungsplan mit der Kennziffer E 1 festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen in der Bauphase sind die Anforderungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen; Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu berücksichtigen.

• **Überschwemmungsgebiet (nachrichtliche Übernahme) des Gewässers „Sülz“**

Die Grenze des Überschwemmungsgebietes der Sülz ist nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen.

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist untersagt:

- 1.) Die Errichtung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches
- 2.) Die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,
- 3.) das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden,
- 4.) die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können
oder fortgeschwemmt werden können und
- 5.) das Erhöhen oder vertiefen der Erdoberfläche.

Abweichungen hiervon sind nur mit Genehmigung der Unteren Wasserbehörde zulässig.“

Hier befinden sich die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die Freiflächen der Feuerwehr.

6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Regelfall verursacht die Änderung des Bebauungsplanes einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Dies trifft auch für den vorliegenden Fall zu. Insofern wird auf die Ausführungen zu Punkt 6.1 „Umweltbericht“ dieser Begründung verwiesen.

Es wird über die Aussagen des Umweltberichtes hinaus auf folgendes hingewiesen:

Nach § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, die sog. „planungsrelevanten Arten“ (europäische Vogelarten und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Daher ist jeweils vor Beginn einer Baumaßnahme sicherzustellen, dass durch diese keine planungsrelevanten Arten, welche z.B. zu beseitigende Vegetationsstrukturen oder zu verändernde bzw. zu beseitigende Gebäudebereiche als Nist-, Ruhe- oder Schlafplatz nutzen, verletzt oder getötet werden und das deren Zufluchtsstätten wie etwa Nester etc. nicht zerstört werden.

Weitere Informationen zum naturschutzrechtlichen Artenschutz sind zu finden im Internet-Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW oder zu erhalten bei der Unteren Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises.

6.1 Umweltbericht im Bauleitplanverfahren

Gemäß § 2 a BauGB ist dem Bebauungsplanes Nr. 139 ein Umweltbericht als Teil 2 der Begründung beigelegt. Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Umwelt-Schutzgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Für das Planvorhaben ist nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt für die sogenannten „planungsrelevanten Arten“ (Tiere und Pflanzen).

Es ist zu überprüfen, ob für die „planungsrelevanten Arten“

- der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und
- die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

Die Artenschutzprüfung ist als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt und Inhalt dieser Begründung.

In § 44 Abs. 1 Satz 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist geregelt, dass die besonders geschützten Tierarten (gem. BArtSchV Anlage 1, Spalte 2; EG-ArtSchV Anhang A oder B; gem. Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie 92/43/EG; alle europäische Vogelarten) nicht verletzt oder getötet werden dürfen.

Streng geschützte Arten (gem. Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie 92/43/EG; gem. BArtSchV Anlage1, Spalte 3, gem. EG-ArtSchV Anhang A) dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-,

Überwinterungs- und Wanderungszeit nicht erheblich gestört werden, d.h. der Erhaltungszustand der lokalen Population darf sich nicht verschlechtern.

Das Ergebnis der Artenschutzprüfung ist in das Bauleitplanverfahren eingeflossen.

6.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)

Im „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und das planerische Konfliktbewältigungsprogramm der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 13ff BNatSchG dargelegt.

Der „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ (LFB) beschreibt die Planungsziele des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Grünordnung und konzipiert Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der durch die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelösten Beeinträchtigungen. Die notwendigen Ausgleichs-, Begrünungs-, Erhaltungs-, Gestaltungs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden dargestellt.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist als Abwägungsmaterial dieser Begründung bzw. Planung zugrunde gelegt und beigelegt.

7. Belange des Klimaschutzes

Gegenüber der derzeitigen Nutzung hat die Bebauung Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation. Aufgrund des relativ geringen Anteils der überbaubaren Grundstücksfläche ist jedoch keine Verschlechterung für das Umfeld zu erwarten.

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

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

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

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

Bei den geplanten Neubauten wird dem Schutzgut Klima dahingehend Rechnung getragen, dass die Anforderungen an den Klimaschutz durch Maßnahmen nach dem neusten Stand der Technik (z.B. durch die Wärmeschutzverordnung) im Baugenehmigungsverfahren eingehalten werden. Die übrigen angeführten

Maßnahmen, wie z.B. der Einsatz regenerativer Energiesysteme, können durch den Eigentümer umgesetzt werden.

8. Erschließung

Alle neuen Baumaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag bzw. Erschließungsvertrag zwischen Stadt Overath und dem Erschließungsträger gesichert.

