Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 101

„Gewerbegebiet Klef“

Begründung

Entwurf - Zweite Offenlage

1	PLANUNGSANLASS UND -GRUNDLAGEN	1
2	GELTUNGSBEREICH	2
3	RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION	2
4	BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	3
4.1	Landes- und Regionalplanung	3
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
4.3	Sonstige Satzungen, Verordnungen	3
5	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	4
5.1	Ziele und Grundzüge der Planung	4
5.2	Art der baulichen Nutzung	4
5.3	Maß der baulichen Nutzung	12
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	13
5.5	Verkehrsflächen und Erschließung	13
5.6	Ver- und Entsorgung	15
5.7	Flächen für die Abwasserbeseitigung	18
5.8	Grünflächen	18
5.9	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
5.10	Sichtfeld	22
5.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	23
5.12	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	24
5.13	Kennzeichnung	25
5.14	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW	25
5.15	Nachrichtliche Übernahmen	26
5.16	Hinweise und Vermerk	27
5.17	Empfehlungen	27
6	FLÄCHENBILANZ	27

1 Planungsanlass und -grundlagen

Gewebeflächenentwicklung im Stadtgebiet

Aktuell besteht in Overath in erhöhtem Maße, auch von ortsansässigen Betrieben und Unternehmen, eine Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen.

Mit der am 16.05.2006 durch den Bau- und Planungsausschuss beschlossenen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 und der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Stadt Overath aus diesem Grund das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Gewerbeflächenentwicklung im Stadtgebiet zu schaffen.

Zielsetzung ist es dabei, ggf. mit Betriebsverlagerungen eine städtebaulich gewünschte Entflechtung in Overath herbeizuführen und bestehende Nutzungskonflikte zu lösen, ohne dass ein Betriebstandort im Stadtgebiet grundsätzlich aufgegeben werden muss und damit Arbeitsplätze gesichert bleiben.

Für die geplanten Nutzungen sind verschiedene Standorte im Stadtgebiet diskutiert und bewertet worden, die aber unter den Kriterien der Verkehrsanbindung, der räumlichen Nähe zu bestehenden Gewerbegebieten, der naturräumlichen Gegebenheiten und der Realisierbarkeit hinsichtlich der Grundstücks- bzw. Eigentumsverhältnisse keine Alternative zum geplanten Standort darstellten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 liegt an der Anschlussstelle Overath der BAB 4 Köln – Olpe. Südlich der Autobahn grenzen die bestehenden Gewerbegebiete Hammermühle, Diepenbroich und Burghof an. Der Flächennutzungsplan stellt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 Fläche für die Landwirtschaft dar. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht den beabsichtigten Planungszielen entsprechen, führt die Stadt Overath im Parallelverfahren die 34. Änderung des Flächennutzungsplans durch.

Instrument zur Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren ist die Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB, in der voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB festgehalten werden. Zur Beurteilung der städtebaulichen Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erstellt.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Bebauungsplanbegründung.

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich westlich der Autobahn A 4 und des bestehenden Gewerbegebietes Hammermühle und liegt an der Bundesstraße B 55.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf folgende Flurstücke in der Gemarkung Balken, Flur 2:

Flurstücksnummern 950,960, 961, 992, 994, 997, 980, 981, 996, 998, 999. 1000, 1001, 1002, 1004, 1005, 1010, 1022, 1025, 1027, 1029.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, der eine Fläche von rund 3,4 ha umfasst, ist der Bebauungsplandarstellung im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

3 Räumliche und strukturelle Situation

Das ca. 3,4 ha große Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zum Stadtzentrum von Overath, nördlich der bestehenden Gewerbegebiete Hammermühle, Diepenbroich und Burghof. Es wird im Süden durch die BAB 4, im Westen durch die B 55 und im Nord-Osten und Osten durch die Bahngleise begrenzt.

Die Autobahnanschlussstelle Overath der BAB 4 Köln-Olpe ist ca. 100 m vom Plangebiet entfernt. Durch die unmittelbare Nähe zu Bundesstraße und Autobahn ist das Plangebiet sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Ein Bushaltepunkt befindet sich unmittelbar an der Zufahrt, die das geplante Gewerbegebiet von der B 55 aus erschließt.

Der räumliche Geltungsbereich wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Bauliche Nutzungen sind in Nachbarschaft jenseits der Bahntrasse in Form einer Splittersiedlung vorhanden. Die Genehmigungsgrundlage der hier liegenden Gebäude basiert auf einem Notprogramm zur Bereitstellung von Wohnraum nach dem zweiten Weltkrieg. Ziel der Stadt Overath ist es, diese Siedlung langfristig aufzugeben.

Die nächsten weiteren Wohnsiedlungsbereiche liegen in etwa 1.000 m Entfernung; die Wohnbebauung an der B 55 und die Siedlung Klef westlich des Plangebiets grenzen mit einem Abstand von rund 40 m an. Das Geländeniveau liegt im Mittel bei etwa 97,50 m über NN.

Das Plangebiet ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Autobahn durch Verkehrslärmemissionen vorbelastet. Die landwirtschaftlich genutzten und vom Verkehrslärm belasteten Wiesenflächen eignen sich kaum zur Naherholung.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Östlich des Plangebietes verläuft sich in ca. 60 m Entfernung die Agger. Der räumliche

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 liegt nicht im amtlich festgelegten Überschwemmungsgebiet, aber im hochwassergefährdeten Bereich der Agger. Dies ist im Bebauungsplan vermerkt.

Eine besondere klimatische Bedeutung kommt dem Plangebiet nicht zu.

4 Bestehendes Planungsrecht

4.1 Landes- und Regionalplanung

Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk überwiegend als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) ausgewiesen. Ein untergeordneter Teilbereich ist als Allgemeiner Freiraum/Agrarbereich dargestellt.

Die Entwicklung eines Gewerbegebietes folgt dem Ziel der Regionalplanung.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Overath in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Februar 1980 ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 101 nicht mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan übereinstimmen, führt die Stadt Overath die 34. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durch. Inhalt ist die Änderung der bisherigen Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft" in „Gewerbegebiet" (GE).

Die Bezirksregierung Köln hat der Stadt Overath mit Schreiben vom 4. Juli 2006 die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 32 LPlG bestätigt.

4.3 Sonstige Satzungen, Verordnungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Südkreis", rechtskräftig seit dem 22.07.2008

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des Landschaftsplans treten widersprechende Darstellungen und Regelungen des Landschaftsplans mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen hat.

Im Plangebiet befinden sich keinerlei besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft im Sinne des Landschaftsgesetzes NRW.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Naturschutzgebiete sind nicht unmittelbar von der Planung betroffen (z.B. Flora-Fauna-Habitat Gebiete).

Im Rahmen der Umweltprüfung zur Bauleitplanung ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich in etwa 50 bis 100 m Abstand zum bestehenden Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) DE 5109-302 „Agger" befindet. Entsprechend wird im Rahmen des Planverfahrens eine FFH-Vorprüfung durchgeführt in der die möglichen Auswirkungen dargestellt sind.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes und nicht im amtlich festgelegten Überschwemmungsgebiet der Agger.

