Bebauungsplanentwurf Nr. 105
Overath – Untereschbach
„Gewerbegebiet Bahnhofstraße“

Begründung

Inhalt

		Seite
I.	**Allgemeines**	2
II.	**Räumlicher Geltungsbereich**	2
III.	**Anlass der Planung und Entwicklungsziele**	2
1.	Anlass der Planung	2
2.	Entwicklungsziele	4
IV.	**Planungsrechtliche Situation**	5
1.	Landes- und Regionalplanung	5
2.	Flächennutzungsplan (FNP)	5
3.	Bebauungspläne	5
4.	Veränderungssperre	5
V.	**Bestandsbeschreibung**	6
1.	Städtebauliche Situation	6
2.	Verkehr	6
3.	Entwässerung	6
4.	Technische Versorgungsinfrastruktur	6
5.	Natur und Landschaft	6
6.	Immissionsschutz	7
6.1	Verkehrslärm	7
6.2	Gewerbelärm	7
7.	Bodenverunreinigungen	7
VI.	**Städtebauliches Konzept**	7
1.	**Konzept/ Varianten**	7
2.	**Auswirkungen der Planung**	7
VII.	**Planinhalte**	7
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1.1	Allgemeines	7
1.2	Art der baulichen Nutzung	8
1.2.1	Nichtzulässigkeit von zentrenrelevanten Hauptsortimenten	8
1.2.2	Einschränkung der Nichtzulässigkeit	9
1.2.3	Zulässigkeit von zentrenrelevanten Nebensortimenten	10
1.2.4	Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten	10
2.	Nachrichtliche Übernahme	11
3.	Hinweise	11
VIII.	**Städtebauliche Kenndaten**	11
IX.	**Umweltbelange**	12
X.	**Bodenordnung**	12
XI.	**Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**	12
XII.	**Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen**	12
XIII.	**Kosten und Finanzierung**	12

I. Allgemeines

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 04.11.2004 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 – Overath – Untereschbach, Gewerbegebiet Bahnhofstraße beschlossen. Mit Beschluss vom 03.06.2008 wurde der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Planes den städtebaulichen Erfordernissen angepasst.

II. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 4 ha große Plangebiet liegt in Overath – Untereschbach, in der Gemarkung Eschbach, Flur 2 und umfasst die Flurstücke 2220, 2247, 2254, 2222, 2249, 2255, 2000, 2251, 2256, 2309, 2308, 2310, 1153, 1070, 2311, 1123 sowie 722/97. Es wird im Nordwesten durch die Bahnhofstraße, im Nordosten und Südwesten durch die vorhandene Wohnbebauung sowie im Südosten durch die Sülz begrenzt.
Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 4,5 ha.
Die innerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der dort ansässigen Gewerbetreibenden bzw. Privatpersonen.

III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Einzelhandelsnutzungen drängen zunehmend in Gewerbegebiete außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und entziehen insbesondere dem Handwerk, dem produzierenden Gewerbe sowie den Büro- und Dienstleistungsnutzungen dringend benötigte Flächen. Auch andere, nicht integrierte Lagen außerhalb der Stadtzentren sind aufgrund der hohen Mobilitätsbereitschaft der Kunden zur Ansiedlung von Einzelhandelsstrukturen attraktiv.

Diese tendenzielle Entwicklung zur Verlagerung des Einzelhandels lässt gleichzeitig eine allgemeine Schwächung des Stadtkerns bzw. des Stadtteil- und Nahversorgungszentrums Untereschbach befürchten.

Das von der Stadt Overath in Auftrag gegebene Entwicklungskonzept für die Stadt Overath führt zu diesem Themenkomplex folgendes aus:
„In Untereschbach gibt es ebenfalls einen Supermarkt und einen Discounter. Beide Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² auf und sind damit großflächig. Der Supermarkt liegt im abgegrenzten zentralen Bereich des Ortsteiles Untereschbach und übernimmt Nahversorgungsfunktion für diesen und die umliegenden Wohnbereiche. Der Discounter befindet sich in nicht integrierter Lage an der Durchgangsstraße zu Immekeppel und Brombach. Auf Grund der Lage abseits der Wohnsiedlungsbereiche kommt ihm hinsichtlich der Nahversorgung der Untereschbacher Einwohner nur eine untergeordnete Bedeutung zu.“ (Zitiert aus: Entwicklungskonzept für die Stadt Overath - Endbericht, Dortmund, 15.10.2007)

