STADT OVERATH

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 130
Overath-Untereschbach,
Hoffnungsthaler Straße
(Fröling-Gelände)
1. Änderung gem. § 13 BauGB

Begründung

1. Planungsanlass

2. Geltungsbereich

3. Planungsrechtliche Situation
3.1 Ursprungsplan Nr. 130
3.2 Sonstige Satzungen, Verordnungen

4 Inhalte des Bebauungsplanes
4.1 Art der baulichen Nutzung
4.2 Überbaubare Grundstücksfläche
4.3 Erschließung
4.4 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur
4.5 Abwasserbeseitigung
4.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
4.7 Hinweise

5 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

6 Umweltprüfung – Umweltbericht

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 130 Overath-Untereschbach, Hoffnungsthaler Straße - Fröling-Gelände hat seit dem 28.01.2010 Rechtskraft. Er sieht südwestlich der Zufahrt von der L 284 angrenzend an das ehemalige Fröling-Firmengelände noch Erweiterungsflächen für die gewerbliche Nutzung vor. Dieses gesamte südwestlich der Zufahrt gelegene Areal soll nun an den bereits ansässigen Betrieb angegliedert werden.

Vergleichbar mit dem nordöstlichen Teil des Plangebietes wird dieser Teil des Gewerbegebietes damit durch lediglich einen Gewerbebetrieb genutzt werden und es entfällt auch hier die Erforderlichkeit einer öffentlichen Erschließungsstraße. Da somit der Erschließungsaufwand im Plangebiet erheblich reduziert werden kann empfiehlt sich eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes. Mit Wegfall der öffentlichen Verkehrsfläche kann die überbaubare Fläche an der südwestlichen Grenze um die Aussparung im Bereich des Wendehammers erweitert werden, die übrige Straßenfläche wird, wie bereits heute in der Örtlichkeit vorhanden als Grünfläche dargestellt. Im Bereich des GE7 verläuft im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Mit diesem sollen erforderliche Entwässerungsanlagen gesichert werden. Dieses Leitungsrecht wird künftig an den nordöstliche Rand des GE5 verlegt, da die Erforderlichkeit für die Entwässerung der Straße entfallen wird.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Ortsteiles Untereschbach, rund 1,5 km von der Auffahrt zur Autobahn A 4 entfernt und liegt an der Landesstraße 284. Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf folgende Flurstücke in der Gemarkung Eschbach, Flur 3, Flurstücke Nr. 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1511 (teilweise), 1512 (teilweise), 1513, 1514, 1515, 850/61, 1422 (teilweise)

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Ursprungsplan Nr. 130

Für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 130 Overath-Untereschbach, Hoffnungsthaler Straße (Fröling-Gelände), Rechtskraft vom 28.01.2010. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE5 - GE7) fest. Außerdem sind weitere Festsetzungen zum Maß der Baulichen Nutzung und zur Bauweise getroffen. Die nichtüberbaubaren Flächen sind des weiteren mit Festsetzungen zum Anpflanzen von



BP 130 Overath-Untereschbach, Hoffnungsthaler Straße - Ausschnitt

Bäumen und Sträuchern belegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Außerdem ist eine öffentliche Verkehrsfläche zur Sicherung der Erschließung im Plan festgesetzt. In den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden Aussagen gemäß § 1 (4) BauNVO gemacht, die die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet weiter gliedern.

3.2 Sonstige Satzungen, Verordnungen

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des seit dem 22.07.2008 rechtskräftigen Landschaftsplanes „Südkreis". 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).

Westlich an das Plangebiet grenzt das FFH-Schutzgebiet, Natura 2000 – Königsforst DE-5008-302, gleichzeitig auch VSG Koenigsforst DE-5008-401. Das Vogelschutz- und FFH-Gebiet 'Königsforst' ist ein bedeutendes altes Waldgebiet auf der rheinischen Mittelterrasse mit großen Buchen- und Eichenmischwäldern, z.T. auch größeren Kiefern- und Fichtenanteilen. Unmittelbar angrenzend an das VSG 'Wahner Heide' verbindet der Königsforst naturräumlich die Kölner Bucht mit dem Bergischen Land. Aufgrund des Alters, der Geschlossenheit der Waldlandschaft und der teilweise noch naturnahen Bachläufe mit ihren begleitenden Bacherlenwäldern zählt der Königsforst zu den Kernflächen eines europäischen Waldbiotopverbundsystems.

Südlich an das Plangebiet grenzt das kartierte Biotop Nr. BK-5009-116 Suelzaue bei Hellenthal. Es handelt sich hier um einen Bereich der Sülzaue mit dem Schutzziel Erhaltung eines Abschnittes der Suelzaue mit zahlreichen auentypischen Biotopelementen als Vernetzungsbiotop innerhalb der Suelz-Biotopachse und oekologische Optimierung insbesondere durch Nutzungsextensivierung.

Da durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst werden, ist nicht zu erwarten, dass die genannten Schutzgebiete von der Planung tangiert werden.