5 Inhalte des Bebauungsplans

5.1 Ziele und Grundzüge der Planung

Die Stadt Overath verfügt aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten über ein geringes Potenzial an gewerblichen Bauflächen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Restfläche, die u. A. mit ihrer guten verkehrlichen Anbindung über eine hohe Lagegunst für gewerblich Nutzungen verfügt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 101 und die 34. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung, Erweiterung, und Neuansiedlung gewerblicher Betriebe im Stadtgebiet geschaffen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 101 beinhaltet daher im Wesentlichen die Festsetzung von Gewerbegebieten unter besonderer Berücksichtigung des Immissionsschutzes, der notwendigen Erschließungsstraßen sowie von Flächen und Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebiets und für die Ver- und Entsorgung.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten wird sichergestellt, dass hier nur Betriebe angesiedelt werden, die die bestehende (Wohn-) Nutzung im Umfeld und die städtebaulichen Funktionen des Stadtzentrums nicht erheblich beeinträchtigen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Gliederung des Gewerbegebietes

Als Art der baulichen Nutzung wird, entsprechend den Planungszielen, gemäß § 8 BauNVO „Gewerbegebiet (GE)" festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 6 i. V. m. Abs. 8 BauNVO in die Teilgebiete GE 1 bis GE 3 gegliedert und unter Immissionsschutzaspekten in seiner Nutzung eingeschränkt.

Vorbeugender Immissionsschutz

Der Abstand des Plangebiets zur nächsten schutzbedürftigen (Wohn-) Bebauung in Overath beträgt rund 40 m. Bei dem Gebäude Kölner Str. 11 handelt es sich um ein einzelnes Wohnhaus unmittel-

bar an einer Autobahnauffahrt, das von der Stadt Overath als Wohnen im Außenbereich bzw. mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets eingestuft wird. Das Wohngebäude unterliegt schon heute erheblichen Beeinträchtigungen durch Emissionen der unmittelbar angrenzenden überörtlich bedeutsamen Verkehrswege.

Um den vorbeugenden Lärm-Immissionsschutz sicher zu stellen, ist es erforderlich, die Randbedingungen für Lärmemissionen unter Beachtung der geplanten städtebaulichen Entwicklung festzulegen. Hierzu muss gewährleistet werden, dass an der schutzbedürftigen Bebauung im Einwirkungsbereich der Gewerbeflächen in Zukunft keine, entsprechend den hierzu ergangenen Rechtsvorschriften, unzulässigen Geräuschimmissionen auftreten. Daraus folgt, dass zur Einhaltung des vorbeugenden Immissionsschutzes für neu anzusiedelnde Nutzungen und Anlagen definierte Randbedingungen festgeschrieben werden müssen, durch die sich die Vorhaben in das Gesamtkonzept einfügen.

Damit in Zukunft keine unzulässigen bzw. unzumutbaren Luft-, Schadstoff- bzw. Geruchsimmissionen auf die schutzbedürftige (Wohn-) Bebauung im Einwirkungsbereich des Plangebiets auftreten, wird das geplante Gewerbegebiet in seiner Nutzung eingeschränkt.

Auf Grundlage des Geräuschgutachtens, dass die Tauw GmbH aus Burscheid im Auftrag der Stadt Overath im Frühjahr 2008 erstellt und im Februar 2011 aktualisiert hat, werden zusätzlich zulässige Emissionskontingente festgesetzt und das Gewerbegebiet gegliedert.

Zulässige Immissionsrichtwerte

Zur Beurteilung der aus den beabsichtigten Nutzungen resultierenden Geräuschimmissionen wurden die nachfolgend aufgeführten Immissionsorte betrachtet, welche für das übrige Umfeld als repräsentativ angenommen werden können. Die Immissionsorte und die jeweils zugehörigen Immissionsrichtwerte (Gesamt-Immissionswerte LGI) wurden u. A. mit der Bezirksregierung Köln am 22.08.2006 abgestimmt.

Immissionsorte und deren Immissionsrichtwerte

Nr.	Lage	Gebiets-einstufung	Tages-Gesamt-Immissions-richtwert dB(A)	Nacht-Gesamt-Immissions-richtwert dB(A)
IO 1	Klef 99 - Hotel	WA	55	40
IO 2	Kölner Straße 3 - Wohnhaus	MI	60	45
IO 3	Wochenendhaus	MI*	60	45
IO 4	Wochenendhaus	MI*	60	45
* von der Stadt Overath als Außenbereich eingestuft				

Der Beurteilungszeitraum tags umfasst den Zeitraum von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Der Beurteilungszeitraum nachts beginnt um 22.00 Uhr und endet um 06.00 Uhr. Nach den Bestimmungen der TA Lärm sind u.a. für Allgemeine Wohngebiete, Reine Wohngebiete sowie Sondergebiete Zuschläge bei den Beurteilungspegeln für die erhöhte Störwirkung von Geräuschen für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit zu berücksichtigen. Diese Berücksichtigung erfolgt gemäß der DIN 45691 jedoch nicht im Rahmen der Emissionskontingentierung für den Bebauungsplan, sondern im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die jeweiligen Einzelbetriebe.

An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft die Trasse der Bahnverbindung Köln - Gummersbach. Zwischen Bahntrasse und Agger befinden sich Wochenendhäuser. In Abstimmung mit der Bezirksplanungsbehörde ist dieser Bereich planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich der Immissionsschutzbelange erfolgt eine Einstufung dieses Bereiches als Mischgebiet. Dasselbe gilt für ein einzelnes (Wohn-) Gebäude, das sich südwestlich des Plangebietes unmittelbar am Autobahnzubringer befindet. Im Nordwesten liegt, etwa 50 m von der geplanten Gewerbenutzung entfernt, ein Hotel, für das die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete zugrunde zu legen sind.

Essentieller Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanes für Gewerbegebiete ist der vorbeugende Immissionsschutz. Dies ist notwendig, um Nutzungskonflikte zwischen benachbarten Nutzungen so weit wie möglich zu vermeiden.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz sind prinzipiell vor Allem Immissionen in den Bereichen Geräusche, Gerüche und Erschütterungen zu betrachten. Hinsichtlich von Erschütterungen kann festgehalten werden, dass hier ein Eigeninteresse der Anlagenbetreiber besteht, zur Verlängerung der Lebensdauer von Maschinen und Anlagen Schwingungs- oder Erschütterungsemissionen zu minimieren und Erschütterungen daher i. d. R. von nachrangiger Bedeutung und

nicht regelungsbedürftig sind. Es verbleiben somit die regelmäßig zu beachtenden Wirkungspfade hinsichtlich Geräusch- und Geruchsimmissionen.

Emissionskontingentierung

Die Baunutzungsverordnung ermöglicht hierzu in § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO, die Baugebiete im Bebauungsplan zu gliedern. Neben der grundsätzlichen Möglichkeit einer Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzung in Verbindung mit den Vorgaben des Abstandserlasses besteht auch die Möglichkeit zur Festsetzung von Emissionskontingenten für die später anzusiedelnden Betriebe und Anlagen entsprechend ihrer Art und ihren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.

Eine ausschließliche Regelung über den Abstanderlass ist im vorliegenden Fall, aufgrund der tatsächlich bestehenden Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen und der beträchtlichen Lärmvorbelastung, nicht umsetzbar.

Zur Sicherstellung des Lärmimmissionsschutzes werden daher im Bebauungsplan Nr. 101 Lärm-Emissionskontingente festgesetzt (vgl. Leitsätze BVerwG Beschluss vom 18.12.1990; 4 N 6.88 (VGH München); BVerwG, Beschluss vom 27.01.1998; 4 NB 3.97 (OVG Münster)[1]. Bei Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente im Zusammenwirken aller Emittenten aus dem Plangebiet sind keine unzulässigen Geräuschimmissionen für schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld zu erwarten. Schutzbedürftig in diesem Sinne ist die um die ausgewiesenen Baugebiete gelegene Wohnbebauung.[2]

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 101 wird hierzu entsprechend den städtebaulichen Planzielen in drei eingeschränkte Gewerbegebietsflächen eingeteilt. Durch abgestufte Emissionspegel wird der unterschiedliche Abstand zu den Immissionsorten berücksichtigt. Hinsichtlich der Geräusch-Kontingentierungen ergibt sich dabei eine Differenzierung zwischen Tages- und Nachtzeit, da für die beiden Zeiträume unterschiedliche Planwerte (LPl) einzuhalten sind.