Im Geltungsbereich befinden sich gewerbliche Nutzungen unterschiedlicher Ausprägung. Im Bereich des Plangebietes wurde am 11.06.2003 ein Lebensmittel-Discountmarkt der Firma Lidl genehmigt und in der Folge errichtet. Am 14.09.2005

wurde die Erweiterung der Verkaufsfläche und im Jahre 2006 die Errichtung eines Pfandcontainers genehmigt.
Bei Schließung eines in der Umgebung ansässigen Gewerbebetriebes ist mit Anfragen zu weiteren Einzelhandelsansiedlungen zu rechnen, insbesondere im Lebensmittelbereich. Beispielhaft ist die Anfrage auf Errichtung eines Getränkehandels mit Schreiben vom 05.05.2004, die abschlägig beantwortet wurde.

Das Plangebiet befindet sich ca. 450m nordöstlich des zentralen Bereiches Untereschbach und somit außerhalb des gewachsenen Versorgungsbereiches. Diese Ortslage ist deshalb in Bezug auf den Einzelhandel als siedlungsräumlich nicht integriert einzustufen.

Gemäß dem Entwicklungskonzept für die Stadt Overath ist der Stadtteil Untereschbach nach dem Stadtzentrum der zweitgrößte zentrale Bereich der Stadt. Neben der Nahversorgung wir hier auch der mittel- und langfristige Bedarf mit hoher Bindungsquote gedeckt (Endbericht des Entwicklungskonzeptes für die Stadt Overath, Büro Dr. Acocella, Dortmund 15.10.2007, S. 63).

Das Entwicklungskonzept für die Stadt Overath führt unter dem Aspekt der Sicherung der Nahversorgung und der räumlichen Verteilung des nachfrageseitigen Flächenbedarfs aus, dass an nicht integrierten Standorten künftig kein zentrenrelevanter Einzelhandel mehr zugelassen werden soll (Endbericht des Entwicklungskonzeptes für die Stadt Overath, Büro Dr. Acocella, Dortmund 15.10.2007, S. 89). Insbesondere unter dem Aspekt des Erhaltes des zentralen Bereiches Untereschbach ist die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarkte zu vermeiden (Endbericht des Entwicklungskonzeptes für die Stadt Overath, Büro Dr. Acocella, Dortmund 15.10.2007, S. 110)

Im Plangebiet, in dem bisher kein Planungsrecht durch rechtskräftige Bebauungspläne besteht, werden Vorhaben nach § 34 beurteilt. (Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil). Wenn sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ist das Vorhaben grundsätzlich zulässig. Entspricht ein unbeplantes Gebiet einer bestimmten Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung, sind die dortigen Zulässigkeitskriterien wie in Gebieten mit Bebauungsplan anzuwenden. Insofern sind auch z. B. Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, soweit sie die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten, unter Berücksichtigung von § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB grundsätzlich zulässig. Die ausgesprochenen Genehmigungen des bestehenden Betriebs bestätigen dies. Eine Abwehr von ähnlichen, neuen Bauanträgen gemäß § 34 Abs. 3 BauGB (Schutz zentraler Versorgungsbereiche) kommt für nicht-großflächige Betriebe nach einer neuen Entscheidung des OVG NRW (Urteil vom 13.06.2007, 10 A 2439/ 06) regelmäßig nicht in Betracht.

Da gemäß den Aussagen des Entwicklungskonzeptes für die Stadt Overath von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet schädliche Auswirkungen auf die Zentrenstruktur ausgehen können, soll zur Steuerung des Einzelhandels dieser Bebauungsplan aufgestellt werden.

Dabei sollen vordringlich die zentrenrelevanten (hierzu gehören auch die nahversorgungsrelevanten) Sortimente gemäß der Sortimentsliste aus dem Entwicklungskonzept für die Stadt Overath („Overather Liste“) im Plangebiet ausgeschlossen werden, da diese die Zentrenstruktur berühren.

Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente bilden in erster Linie eine Flächenkonkurrenz zu den klassischen Gewerbebetrieben und Dienstleistungen. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass vom nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel keine schädigende Wirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgeht. Er ist daher nicht Steuerungsgegenstand dieses Bebauungsplanes und kann gemäß § 34 BauGB beurteilt werden.