4 Inhalte des Bebauungsplanes

Wesentliche Inhalte der Bebauungsplanänderung sind

- die Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche
- die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Verlegung des geh-, Fahr- und Leitungsrechtes
- Änderung der textlichen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich für den Geltungsbereich der 1. Änderung folgende Flächenbilanz:

	BP 130 Ursprung	BP 130, 1. Änderung
Gewerbliche Bauflächen	1,96 ha	2,10 ha
Straßenverkehrsflächen	0,33 ha	0,12 ha
Grünflächen	0,12 ha	0,19 ha
SUMME	2,41 ha	2,41 ha

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bauungsplan setzt den Bereich weiterhin als Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO fest.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Industriegebiet und die Gewerbegebiete Ausschlüsse von Nutzungen gem. §1, Abs. 5, 6 und 9 BauNVO fest.

Die Festsetzung für den vorgenommenen Ausschluss von Nutzungen begründet sich grundsätzlich darin, dass im Plangebiet ein Flächenverbrauch für Einrichtungen und Betriebe, die auch an anderen Standorten bzw. Baugebieten zulässig sind, vermieden werden soll. Das entspricht der Zielsetzung, die knappen Gewerbeflächenreserven der Stadt Overath einer entsprechenden Ausnutzung zuzuführen und vorrangig dem klassischen Gewerbe- und Industriebetrieb (produzierende und verarbeitende Betriebe) - mit einer in der Regel auch höheren Arbeitsplatzdichte - vorzuhalten.

In den Gewerbegebieten des Ursprungsplanes sind bislang nur folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe nicht zulässig:

- Land- und Gartenbau
- Tierhaltung
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher
- Anlagen und Einrichtungen für die Lagerung, Sortierung und Bearbeitung von Bauschutt, Abfall und Schrott

Für das Industriegebiet sind darüber hinaus gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende Nutzungen ausgeschlossen worden:

- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Mit Blick auf die Begründung des Ausschlusses von Nutzungen (s.o.) empfiehlt es sich, auch für den Bereich der Gewerbegebiete künftig Tankstellen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auszuschließen. Die Textlichen Festsetzungen werden daher unter Punkt 1.1.1.1 Ausschluss von Nutzungen geändert. Die übrigen Textlichen Festsetzungen bleiben unverändert und sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der bisher im Plan vorgesehenen Inneren Erschließungsstraße mit Wendeanlage springt die überbaubare Fläche im südwestlichen Bereich zurück. Mit Wegfall der Erschließungsanlagen kann die überbaubare Fläche hier erweitert werden.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet wird bislang über die im Bebauungsplan festgesetzte Planstrasse an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Da der südwestliche teil des Gewerbegebietes künftig lediglich durch den ansässigen Gewerbebetrieb genutzt werden soll, entfällt - vergleichbar mit dem nordöstlichen Teil des Plangebietes - die Erforderlichkeit einer öffentlichen Erschließungsstraße. Damit kann der Erschließungsaufwand im Plangebiet erheblich reduziert werden.

4.4 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Gas soll von der Landesstrasse L 284 erfolgen. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Lehmbach, die ca. 400m weiter südlich zwischen der Landesstraße und der Sülz liegt. Es wird im Trennverfahren entwässert werden. Das Schmutzwasser und Hofflächenwasser wird der Kläranlage über den vorhandenen Transportsammler aus Untereschbach direkt zugeführt.

4.5 Abwasserbeseitigung

Es wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches die Abwasserbeseitigung im Plangebiet detailliert regelt. Dieses ist von den Änderungen nicht betroffen.

4.5.1 Sicherung des Betriebs / der Unterhaltung der Entwässerungsanlagen

Von den vorhandenen / geplanten Entwässerungsanlagen liegt nur ein kleiner Teil in öffentlichen Verkehrsflächen. Für alle öffentlichen Entwässerungsanlagen, die in privaten Verkehrsflächen liegen, sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausgewiesen.
Im Bereich des GE7 verläuft im rechtskräftigen Bebauungsplan ein solches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Dieses Leitungsrecht wird künftig an den nordöstliche Rand des GE5 verschoben, da die Erforderlichkeit für die Entwässerung der Straße entfallen wird. Damit wird die Ausnutzbarkeit des Grundstücks optimiert.

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

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind bei Realisierung keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die zu einer weiteren Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führen können. Mit Wegfall der Verkehrsfläche vergrößert sich die mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft belegte private Grünfläche um ca. 700 qm.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 25 in Verbindung mit § 9 (1a) Baugesetzbuch (BauGB) werden für die gesamte Flächen übernommen.

Eine weitergehende Ausgleichsverpflichtung für Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Bauleitplanung entsteht durch die Änderung nicht.

4.7 Hinweise

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

5 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Inhalt der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 ist die Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche und damit verbunden die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Verlegung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.

Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt werden, wird von der Verfahrenserleichterung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) Gebrauch gemacht. Dies bedeutet, dass gemäß § 13 (2):

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1)und § 4 (1) abgesehen werden kann
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 (2) durchgeführt werden kann.
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

6 Umweltprüfung - Umweltbericht

Im § 13 (3) BauGB (vereinfachtes Verfahren) ist festgelegt, dass „von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, abgesehen" werden kann. Gemäß § 13 (3) BauGB letzter Satz wird hiermit darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Ein Umweltbericht wird ebenfalls nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 BauGB als Anlage zum Bebauungsplan Nr. 130, Overath-Untereschbach, Hoffnungsthaler Straße, 1. vereinfachte Änderung.

Overath, _____

Der Bürgermeister

Heider