Das Emissionskontingent gibt an, welche Schallleistung pro qm individuell festgelegter Bezugsfläche, z.B. der Grundstücksfläche durch neue Anlagen und Gebäude oder Gewerbeverkehr bei ungerichteter Abstrahlung und ungehinderter verlustloser Schallausbreitung abgestrahlt werden darf, ohne dass die Planwerte an den Immissionsorten überschritten werden. Das maximal zulässige Emissionskontingent LEK i (immissionswirksame Schallleistung), das von einem Gebiet ausgehen darf, ist durch die Festlegung der Planwerte

---

1 Zur Gliederung von Baugebieten können auch Emissionsgrenzwerte nach dem sog. „immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel" festgesetzt werden.

2 „Gutachten zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 101 „Gewerbegebiet Klef" der Stadt Overath", Dr. Werner Wohlfahrt, Burscheid, Gutachten Nr. 2368960 vom 31. März 2008

an den Immissionsorten vorgegeben. Als Planwert LPl i ist der Beurteilungspegel aller auf den Immissionsort j einwirkenden Geräusche von Betrieben und Anlagen im Plangebiet anzusehen, der an diesem Immissionsort nicht überschritten werden darf.

In dem Gewerbegebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 sind demnach Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontigente L_{EK} nach DIN 45691 Ausgabe 2006-12[3] weder tags (06:00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontigente tags und nachts in dB (A)/qm

Teilgebiet[1]	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
GE 1[1)]	59	44
GE 2	59	44
GE 3	61	46

[1)] Bezeichnung der Teilgebiete entsprechend der Bebauungsplandarstellung

Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren

Die ermittelten Emissionskontingente werden durch die besonders kritischen Immissionsorte bestimmt, an denen die Planwerte ausgeschöpft werden, während an den anderen Immissionsorten die Planwerte unterschritten werden.

Um das Gebiet optimal ausnutzen zu können, wird, unter Berücksichtigung des Anhang A der DIN 45691, im Bebauungsplan eine Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren vorgenommen.

Bei der Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente ist gewährleistet, dass die Planwerte an der umliegenden Wohnbebauung im Einwirkungsbereich (Immissionsorte) eingehalten werden.

Durch die Aufteilung des Plangebietes in Teilflächen mit bestimmten Emissionskontingenten wird die Kontingentierung von zulässigen Schallemissionen so geregelt, dass auch bei der Entwicklung von zunächst noch nicht genutzten Flächen und dem Zusammenwirken aller Anlagen keine Überschreitungen der Planwerte zu erwarten sind. Wesentliches Kriterium hierfür ist die von einer zu errichtenden Anlage benötigte Grundfläche.

Dieses Verfahren ersetzt nicht die Prüfung eines Einzelvorhabens, jedoch kann, wenn eine konkrete Planung vorliegt, die erforderliche akustische Auslegung aus der Kenntnis des Flächenbedarfes erfolgen.

Im Rahmen der bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist durch eine Immissionsprognose nachzuweisen, dass die im Bebauungsplan Nr. 101 festgesetzten Emissionskontin-

3 DIN 45691 „Geräuschkontingentierung", Ausgabe 2006-12, Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin

gente (L EK) eingehalten werden und somit der Pflicht zur Vorsorge der TA-Lärm[4] genüge getan wird.

Von einer Immissionsprognose kann abgesehen werden, wenn anzunehmen ist, dass ein Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA-Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA-Lärm) nicht überschritten wird. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Einschränkung des Gewerbegebiets

Mit dem Ziel, einen umfassenden Immissionsschutz für die umliegende (Wohn-) Bebauung zu erreichen, erfolgt neben der Emissionskontingentierung im Bebauungsplan eine weitere Einschränkung des Gewerbegebietes. Demnach sind innerhalb des gegliederten Gewerbegebietes außerdem die in der Abstandsliste zum Abstandserlass[5] (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBl. NW S. 659) aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VII sowie Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten unzulässig.

Abweichend von dieser Regelung können Betriebsarten der Abstandsklasse VII sowie die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn gutachtlich der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so begrenzt bzw. die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Die Abstandsliste enthält hinsichtlich der gebotenen Abstände Empfehlungen, deren Unterschreitung im Einzelfall bei sachgerechter Abwägung möglich ist. Die Tatsache, dass der in der Abstandsliste angegebene Abstand nicht eingehalten ist, begründet nicht für sich alleine die Unzulässigkeit eines Betriebes. Durch konkrete Fachgutachten über die zu erwartenden Emissionen wird der Abstandserlass als antizipierendes Gutachten ersetzt.

Durch die Festsetzung wird eine Übermaßregelung vermieden und gleichzeitig den örtlichen und jeweiligen technischen Gegebenheiten Rechnung getragen.

---

4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA-Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. Nr. 26 vom 28.08.1998 S. 503)

5 Ministerialblatt für das Land NRW, 60. Jahrgang, Nr. 29, ausgegeben zu Düsseldorf am 12. Oktober 2007 (Abstandserlass)

Konfliktbewältigung in der Bauleitplanung

Im Hinblick auf die Abwägung der Schutzansprüche der relevanten Bebauung im Einwirkungsbereich der geplanten Baugebiete erfolgt durch die Festsetzungen - in Verbindung mit den Möglichkeiten der Feinsteuerung nach § 15 BauNVO - eine ausreichende Konfliktbewältigung in der Bauleitplanung.

Beherbergungsbetriebe, passiver Lärmschutz

Die Regelung sowie die Auflagen hinsichtlich des passiven Lärmschutzes für Beherbergungsbetriebe dienen dazu, Nutzungskonflikte zwischen Beherbergungsbetrieben und anderen Gewerbenutzungen zu vermeiden und berücksichtigen die Vorbelastung durch Verkehrslärmimmissionen am Standort Klef.

Ausschluss von Nutzungen

Der festgesetzte Ausschluss einzelner, gemäß § 8 BauNVO im Gewerbegebiet zulässiger, Nutzungen begründet sich grundsätzlich in der Zielsetzung, die knappen Gewerbeflächenreserven der Stadt Overath einer entsprechenden Ausnutzung zuzuführen und vorrangig dem klassischen Gewerbebetrieb vorzuhalten.

Einzelhandel

Der Hintergrund für den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen Handels- und Gewerbebetrieben mit Verkauf von zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortimente an letzte Verbraucher besteht in der zentralen Planungsabsicht der Stadt Overath, die Einzelhandelsentwicklung auf Grundlage ihres Entwicklungskonzeptes planungsrechtlich zu steuern, zentrale Versorgungsbereiche zu stärken und eine Dezentralisierung der Einzelhandelseinrichtungen zu verhindern[6].

Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

Aufgrund der fehlenden räumlichen Verbindung zum zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum und der Erschließungssituation werden daher im Bebauungsplangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortimente ausgeschlossen. Nichtzentrenrelevanter Einzelhandel und Einzelhandel mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Randsortimenten soll dagegen - unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Overath - zulässig sein:

und Einzelhandel mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Randsortimenten zulässig

„Ein völliger Ausschluss von zentrenrelevanten Randsortimenten an nicht integrierten Standorten wäre, trotzdem es den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzeptes widerspricht, unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsorti-

---

6 Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Overath wurde eine Sortimentsliste abgegrenzt, die als Anhang Bestandteil der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird. In der Liste sind die zentren-, nahversorgungs- und die nicht zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Overath aufgeführt.

ment vorhanden ist (z.B. Lebensmittel im Baumarkt nicht zulässig), zulässig sein ...".[7]

Verkaufsstellen in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben stehen, trägt dem Umstand Rechnung, dass bestimmte Betriebe auf Verkaufsflächen angewiesen sind. Die Einzelhandelsbetriebe müssen im Verhältnis zum Produktionsbetrieb sowohl umsatzbezogen als auch flächenbezogen deutlich untergeordnet sein (sog. „Annexhandel"). Diese Unterordnung setzt einen engen funktionalen und räumlichen Bezug der Verkaufsfläche zu den sonstigen Betriebsflächen voraus.