Der im Bestand vorhandene Lidl-Markt genießt im Sinne des § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erweiterten Bestandsschutz.

2. Entwicklungsziele

Der Bebauungsplan verfolgt im Hinblick auf die unter II.1 aufgeführte Thematik die Zielsetzung, zur Erhaltung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Overath, auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet zu steuern. In diesem Sinne soll der Bebauungsplan als sog. einfacher Bebauungsplan im `unbeplanten Innenbereich’ gemäß § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden.

Unter Anwendung des § 9 Abs. 2a soll daher im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass der zentrenrelevante Einzelhandel im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen wird und an dem bereits bestehenden Einzelhandelsstandort mit zentrenrelevantem Sortiment unter Berücksichtigung des erweiterten Bestandsschutzes die genehmigte Nutzung weiterhin zulässig ist. Ein vorhandenes oder angestrebtes zentrenrelevantes Randsortiment wird auf maximal 10% der Verkaufsfläche begrenzt.

Entsprechende Festsetzungen dazu erfolgen auf der Grundlage des Entwicklungskonzeptes für die Stadt Overath. Die expliziten Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB sind geeignet, gemäß dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB dazu beizutragen, die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und/ oder weiterzuentwickeln. Darüber hinausgehende Festsetzungen werden nicht getroffen.

Somit ermöglicht es das Entwicklungsziel „Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente“ auch, dass die gewerblich genutzten Bereiche der Bahnhofstraße langfristig einer standortadäquaten Nutzung zugeführt werden können.

Mit dem festgesetzten räumlichen Geltungsbereich wird die gewerblich genutzte Lage des Stadtteils Untereschbach – Bahnhofstraße erfasst, die für sich genommen als städtebaulich in sich geschlossener Bereich zu werten ist und in der aufgrund der heterogenen Grundstücks- und Nutzungsstruktur, der Lage zum Ortszentrum und aktueller Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung ein Bedarf zur Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels besteht.

Das im räumlichen Zusammenhang befindliche Überschwemmungsgebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

IV. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln) umfasst räumlich die Kreisfreien Städte Köln und Leverkusen sowie den Erftkreis, den Oberbergischen Kreis und den Rheinisch-Bergischen Kreis.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW.) Nr.15 vom 21. Mai 2001, S.196 bekannt gemacht.

Gemäß §16 Abs. 3 Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 11.02.2001 wird der GEP Region Köln damit Ziel der Raumordnung und Landesplanung. Er ist von den Behörden des Bundes und des Landes, den Gemeinden und Gemeindeverbänden, von den öffentlichen Planungsträgern sowie im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben von den bundesunmittelbaren und den der Aufsicht des Landes unterstehenden Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Der am Regionalplan Köln (GEP Region Köln) stellt für das Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“, Landesstraße 284 (Bahnhofstraße) als `sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straße’ dar.

2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt eine gewerbliche Baufläche bzw. eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Südlich angrenzend an das Plangebiet stellt der FNP Fläche für die Landwirtschaft und eine überörtliche Verkehrsfläche (BAB 4) dar. Im Norden schließt die Darstellung Gemischte Baufläche an. Darüber hinaus ist eine Fläche für die Landwirtschaft im Osten des Plangebietes, die Sülz als Wasserfläche und die Landesstraße als überörtliche Verkehrsfläche dargestellt.

Die Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar.

3. Bebauungspläne

Für den Bereich des Plangebietes bestehen keine rechtkräftigen Bebauungspläne. Im Nordwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 110/3 an die Landesstraße 284 an.

4. Veränderungssperre

Für das Plangebiet wurde seitens des Stadtrates am 24.11.2004 vorsorglich eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese wurde mit Beschluss vom 08.11.2006 verlängert und wurde am 30.11.2006 bekannt gemacht. Damit ist die Veränderungssperre am 29.11.2007 abgelaufen.

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird durch die Landesstraße 284, die Bundesautobahn 4, die Sülz und im Norden durch angrenzende Privatgrundstücke begrenzt.

Im Planbereich befinden sich eine Firma für Selbstklebefolien, ein Busunternehmen, ein Handwerkerhof mit z.B. einem Metall verarbeitenden Betrieb, ein Lebensmitteldiscounter, eine Kfz-Werkstatt, ein Foliendruckunternehmen sowie ein Großhandel mit Backwaren.