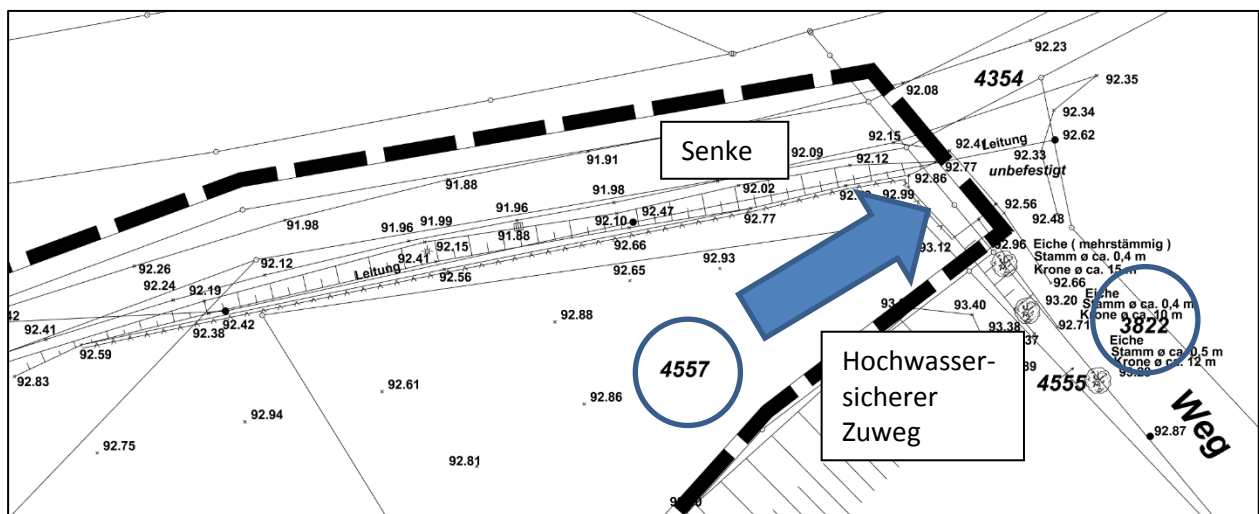
8.1 Straßen- und Wegebau

Es erfolgt ein Ausbau der Haupterschließung, damit eine ausreichende Straßenbreite von 5,50 m (gerechnet ab bestehenden nördlichen Straßenrand) für den Begegnungsverkehr Feuerwehrfahrzeug/PKW zukünftig vorherrscht. Für den Anschluss bis an die „Olper Straße“ ist ebenfalls ein Ausbau geplant.

Die vorhandene Straße „Zum Holzplatz“ wird auch als Ausfahrt der Erddeponie „Lüderich“ genutzt.

Eine hochwassersichere Zuwegung ist möglich und beabsichtigt. Die Stadt erwirbt dafür noch einen Teil der Parzelle 3822. Damit ist eine Erschließung der Fläche im rückwärtigen Bereich möglich.

Dies ist von Vorteil, da der eigentliche hochwasserproblematische Bereich mit einer Senke vor der Parzelle 4557 liegt.



Katasterübersichtsplan

8.2 Schmutzwasser

Eingeplant ist, die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes über eine neue Druckentwässerung an den bestehenden Mischwasserkanal im Bereich des Nordwestufers der Sülz anzuschließen.

8.3 Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist im Plangebiet das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, vor Ort von dem Nutzungsberechtigten des Grundstückes zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beein-

trächtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Eingeplant ist, das Niederschlagswasser in die „Sülz“ einzuleiten. Hierzu sind die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

8.4 Lösch- und Trinkwasser

Nach der vorliegenden Bescheinigung der Stadtwerke Overath, ist in dem o.a. Bereich bei störungsfreiem Betrieb des Trinkwasserrohrrnetzes, voraussichtlich ca. 3200 l/min. (192 m³/h) Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden aus dem öffentlichen Rohrnetz zu entnehmen. Die Trinkwasserleitung wird neu erstellt.

9. Gewässer / Überschwemmungsgebiet

Die Grenze des Überschwemmungsgebietes der Sülz ist nachrichtlich (Geodatenportal Rheinisch-Bergischer Kreis) in die Planzeichnung eingetragen. Innerhalb dieser Fläche sind und können keine hochbaulichen Anlagen errichtet werden. Hier befinden sich lediglich die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die Freiflächen der Feuerwehr.

10. Boden

Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurden, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

11. Altlasten

Das Plangebiet ist als altlastenverdächtige Fläche im Kataster des Rheinisch-Bergischen Kreises nach § 8 LBodSchG über Altlasten und altlastverdächtige Flächen erfasst (Bergbau-Altlast-Verdachtsfläche - Katalog BAVKat: Altlast-Verdachtsfläche Nr. 5009-A-001: Grube Lüderich, Halden, Klärteiche, Haupt-/Nordschacht, Aufbereitung Lüderich).

Gemäß Gutachten der Firma „Geo Consult“ wurden im Sinne der BBodSchV deutlich erhöhte Blei- und Arsen-Gehalte gemessen. Diese überschreiten die jeweiligen Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Nutzungsszenario: Industrie- und Gewerbegrundstücke). Bei einer direkten Exposition mit dem Material kann eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch nicht ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf die geplante Neubebauung der Fläche ist ein großer Teil der belasteten Bodenmaterialien auszuheben und fachgerecht zu entsorgen. Ferner ist die Fläche nach Abschluss der Baumaßnahme im Zuge der Herstellung von Hof- und Verkehrsflächen vollständig zu versiegeln, sodass kein direkter Kontakt zwischen schädlichen Bodenveränderungen und Menschen zustande kommen kann. Unter Einhal-

tung der v.g. Maßnahmen bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken gegen eine gewerbliche Bebauung des Areals.

Bei weiteren Hinweisen auf Altlasten im Plangebiet ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

12. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Overath als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750; Fax: 02761-9375-20) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs.4 DSchG NW).

13. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plangebietes

Gesamtgröße		ca. 5.285 m²
davon	Gemeinbedarfsfläche	ca. 4.615 m ²
	Straßenverkehrsflächen	ca. 670 m ²

14. Kostenarten

Für den B-Plan ist voraussichtlich mit folgenden Kostenarten zu rechnen:

- Ausgleichs-, Begrünungs- und Ersatzmaßnahmen,
- Straßenbau,
- Entwässerung,
- Sonstige Planungskosten.

15. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen

Folgendes Abwägungsmaterial wird im B-Plan genutzt:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag,
- Umweltbericht,
- Artenschutzprüfung,
- Altlastengutachten.

Folgender Vertrag wird zwischen Erschließungsträger (Stadtentwicklungsgesellschaft Overath SEGO, Herr Bürger, Hauptstraße 10, D-51491 Overath) und Stadt Overath vor dem Satzungsbeschluss geschlossen:

- Städtebaulicher Vertrag bzw. Erschließungsvertrag

16. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 139 beizufügen.

Overath, den

.....
-Bürgermeister-