Ein Flächenverbrauch für Einrichtungen und Betriebe, die auch an anderen Standorten bzw. Baugebieten zulässig sind, soll im Plangebiet vermieden werden. Dies entspricht der Zielsetzung, die knappen Gewerbeflächenreserven der Stadt Overath, aber auch der in der Region, einer entsprechenden Ausnutzung zuzuführen und vorrangig dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieb - mit einer in der Regel höheren Arbeitsplatzdichte gegenüber anderen (gewerblichen) Nutzungen- vorzuhalten.

Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Vergnügungsstätten

Einer Verdrängung von Gewerbebetrieben soll durch den Ausschluss solcher Nutzungen entgegengewirkt werden, mit denen üblicherweise eine deutlich höhere Rendite auf den Grundstücken zu erzielen ist – wie z. B. Bordelle – und/oder die oft flächenintensiv sind, aber in der Regel eine geringe Arbeitsplatzdichte aufweisen, wie z. B. die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Plangebiet.

Ein Bereich, in dem nach der Spielhallenleitlinie der Stadt Overath, Vergnügungsstätten zukünftig ausdrücklich zulässig sein sollen, befindet sich etwa 500 m entfernt im Gewerbegebiet Burghof.

Durch den Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten soll außerdem dem Entstehen eines kerngebietstypischen „Vergnügungsviertels" außerhalb des Stadtzentrums und einem möglicherweise damit verbundenen negativen Images des Gewerbegebiets Klef sowie Beeinträchtigungen des Plangebiets und seines Umfelds (Niveau- und Imageverlust, „Trading-down-Effekt") vorgebeugt werden.

Keine Wohnnutzung in den GE

Um potenzielle Nutzungskonflikte mit Wohnnutzungen in angrenzenden Bereichen zu vermeiden, werden im Gewerbegebiet die gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ausgeschlossen.

---

7 „Entwicklungskonzept für die Stadt Overath" Dr. Donato Acoccella, Stadt- und Regionalentwicklung Dortmund, End-bericht vom 15.10.2007 durch den Rat der Stadt Overath beschlossen und am 12.11.2009 im Mitteilungsblatt der Stadt Overath öffentlich bekannt gemacht.

Ausschluss Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im Bebauungsplangebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig, da die in Overath knappen gewerblichen Bauflächen vorrangig für Gewerbetriebe vorgehalten werden sollen und weil sich andere Standorte im Stadtgebiet, im Vergleich zu dem mit Verkehrslärmimmissionen vorbelasteten Plangebiet, besser für diese Nutzungen eignen.

Zentrale Planungsabsicht der Stadt Overath ist es, mit diesen Regelungen die festgesetzten Gewerbeflächen ihrer vorwiegenden Zweckbestimmung nach der Baunutzungsverordnung zuzuführen und potenziellen Nutzungskonflikten vorzubeugen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten durch zulässige Höhen in Meter über Normalhöhen-Null (§ 18 Abs. 1 BauNVO) in Kombination mit Grundflächenzahlen (GRZ) bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Grundflächenzahl

Im Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 BauNVO ausgeschöpft. Dies dient einerseits dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, andererseits werden aber auch betriebstechnische Anforderungen berücksichtigt, weil z. B. ein Großteil der Grundstücksflächen für die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Lagerflächen versiegelt werden muss.

Höhe baulicher Anlagen

Da im Gewerbebau die Geschosshöhen stark differieren können, kann über die Zahl der Geschosse die Baumasse nur unzureichend gesteuert werden. Daher werden hier die zulässigen baulichen Höhen in Meter über Normalhöhen-Null festgesetzt.

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der Gebäudeoberkanten (OK) in Metern über Normal Null liegt die Bauhöhe absolut fest. Im Ergebnis wird eine maximale Bauhöhe von ca. 8,00 m über Gelände möglich sein. Damit ragen die planungsrechtlich möglichen Gebäude nicht über den Damm der BAB 4 hinaus und eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird vermieden. Über die Festsetzungen wird zum einen eine wirtschaftliche und flächensparende Grundstücksausnutzung gewährleistet und andererseits eine mögliche visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes begrenzt.

Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen

Gleichzeitig werden Ausnahmen für die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude festgesetzt. Diese können ausnahmsweise von durch die Technik bedingten und genutzten Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppen-

häusern, Lichtkuppeln usw. um maximal 5,00 m auf bis zu 20% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die aus immissionsschutzrechtlichen bzw. technischen Gründen notwendige Höhe zu beschränken. Die Ausnahmeregelung gilt ebenfalls für Krananlagen (auch innerhalb von Gebäuden), weil für diese Anlagen gelegentlich größere Höhen erforderlich werden.

Werbeanlagen bedürfen aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden überörtlichen Verkehrswege immer der Einzelprüfung und –entscheidung durch die Straßenbauverwaltung hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind ausreichend großzügig festgesetzt, damit genügend Flexibilität zur Anordnung der Betriebsgebäude- und anlagen bleibt.

Sie berücksichtigen einen Abstand von mindestens 5,00 m zu der (inneren) öffentlichen Erschließungsstraße und liegen außerhalb der nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Anbauverbotszonen von B 55 und BAB 4.

5.5 Verkehrsflächen und Erschließung

Äußere Erschließung

Die überörtliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Bundesstraße B 55, die zukünftig zur L 136 abgestuft werden soll und die BAB 4 Köln - Olpe, wobei sich die Anschlussstelle Overath unmittelbar westlich des Änderungsbereiches befindet. Die derzeit noch klassifizierte Bundesstraße 55 ist zur Aufnahme der durch das Gewerbegebiet entstehenden, zusätzlichen Verkehre grundsätzlich ausreichend dimensioniert.

Das Büro Stadtverkehr, Hilden, hat im Zuge der Bebauungsplanaufstellung die Auswirkungen der Bauleitplanung auf den Verkehrsfluss der Bundesstraße 55 und die Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte untersucht.

Die Verkehrsuntersuchung zeigt auf, dass keine wesentlichen Verschlechterung der Leistungsfähigkeit der Kreuzung B 55 /Klef/Klefer Straße durch das geplante Gewerbegebiet zu erwarten ist. Dies gilt auch für die Einmündung B 55/Autobahnzubringer.

Die Berechnungen der Leistungsfähigkeit nach HBS 2001 haben ergeben, dass sich die Verkehrsqualität innerhalb der zulässigen Qualitätsstufen befindet. Insofern sind keine Maßnahmen innerhalb des zu untersuchenden Straßennetzes notwendig.

Innere Erschließung und öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Strasse Neuenhaus an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die Straßenverkehrsfläche wird mit einer Breite von 8,00 m festgesetzt, die sich in eine 6,50 m breite Fahrbahn und einen 1,50 m breiten, einseitigen Gehweg aufteilt. Eine Wendemöglichkeit –ausreichend dimensioniert für LKW und Sattelzüge - ist im Osten des Plangebiets vorgesehen.