Gegenüber nordwestlich der Bahnhofstraße (L 284) besteht eine kleinteilige Mischung aus Wohnen und Dienstleistungsangeboten.

Südlich der Bundesautobahn beginnt das Ortsteilzentrum Untereschbachs. Nördlich des Plangebietes schließt sich hauptsächlich Wohnnutzung an.

2. Verkehr

Das Plangebiet wird erschlossen durch die Bahnhofstraße (L 284), die Schulstraße, die als Privatstraße verläuft sowie über zwei weitere private Zufahrten.

Der nächste erreichbare Autobahnanschluss grenzt südwestlich an das Plangebiet an.

Von der Bahnhofstraße in östlicher Richtung führt die L 136 in das Zentrum von Overath.

Anschluss an den ÖPNV besteht durch den Bahnhof Overath an die S-Bahn und durch Buslinien in alle Richtungen.

3. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes ist kanaltechnisch durch eine in der Landesstraße vorhandene Misch- und Regenwasserkanalisation gesichert. Die Gewerbeflächen entwässern entweder komplett in den Mischwasserkanal oder leiten das Dachflächenwasser teilweise über private Kanäle in die Sülz ein.

Die äußere Erschließung gilt zurzeit als gesichert. Hinzutretende Betriebe müssen nach § 51a Landeswassergesetz ihr Regenwasser getrennt vom Schmutzwasser ableiten. Da beide Kanäle hydraulisch ausgelastet sind, ist im einzelnen Genehmigungsverfahren die Entwässerung zu prüfen und sicher zu stellen.

4. Technische Versorgungsinfrastruktur

Im vorhandenen Straßennetz sind alle Elemente der technischen Infrastruktur (Wasser, Gas, Kommunikation) vorhanden.

5. Natur und Landschaft

Aufgrund der überwiegend gewerblichen Nutzungen ist der Planbereich relativ stark versiegelt; große Hallenbaukörper und versiegelte Hofflächen und Parkplätze prägen das Bild. Ausgleichsräume in den Sülzauen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

6. Immissionsschutz

6.1 Verkehrslärm:
Durch die Lage an der stark befahrenen Landesstraße ist das Plangebiet in weiten Teilen Lärmimmissionen ausgesetzt.

6.2 Gewerbelärm:
Durch die Gewerbebetriebe und Einzelhandelsbetriebe entstehen gewerbliche Emissionen in nicht unerheblichem Maße (Omnibusbetrieb, Kfz-Betrieb).

7. Bodenverunreinigungen

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich keine Altlastenverdachtsfläche.

VI. Städtebauliches Konzept

1. Konzept / Varianten

Auf Grund der ausschließlichen Zielsetzung des Bebauungsplanes, im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen zum Erhalt und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu steuern, ergeben sich keine weitergehenden städtebaulichen Konzeptionen oder sinnvolle alternative Nutzungsüberlegungen.

2. Auswirkungen der Planung

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber anderen denkbaren, heute möglicherweise ebenfalls zulässigen Nutzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt. Gleichermaßen greift im Rahmen der Zulässigkeitsfestsetzungen der Bestandsschutz; Entwicklungen in Bezug auf die bestehenden Nutzungen sind möglich.

Die Einschränkungen sind entschädigungslos möglich. Sie sind erforderlich in Bezug auf die Einschränkung des Einzelhandels, um die Ziele des Entwicklungskonzeptes der Stadt Overath im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB – Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Berücksichtigung eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes – umzusetzen und im Sinne der Belange der Wirtschaft eine Verfügbarkeit von Flächen für das produzierende Gewerbe, für Handwerk und Dienstleistungen zu gewährleisten.

Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt unberührt, da es sich um einen ‚einfachen' Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB handelt. Lediglich wenige, sonst nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässige Nutzungen werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan unzulässig.

VII. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Allgemeines
Grundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in der

derzeit gültigen Fassung sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 in der derzeit gültigen Fassung.

Der Bebauungsplan wird, wie im Kap. II.2 begründet, nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt. Als Festsetzungsmöglichkeit ist nach § 9 Abs. 2a BauGB lediglich vorgesehen, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten gem. BauGB oder BauNVO kommen nicht in Betracht.