Die festgesetzten Baugrenzen halten zur Straßenbegrenzungslinie der internen Erschließungsstrasse grundsätzlich einen Abstand von mindestens 5,00 m ein, um einen im Verhältnis zur Höhe angemessenen Abstand der Baukörper zur Strasse zu erreichen.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Erschließung der Gewerbegrundstücke soll ausschließlich von der inneren Straße aus erfolgen, da auch bei Abstufung der heutigen B 55 ein sicherer Verkehrsfluss auf der äußeren Erschließungsstrasse und die unmittelbare Lage des Plangebietes an der Autobahnauffahrt zu berücksichtigen sind. Daher wird in den Gewerbegebieten entlang der Bundesstraße B 55 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der Teilabschnitt, für den der Bebauungsplan die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Overath zu belegende Fläche festsetzt, um die Erreichbarkeit des nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Schmutzwasserkanals für die Begünstigte zu gewährleisten.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich in km 22,623 ein technisch gesicherter Bahnübergang der Deutschen Bahn AG (Bahnlinie Köln – Gummersbach). Mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen in Richtung der östlich des Plangeltungsbereich liegenden Wohnbebauung im Außenbereich ist nicht zu rechnen, da die Erschließungsstraße die von der B 55 kommend das Plangebiet und die Bahnlinie quert, an der Agger bzw. in einer Sackgasse endet. Die DB Services Immobilien GmbH hat mit Schreiben vom 17.04.2008 bestätigt, dass eine technische Anpassung des betroffenen Bahnübergangs im Zuge der Bebauungsplanrealisierung derzeit nicht erforderlich ist.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Elektrizität und Gas soll von der Bundesstrasse B 55 erfolgen.

„Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Overath. Für das Kanalnetz der KA Overath haben die Stadtwerke Overath im August des Jahres 2002 eine Änderungsanzeige nach § 58 (1) Landeswassergesetz (LWG NRW) aufgestellt, in der das Plangebiet mit Ausnahme der nördlichen Teilfläche (Fläche GE 1) enthalten ist. In der Änderungsanzeige ist die Entwässerung des BP 101 „Gewerbegebiet Klef" im Trennverfahren vorgesehen.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser soll grundsätzlich im Sinne des § 51a LWG-NRW ortsnah beseitigt werden. Da das Plangebiet unmittelbar an der Agger liegt, ist davon auszugehen, dass der Grundwasserstand im Plangebiet in hohem Maße vom Wasserstand der Agger beeinflusst wird. Bei hinreichend lang andauernden Hochwasserständen wird sich im Gebiet ein Grundwasserstand einstellen, der nur wenig unter den Wasserständen des Gewässers liegt. Gemäß des „Hochwasseraktionsplans Agger" werden schon beim 5-jährlichen und 10-jährlichen Hochwasser der Agger Wasserspiegellagen erreicht, die auf Höhe der heutigen Geländeoberfläche liegen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser muss deshalb ausgeschlossen werden. Stattdessen soll das Niederschlagswasser direkt in den parallel zur Autobahn verlaufenden namenlosen Siefen eingeleitet werden.

Im nördlichen Teil kreuzt der Transportsammler Vilkerath – Overath das Plangebiet (Fläche GE 1). Da dieser Sammler für das vorgesehene Mulden-Rigolen-System eine schwer zu überwindende Hürde darstellt, wird dieses Teileinzugsgebiet im Mischverfahren entwässert.

Die Vorflut für die Ableitung des Schmutzwassers stellt der Transportsammler Vilkerath – Overath dar. Über diesen Sammler fließt das Schmutzwasser direkt zur Kläranlage Overath ab.

Schmutzwasser

Zur Sammlung und Ableitung des Schmutzwassers wird innerhalb des Plangebietes ein neuer Schmutzwasserkanal verlegt, der an den Transportsammler Vilkerath – Overath angeschlossen wird. Der Schmutzwasserkanal wird in der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt und verläuft von Süd nach Nord. In der Fläche GE 1 wird der Kanal als Mischwasserkanal gewidmet. Der Mischwasserkanal verläuft hier über private Grundstücke, für die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesen wird. Die Gesamtlänge der Schmutz- und Mischwasserkanalisation liegt bei ca. 110,00 m.

Niederschlagswasser

Nach dem Runderlass „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" wird das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet als schwach belastetes Niederschlagswasser eingestuft, wobei das Niederschlagswasser der Dachflächen als nicht behandlungsbedürftig (Kategorie IIa) und das der öffentlichen und privaten

Verkehrsflächen als behandlungsbedürftig (Kategorie IIb) gilt. Für das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist deshalb eine geeignete Niederschlagswasserbehandlung vorzusehen. Die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes besteht aus mehreren Teilen:

Gebiet GE 1

Das Gebiet GE 1 wird im Mischsystem entwässert. Das Niederschlagswasser wird über den Mischwasserkanal in den Transportsammler abgeleitet.

Gebiete GE 2 und GE 3

Die Gebiete GE 2 und GE 3 werden im Trennsystem entwässert und das Niederschlagswasser ortsnah beseitigt. Zur Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers wird innerhalb des Plangebietes ein Mulden-Rigolen-System mit einer Gesamtlänge von ca. 620 m ausgeführt. Dieses besteht aus flachen, abgedichteten Rigolen mit darüber liegenden offenen, begrünten Mulden, die parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen und in den Frei- und Grünflächen an den Rändern des Plangebietes angelegt werden.

Das zulaufende Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen versickert durch die belebte Bodenschicht der Mulden in die unterirdischen Rigolen. Durch die Passage der belebten Bodenschicht erfolgt die Behandlung (Reinigung) des Niederschlagswassers. Das Dachflächenwasser wird direkt in die Rigolen des Mulden-Rigolen-Systems abgeleitet. Die Rigolen werden mit Kies gefüllt und dienen zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers. Um zu verhindern, dass Grundwasser in die Rigole eindringen, werden die Rigolen mit einer PE-HD-Folie abgedichtet.

Damit das zwischengespeicherte Niederschlagswasser aus den Rigolen abfließen kann, werden in den Rigolen Vollsickerrohre verlegt. Am Ende der Rigole liegt ein kleiner Drosselschacht, mit dem der Abfluss der Rigole durch einen kleineren Rohrquerschnitt gedrosselt wird. Gleichzeitig dient der Schacht als Notüberlauf für die über der Rigole liegende Mulde. In Bereich der Kreuzungen mit der Erschließungsstraße (Wendeanlage) und den privaten Grundstückszufahrten werden die Vollsickerrohre durch geschlossene Rohrleitungen ersetzt.

Beseitigung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken

Die Ableitung des von den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers zu dem am Rand des Baugebietes angeordneten Mulden-Rigolen-System, muss durch die Grundstückseigentümer sichergestellt werden. Dafür müssen ggf. private Ableitungskanäle, Ableitungsmulden oder ein Mulden-Rigolen-System auf dem Grundstück angelegt werden, die an das an den Rändern des Plangebietes liegende Mulden-Rigolen-System angeschlossen werden. Die hierzu notwendigen Flächen sind zur Verfügung zu stellen.

Die Vorgaben aus dem „Trennerlass" („Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren") sind dabei unbedingt zu beachten. Das anfallende Niederschlagswasser der Hof- und Ver-

kehrsflächen muss auf jeden Fall durch eine belebte Bodenpassage behandelt werden und darf nicht direkt an die Rigolen angeschlossen werden.

Entwässerung der B 55

Die nordwestliche Grenze des Plangebietes wird durch die B 55 gebildet. Die Straße entwässert heute über Quergefälle in die entlang der Fahrbahnränder verlaufenden, offenen Gräben. Mit der Erschließung des Plangebietes entfällt dieser Graben entlang des südlichen Fahrbahnrandes der B 55. Stattdessen fließt das Niederschlagswasser aus diesem Straßenabschnitt künftig dem Mulden-Rigolen-System zu, das zur Entwässerung des Gebietes GE 2 entlang der nördlichen Plangebietsgrenze angelegt wird.

Das Mulden-Rigolen-System wird für den zusätzlichen Anschluss der Straßenentwässerung der B 55 ausgelegt. Der Zufluss des Straßenwassers erfolgt oberflächig, so dass eine Reinigung des Niederschlagswassers durch die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Dimensionierung Mulden-Rigolen-System:

Die Mulden des Mulden-Rigolen-System werden für eine Überlaufhäufigkeit von n = 1 (einmal pro Jahr), die Rigolen für eine Überlaufhäufigkeit von etwa n = 0,5 (einmal in zwei Jahren) dimensioniert. Die maximale Einleitungsmenge in das Gewässer wird nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde auf die Größe des natürlichen Abflusses (ca. 5 l/s/ha) gedrosselt. Auf den Nachweis nach BWK Merkblatt 3 wird aufgrund der starken anthropogenen Beeinträchtigung des Gewässers verzichtet.

Sicherung für Hochwasser der Agger

Durch die Anbindung des Mulden-Rigolen-Systems an den Siefen entsteht eine direkte Verbindung der Niederschlagsentwässerung des Plangebietes mit der Agger. Sofern die Wasserspiegellage der Agger das einjährliche Hochwasser (HQ 1 = 94,96 m) nicht überschreitet, ist ein freier Abfluss des innerhalb des Mulden-Rigolen-Systems zwischengespeicherten Niederschlagswassers gewährleistet. Bei höheren Wasserspiegellagen beginnt das Mulden-Rigolen-System dann von Seite des Gewässers einzustauen.

Um die Funktionalität des Mulden-Rigolen-Systems auch bei höheren Wasserspiegellagen der Agger sicherzustellen, wird deshalb der Ablauf der Anlage durch ein Pumpwerk geführt, mit dem das Niederschlagswasser bei größeren Hochwässern (> HQ 2) übergepumpt wird."[8]

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden an der Bauleitplanung hat die Untere Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises u. A. mitgeteilt, dass

---

8 Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH, Erftstadt - Beratende Ingenieure „Entwässerungskonzept für den BP 101 „Gewerbegebiet Klef" in Overath, Fassung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Mai 2005, aktualisiert November2011.

- die Einleitung in die Agger eine Gewässerbenutzung darstellt, die nach § 2, 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genehmigungspflichtig ist und dass
- die Regenwasserbehandlungsanlage einer Genehmigung nach § 58 (2) LWG bedarf.

Seitens des Landesbetriebs Straßen NRW, Niederlassung Gummersbach, besteht grundsätzlich Einverständnis mit dem Entwässerungskonzept, das u. A. die Anlage eines Mulden-Rigolensystems innerhalb der Anbauverbotszone der B 55 vorsieht, sowie mit den entsprechenden Bebauungsplanfestsetzungen. Hinsichtlich der zukünftig gemeinsamen Entwässerung von Bundesstraße und Teilen des GE 2 am westlichen Plangebietsrand wird der Landesbetrieb Straßen NRW eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung mit der Stadt Overath treffen, in der u. A. Zuständigkeiten, Haftung in Schadensfällen usw. geregelt werden.

5.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Zur Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers wird innerhalb des Plangebietes ein Mulden-Rigolen-System errichtet. Dieses besteht aus flachen, abgedichteten Rigolen mit darüber liegenden offenen, begrünten Mulden, die in den festgesetzten Flächen für die Abwasserbeseitigung parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen an den Rändern des Plangebietes angelegt werden.

Da die zukünftigen Grundstückszuschnitte noch nicht fest liegen und daher die Lage der Zufahrten auf die Grundstücke noch nicht bekannt sind, wird festgesetzt, dass innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Flächen für die Abwasserbeseitigung die zur Grundstückserschließung notwendigen Ein- und Ausfahrten bis zu einer maximalen Breite von jeweils 10,00 m pro Einzelgrundstück zulässig sind.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1, im Gegensatz zum übrigen Gewerbegebiet, im Mischsystem entwässert werden soll. Hier ist aufgrund des flachen Geländeverlaufs kein Zulauf zur Vorflut zu installieren.

Für den notwendigen Schmutzwasserkanal enthält der Bebauungsplan daher im südöstlichen Teil des Gewerbegebietes GE 1 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Overath.

5.8 Grünflächen

Zur Gewährleistung einer städtebaulich verträglichen Einbindung in die Landschaft werden entlang der B 55 bzw. zukünftigen L 136 im nördlichen und im südlichen Plangebietsteil öffentliche Grünflächen

festgesetzt, die durch die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen ergänzt werden. Die festgesetzten Grünflächen dienen der Zweckbestimmung „Randeingrünung des Gewerbegebietes".

5.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grundlage für die Festsetzung der Maßnahmen zum Ausgleich und zur grünordnerischen Gestaltung der Einzelgrundstücke und des Plangebiets ist der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 101. Die festgesetzten Maßnahmen dienen dazu, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu mindern und auszugleichen.

Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffe werden durch fachlich geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen auf der externen, privaten Ökokontofläche „Michael Becher - Overath-Lölsberg" im Stadtgebiet kompensiert.

Vorrangiges Ziel der Bauleitplanung ist - entsprechend der gesetzlichen Verpflichtungen - Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

5.9.1 Kompensationsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen M 1 - M 3 sind Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, die durch die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 101 entstehen.

Auf der Ebene des Bebauungsplans wird über diese Festsetzung wie über die Zuordnungsfestsetzung bezüglich externer Ausgleichsmaßnahmen rechtlich verbindlich geklärt, welche Regelungen von der Stadt Overath zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Plangeltungsbereichs getroffen wurden. Die Festsetzung dient als Voraussetzung für

- die „Verpflichtung der Vorhabenträger gemäß § 135a Abs. 1 BauGB, festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich durchzuführen,
- die Zuordnung von Ausgleichsflächen bzw. –maßnahmen zu Eingriffsflächen,
- die Möglichkeit der Stadt Overath, die nicht für die „Eingriffsgrundstücke" selber festgesetzten Maßnahmen gemäß § 135a und b BauGB durchzuführen und abzurechnen und

- die Anwendung einer von der Kommune normierten „Ausgleichssatzung" gemäß § 135c BauGB."[9]

Externe Kompensationsmaßnahmen

Die landschaftsökologische Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung zeigt, dass im Plangebiet selbst ein Teilausgleich von ca. 43% für Eingriffe in das Biotoppotenzial erreicht wird. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit, das anderweitig auszugleichen ist.

Als Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden dem festgesetzten Gewerbegebiet daher im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 gemäß § 1a i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB insgesamt 209.657 Biotopwertpunkte aus der privaten Ökokontofläche „Michael Becher - Overath-Lölsberg", Gemarkung Heiliger, Flur 12, Flurstück 294 zugeordnet.

Durch die dort vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen, wie Waldumwandlung zu naturnahem Laubwald, Erstaufforstung mit bodenständigen Gehölzen sowie Entwicklung einer Grünlandbrache, ergibt sich auf der Ökokontofläche Nr. 1 (Stand September 2010) insgesamt ein Guthaben von 263.248 Biotopwertpunkten (nach dem Sporbeck Verfahren).

Dem festgesetzten Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 wird durch textliche Festsetzung außerdem die externe Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Oderscheid, Flur 4, Flurstück 62 (Umwandlung von Fichtenforst in standortheimischen Laubwald auf einer Fläche von rund 4.072 qm) zugeordnet.

Das gesamte Kompensationsdefizit des laufenden Bauleitplanverfahrens kann somit durch interne und externe Maßnahmen ausgeglichen werden, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft zu 100% kompensiert wird.