1.2 Art der baulichen Nutzung

1.2.1 Nichtzulässigkeit von zentrenrelevanten Hauptsortimenten

Wie im Kap. II unter Bezug auf das Entwicklungskonzept der Stadt Overath dargelegt, schädigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht integrierten Lagen die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Overath. Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Untereschbach und ist in Bezug auf den Einzelhandel als nicht integrierter Standort zu bezeichnen. Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass zentrenrelevante Sortimente im Plangebiet generell nicht zulässig sind. Zentrenrelevant sind dabei die entsprechenden Sortimente der sog. „Overather Liste“ (gemäß Entwicklungskonzept der Stadt Overath vom 15.10.2007, siehe Sortimentsliste auf der Seite 122):

- Arzneimittel
- Bastel- und Geschenkartikel
- Bekleidung aller Art/Lederwaren/Schuhe
- (Schnitt-)Blumen
- Briefmarken
- Bücher
- Büromaschinen
- Campingartikel
- Computer, Kommunikationselektronik
- Drogeriewaren, Kosmetik
- Elektrokleingeräte
- Elektrogroßgeräte
- Foto/Video
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltwaren, Bestecke
- Haus- und Heimtextilien, Stoffe
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Kunstgewerbe/Bilder und -rahmen
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Leder- und Kürschnerwaren
- Musikalienhandel
- Nähmaschinen
- Nahrungs- und Genussmittel
- Optik und Akustik
- Papier, Schreibwaren und Schulbedarf

- Reformwaren und Pharmazeutika
- Sanitätswaren
- Spielwaren
- Sportartikel einschließlich Sportgeräte
- Tonträger
- Uhren/Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Waffen, Jagdbedarf
- Zeitungen, Zeitschriften

Mit dem Ausschluss dieser Sortimente im Plangebiet sollen die zentralen Versorgungsbereiche, nämlich das Stadtteilzentrum Untereschbach und die Overather Innenstadt gestärkt werden und zusätzlich die Flächen im Plangebiet für ortslagentypische Nutzungen (Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen) gesichert werden.

1.2.2 Einschränkung der Nichtzulässigkeit
Ausnahmen von dieser grundsätzlichen Regelung sind in den Fällen zu treffen, in denen die zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 10% der Einzelhandelsfläche an der Gesamtnutzfläche des jeweiligen Betriebes erfolgt, jedoch nur bis zur Grenze der Großflächigkeit, also bis 799 m² Verkaufsfläche.
Damit werden solche betrieblichen Sonderformen berücksichtigt, bei denen üblicherweise ein kleiner Teil der produzierten Ware (ggfs. einschließlich eines ergänzenden Sortimentes) am Ort der Herstellung verkauft wird (Werksverkauf).
Gleichbedeutend sind durch den generellen Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente im Plangebiet die nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Overather Liste zulässig; im Einzelnen sind dies, abschließend aufgezählt:

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und –zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche und Tapeten
- motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Erde, Torf
- Fahrräder und Zubehör
- Lacke und Farben
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte
- Herde und Öfen
- Holz
- Installationsmaterial
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Möbel (inkl. Büromöbel)
- Pflanzen und –gefäße
- Rollläden und Markisen

- Werkzeuge
- Zooartikel

Prinzipiell ist davon auszugehen, dass von nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten keine schädigenden Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen, so dass Einschränkungen nicht erforderlich sind, ihre spezifische Zulässigkeit richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB.

§ 9 Abs. 2a BauGB lässt es zu, dass für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Festsetzungen unterschiedlich getroffen werden können. Der Bebauungsplan macht davon insofern Gebrauch, als dass zugunsten des rechtmäßig vorhandenen Betriebs gesonderte Festsetzungen getroffen werden, die - ähnlich § 1 Abs.10 BauNVO - den bauplanungsrechtlichen Bestandsschutz sicherstellen.

So erfolgt für einen Teilbereich an der Bahnhofstraße im nordwestlichen Plangebiet die Festsetzung zur grundsätzlichen Zulässigkeit der ausgeübten Einzelhandelsnutzung mit Angeboten an zentrenrelevanten Sortimenten. Das spezifische Hauptsortiment des Lebensmitteldiscounters lässt sich den Sortimenten der Overather Liste zuordnen.
Die Nutzung wird insofern durch die Festsetzungen eingeschränkt, als der zentrenrelevante Einzelhandel auf die genehmigte Nutzung beschränkt wird.