5.9.2 Durchführung

Sicherstellung einer zeitnahen Umsetzung und der ökologischen Wirksamkeit der (Pflanz-) Maßnahmen

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets sind auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 101 durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Damit soll die ökologische Wirksamkeit der festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich sowie die Grüngestaltung auf den Grundstücken gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan trifft außerdem Festsetzungen zur zeitlichen Umsetzung der (Pflanz-) Maßnahmen, die Bau- und Erschließungsphasen und Vegetationsperioden berücksichtigen. Dadurch soll eine zeitnahe Durchführung der Maßnahmen nach Abschluss der Bautätigkeiten auf den einzelnen Grundstücken sicher gestellt werden.

---

9 Volker Schwier „Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen", Verlag C. H. Beck 2002, S. 1091, Kap. 33.33

5.9.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Beleuchtung und beleuchtete Werbeflächen

In den Freibereichen der Gewerbegebiete dürfen nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit vorwiegend langwelligem Licht (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) verwendet werden, die nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen. Die Festsetzung dient dem Schutz von Insekten und deren nachtaktiven Jägern.

Feldgehölzstreifen, M1

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M 3 ist ein Feldgehölzstreifen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Das Feldgehölz wird aus Sträuchern und einzelnen Bäumen zusammengesetzt. Randbereiche zum namenlosen Siefen und den Versorgungsflächen hin sind lückig aufbauen, um so standorttypischen Kräutern einen Lebensraum zu bieten.

Der Bereich des neuen Einleitungskanal, der innerhalb der öffentlichen Grünfläche zur Vorflut verlaufen wird, sowie die Fläche, die der Erschließung des Pumpwerks zu Wartungszwecken am südlichen Rand des Gewerbegebiets dienen soll, ist auf einer Breite von ca. 3,50 m von Bepflanzung freizuhalten und als Grasflur zu entwickeln (Saatgut-Mischung aus den Arten Arrhenatherum elatius (Gewöhnlicher Glatthafer) und Dactylis glomerata (Wiesen-Knäuelgras)). Durch die Wahl von nur zwei Grasarten wird das Einbringen von vielen verschiedenen nicht-autochtonen Arten oder genetischen Varianten verhindert. Eine geringe Ansaatdichte (15 g/qm) fördert das Auflaufen vorhandener autochthoner Diasporen im Boden und die Einwanderung von weiteren Arten aus den angrenzenden Biotopen. Damit wird eine naturraumtypische Zusammensetzung der Grasflur ermöglicht.

Aufgrund ihrer Erschließungsfunktion ist die Fläche lediglich als Grünfläche festgesetzt und ist im Bebauungsplan von der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Feldgehölzstreifen, M1) ausgenommen.

5.9.4 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Bepflanzung

Schnitt-/Strauchhecke, M2

Zur Anreicherung und als ökologischer Ausgleich setzt der Bebauungsplan innerhalb der festgesetzten und mit M2 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am östlichen Plangebietsrand eine Bepflanzung mit bodenständigen Gehölzen – in Anpassung an die jeweiligen gewerb-

lichen Erfordernisse wahlweise als Schnitt- oder Strauchhecken anzulegen - vor.

Neben den vielfältigen Artenschutzfunktionen dieser Pflanzungen wird durch den vielfältigen Charakter (Blüh-, Farb- und Fruchtaspekte) das Landschaftsbild aufgewertet.

Erhalt der vorhandenen Gehölzstruktur und Ergänzung durch standorttypische Gebüsche, M 3

Der vorhandene Bewuchs innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 25a und 25b BauGB festgesetzten und mit M 3 bezeichneten Fläche ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie durch Pflanzung von standorttypischen, niedrig wachsenden Sträuchern und Gebüschen zu ergänzen. Die Gebüschstrukturen sollen stufig und in den Randbereichen lückig aufgebaut werden, um so standorttypischen Kräutern einen Lebensraum zu bieten.

Straßenbegleitgrün, M4

Der Bebauungsplan setzt entlang der Bundesstraße in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 die Anpflanzung von Laubbäumen fest. Die Baumpflanzung ist an den im Bebauungsplan eingetragenen Standorten vorzunehmen. Die Lage der festgesetzten Baumstandorte kann im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans bis maximal 1,50 m von den festgesetzten Standorten abweichen, um ungewollte Konflikte zwischen den Pflanzmaßnahmen und Anforderungen aus den gewerblichen Nutzungen zu vermeiden.

Damit soll eine durchgehende, Straßen begleitenden Bepflanzung entlang der B 55 erreicht werden. Die Maßnahme dient dem Ausgleich von Eingriffen und der Gestaltung des westlichen Plangebietsrands.

Stellplatzbegrünung, M5

Auf Stellplatzanlagen ist pro sechs angefangene Kfz-Stellplätze ein Laubbaum anzupflanzen. Die Maßnahme dient der Gestaltung von Stellplatzanlagen und der Verbesserung des Kleinklimas. Gerade größere, vollständig versiegelte Parkplätze wirken monoton, heizen sich bei Sonneneinstrahlung stark auf und begünstigen einen schnellen Niederschlagswasserabfluss. Dem soll mit der Festsetzung entgegen gewirkt werden.

Die Pflanzflächen der anzupflanzenden Bäume (M4 und M5) sind dauerhaft vor Überfahren und Betreten, d. h. vor Verdichtung zu schützen und müssen die festgesetzte Größe von mindestens 6,00 qm und eine Tiefe von mindestens 1,00 m aufweisen um die Nährstoff- und Wasserversorgung und eine gesunde Entwicklung der Bepflanzung zu sichern. Damit soll eine durchgehende, Straßen begleitenden Bepflanzung entlang der B 55 erreicht werden. Die Maßnahme dient dem Ausgleich von Eingriffen und der Gestaltung des westlichen Plangebietsrands.

5.10 Sichtfeld

Um einen reibungslosen Verkehrsfluss auf der übergeordneten, äußeren Erschließungsstraße zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass

das im Bebauungsplan festgesetzte Sichtfeld von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Die Bepflanzung darf eine Höhe von maximal 0,60 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

5.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im nördlichen Plangebietsteil verläuft ein Schmutzwasserkanal, der als Hauptabwasserleitung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen ist. Außerdem ist zusätzlich eine weitere Kanaltrasse im südöstlichen Teil des Gewerbegebietes mit der Bezeichnung GE 1 vorgesehen.

Um sicher zu stellen, dass der Kanal weder überbaut noch durch tief wurzelnde Bepflanzungen beschädigt wird und jederzeit für die Begünstigte Stadt Overath zu Pflege- und Wartungsarbeiten usw. zugänglich zu machen ist, setzt der Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) fest. Das GFL umfasst einen Streifen von jeweils 3,00 m beiderseits der nachrichtlich übernommenen Hauptabwasserleitung und der geplanten Kanaltrasse.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird außerdem festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den im Bebauungsplan Nr. 101 festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen unzulässig sind. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung, z. B. von Leitungen, innerhalb dieser Fläche einschränken oder beeinträchtigen und eine Bepflanzung mit tief wurzelnden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ebenso unzulässig. Durch die Festsetzung sollen mögliche Beschädigungen von Leitungstrassen vermieden werden.

5.12 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Der Plangeltungsbereich liegt im Auenbereich der Agger, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Grundwasserbeeinflusste, humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig.

Mindesthöhe Erdgeschossfußboden und Keller als wasserdichte Wannen

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht im amtlich festgelegten Überschwemmungsgebiet aber im überschwemmungsgefährdeten Bereich der Agger. Nach den Vorgaben der Unteren Wasserbehörde ist das Gelände daher so zu profilieren und so weit aufzuschütten, dass die Erdgeschosshöhen der Bebauung höher als 97,16 m ü. NHN (Lastfall: Talsperren Regelbetrieb HQ100 + 0,50 m) liegen. Diese Erschließungsmaßnahme ist im Auftrag der stadteigenen Entwicklungsgesellschaft SEGO erfolgt.

Kellerausbauten sind gegenüber einstauendem Grundwasser zu sichern. Unter Vorsorgegesichtspunkten setzt der Bebauungsplan daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB fest, dass

- die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens auf 97,3 m über NHN liegen muss und dass
- Keller ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie unterhalb des Geländes als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

Wassergefährdende Stoffe und Chemikalien, wie z. B. Farben und Lacke, deren Lagerung und Verwendung in Zusammenhang mit einem zulässigen Betrieb im Gewerbegebiet stehen, sind so anzuwenden und zu lagern, dass auch bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis keine Gefährdung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 5109-302 „Agger" und anderer Flächen von ihnen ausgeht (das bedeutet, dass die Lagerung dieser Stoffe mindestens ein Meter über HQ 100 erfolgen muss).

Sicherung des Mulden-Rigolen-System für Hochwasser der Agger

Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist im Plangebiet ein Mulden-Rigolen-System geplant. Durch die vorgesehene Anbindung des Mulden-Rigolen-Systems an einen Siefen entsteht eine direkte Verbindung der Niederschlagsentwässerung des Plangebietes mit der Agger. Sofern die Wasserspiegellage der Agger das einjährliche Hochwasser (HQ 1 = 94,96 m) nicht überschreitet, ist, nach Aussage der beauftragten Fachplaner, ein freier Abfluss des innerhalb des Mulden-Rigolen-Systems zwischengespeicherten Niederschlagswassers gewährleistet. Bei höheren Wasserspiegellagen beginnt das Mulden-Rigolen-System von Seite des Gewässers einzustauen.

Um die Funktionalität des Mulden-Rigolen-Systems auch bei höheren Wasserspiegellagen der Agger sicherzustellen, wird deshalb der Ablauf der Anlage durch ein Pumpwerk geführt, mit der das Nieder-

schlagswasser bei größeren Hochwässern (> HQ 2) übergepumpt wird. Das Pumpwerk ist in der Fläche für die Abwasserbeseitigung im Süden des Plangebiets vorgesehen.

5.13 Kennzeichnung

Der Geologische Dienst NRW hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass die Agger-Aue aufgrund von Wechsellagerungen setzungsempfindlicher Substrate wie Humus, Torf und Schluff ein setzungsempfindlicher Baugrund sein kann.

Das Plangebiet liegt außerdem in einem Bereich mit planungsrelevant hoch anstehendem Grundwasser. Bei Bauvorhaben, die ganz oder teilweise in diesen Kartiereinheiten gelegen sind, ist eine bodentypologische Vorerkundung durchzuführen, welche im Ergebnis die Feststellung der sich in den dortigen Böden widerspiegelnden Grundwasserverhältnisse zu beinhalten hat. Aus den Ergebnissen dieser Vorerkundung sind Maßgaben zum Erfordernis zeitlich befristeter Grundwasserabsenkungen zu treffen. Für bauliche Anlagen unterhalb der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe ist zu ermitteln, wie sie ggf. gegenüber dauerhaft oder zeitweilig einstauendem Grundwasser zu sichern sind.

Unter Vorsorgegesichtspunkten wird der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aus diesem Grund als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet und darauf hingewiesen, dass bei einer Bebauung ggf. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich werden.

5.14 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW

Das Plangebiet liegt an der Anschlussstelle Overath der BAB 4, einem wichtigen Stadtein- und ausgang in Overath. Es liegt damit insbesondere stark im Blickfeld der motorisierten Besucher- und Bewohnerschaft. Gleichzeitig befindet es sich in einem landschaftlich geprägten Umfeld. Die exponierte Lage des Plangebiets und sein Umfeld erfordern eine attraktive Gestaltung des künftigen Gewerbestandortes. Um eine angemessene Gestaltungsqualität im Plangebiet sicher zu stellen, wurden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Eingrünung von Lagerplätzen und Stellplatzanlagen

Lagerplätze und Stellplatzanlagen sind einzugrünen und durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind, um ein gepflegtes, hochwertiges und attraktives Erscheinungsbild des zukünftigen

Gewerbegebietes zu erreichen und Blendwirkungen auf den Verkehr der B 55 zu vermeiden. Dies kann z. B. durch begrünte Zäune und - insbesondere in der Anbauverbotszone der B 55, in denen bauliche Anlagen unzulässig sind - durch die Anpflanzung von Schnitthecken erfolgen.

Grundstückseinfriedung

Mauern sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Zäune werden in ihrer Höhe begrenzt und sind zu begrünen. Durch die Festsetzungen zur Grundstückseinfriedung wird einerseits dem zu erwartenden Bedürfnis künftiger Grundstückseigentümer und –eigentümerinnen nach Absicherung ihres Eigentums Rechnung getragen. Andererseits soll durch die Regelungen gewährleistet werden, dass die geplante Nutzung auch von außen wahrnehmbar bleibt und durch grün gestaltete Grundstückseinfriedungen die Einbettung des Vorhabens in das Umfeld erreicht wird – ggf. ergänzt von freiwilligen Dach- und Fassadenbegrünungen durch die Nutzer.

5.15 Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbotszonen

Die Anbauverbotszonen gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bzw. der im Lageplan erfassten Straßenbegrenzung entlang der Autobahn A 4 Köln-Olpe sowie entlang der Kölner Straße B 55 sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Nach § 9 Fernstraßengesetz ist die Anbauverbotszone von Nutzungen frei zu halten. Abweichungen hiervon bedürfen in jedem Fall der Einzelprüfung und –entscheidung durch die Straßenbauverwaltung. Dazu sind detaillierte Planunterlagen vorzulegen.

Hauptversorgungs- und -abwasserleitungen

Da sie für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets von wesentlicher Bedeutung sind und teilweise über zukünftig private Gewerbeflächen verlaufen, sind die Trasse der geplanten Wasserleitung und der durch den nordöstlichen Plangebietsteil verlaufende Schmutzwasserkanal (KM DN 800) und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Luftverkehr

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln-Bonn. Die genehmigungsfreie (Bau-) Höhe beträgt hier 170 m über NHN. Bauvorhaben, die die nach §§ 12-17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw. sowie genehmigungsfreie Bauvorhaben), bedürfen der besonderen luftrechtlichen Zustimmung durch die Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 59, Luftverkehr, die vom Bauherren einzuholen ist.

5.16 Hinweise und Vermerk

Im Bebauungsplan wird auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Lage des gesamten des gesamten Plangebiets im Überflutungsbereich der Agger, der bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis hochwassergefährdet ist, ist im Bebauungsplan vermerkt.

Die Hinweise und der Vermerk 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.

5.17 Empfehlungen

Die Empfehlungen sind im Bebauungsplan mit dem Ziel getroffen, eine gestalterische und ökologische Richtschnur für das Plangebiet vorzugeben, ohne diese den bereits ansässigen bzw. den zukünftigen Bauherren zwingend abzuverlangen.

Die empfohlenen Begrünungsmaßnahmen dienen insbesondere der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und der Einbettung des Plangebiets in das Umfeld.

6 Flächenbilanz

Nutzung	**Fläche in qm, ca.**
Gewerbegebiet (GE 1)	5.401,50
Gewerbegebiet (GE 2, GE 3)	17.628,70
Öffentliche Verkehrsflächen	1.752,00
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	766,40
Flächen für die Abwasserbeseitigung	3.233,60
Öffentliche Grünflächen	5.834,50
Flächen gemäß. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (M1) (überlagernd festgesetzt)	*4.568,40*
Flächen gemäß. § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB (M2) (überlagernd festgesetzt)	*529,90*
Flächen gemäß. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB (M3) (überlagernd festgesetzt)	*891,30*
Räumlicher Geltungsbereich gesamt ca. 3,4 ha	**34.616,70**

Overath, den 31.01.23

Christoph Nicodemus
Der Bürgermeister