Diese ‚Sonderfestsetzungen' dient auch dazu, Eingriffe in einen rechtmäßig bestehenden Einzelhandelsbetrieb zu vermeiden. In der Abwägung aller Belange ist es Ziel der Stadt Overath, hier dem privaten Eigentumsschutz den Vorrang zu geben.

1.2.3 Zulässigkeit von zentrenrelevanten Nebensortimenten
Der Bebauungsplan schränkt die Unzulässigkeit der zentrenrelevanten Sortimente insofern ein, als diese als Nebensortimente zulässig sind, soweit sie im Umfang den nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten. Die Ausnahme trägt der heutigen, häufig wechselnden Struktur der Nebensortimente im Einzelhandel Rechnung. Schädigende Auswirkungen auf den zentralen Bereich Untereschbach oder das übergeordnete Zentrum sind nicht zu erwarten, da sich die Größenverhältnisse bei den kleinteiligen Grundstücksstrukturen im Plangebiet bei Anwendung der 10%-Obergrenze relativieren.

Darüber hinaus wird auch das zulässige Randsortiment des bestehenden Lebensmittel-Einzelhandels auf maximal 10% der genehmigten Verkaufsfläche begrenzt, um schädigende Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen.

1.2.4 Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten
Der Rat der Stadt Overath hat sich in der Vergangenheit mit der Ansiedlung von Spielhallen beschäftigt und sich gegen deren Ansiedlung ausgesprochen. Das den Spielhallen anhaftende Image soll nicht dazu führen, dass Baugebiete einen Niveauverlust und damit verbundene Geschäftseinbußen erleiden.

Darüber hinaus kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen, die sich in einer allmählichen

Verdrängung der gewerblichen Nutzung manifestiert, woraus eine Gefährdung des Gewerbegebietes in seiner beabsichtigten Funktion resultieren kann.

Die Verdrängung der Gewerbebetriebe durch zahlungskräftigere Unternehmen des Vergnügungsgewerbes (aufgrund des Ladenschlussgesetzes sind diese nicht an die üblichen Öffnungszeiten gebunden und können dadurch höhere Mieten zahlen) soll verhindert werden.

Daher werden im Geltungsbereich Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

2. Nachrichtliche Übernahme
Die Flächen außerhalb der bestehenden Bebauung im Nordosten, Südosten und Südwesten des Plangebietes sowie die Landesstraße 284 wurden als festgesetztes Überschwemmungsgebiet im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich in den Plan übernommen.

Die bebauten Flächen werden seitens der Bezirksregierung als überflutetes Gebiet festgesetzt, sind im Plan jedoch nicht nachrichtlich ausgewiesen.
Für Bauvorhaben ist im Einzelfall die wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises einzuholen.

3. Hinweis
Dieser Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB bestimmt gem. § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur so weit, wie er Festsetzungen enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, mithin auch die Zulässigkeit von Vorhaben ihrer Art der Nutzung nach, soweit der Bebauungsplan nicht einzelne Nutzungsarten ausschließt.

Das Plangebiet liegt im Bereich mit planungsrelevant hoch anstehendem Grundwasser eines zusammenhängenden Grundwasserleiters, und zwar im Bereich von Grundwasserflurabständen von >= 8m. Insofern ist im Baugenehmigungsverfahren eine bodentypologische Vorerkundung notwendig, um den Eingriff in das Grundwasser einschätzen und im Übrigen Maßnahmen zur Abdichtung von Baukörpern beschreiben zu können.

Für Baumaßnahmen ist eine einschlägige wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auf die geltenden Bestimmungen des Landeswassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes wird verwiesen.

VIII. Städtebauliche Kenndaten
Verfahrensgebiet 45.816 m²

IX. Umweltbelange
Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Umweltschutzgüter durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Eine

Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB nicht erforderlich.

X. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes kommt nicht in Betracht, da der Bebauungsplan nach den Grundsätzen des § 9 Abs. 2a BauGB die nach § 34 BauGB bestehenden Baumöglichkeiten grundsätzlich bestehen lässt und nur teilweise einschränkt.
Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzugsplan entwickelt.

XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

XIII. Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine Kosten für den städtischen Haushalt.

Overath, 05.11.2008

Heider
Bürgermeister