Stadt Overath
Bebauungsplan Nr. 130, Overath - Hoffnungsthaler Straße, Gewerbegebiet Fröling-Gelände
Begründung und Umweltbericht

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass und –grundlagen 3
2 Geltungsbereich 3
3 Bestehendes Planungsrecht 3
3.1 Landes- und Regionalplanung 3
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 3
3.3 Sonstige Satzungen, Verordnungen 4
4 Räumliche und strukturelle Situation 4
5 Planungsziele 5
6 Inhalte des Bebauungsplanes 5
6.1 Grundzüge der Planung 5
6.2 Art der baulichen Nutzung 6
6.3 Maß der baulichen Nutzung 7
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche 7
6.5 Verkehrsflächen und Erschließung 7
6.5.1 Äußere Erschließung 7
6.5.2 Innere Erschließung und öffentliche Verkehrsflächen 8
6.6 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur 8
6.7 Abwasserbeseitigung 8
6.7.1 Entwässerungsverfahren 8
6.7.1.1 Schmutzwasserkanalisation 9
6.7.1.2 Niederschlagswasserkanalisation 9
6.7.2 Sicherung des Betriebs / der Unterhaltung der Entwässerungsanlagen 11
6.7.3 Hochwasserschutz 11
6.8 Grünflächen 11
6.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 11
6.10 Von Bebauung freizuhaltende Flächen gemäß § 1 Abs. 4 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauGB 12
6.11 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW 12
6.11.1 Lagerplätze 12
6.12 Hinweise 12
6.13 Empfehlungen 12
7 Flächenbilanz 13
8 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht 13
9 Realisierung der Planung 14

1 Planungsanlass und –grundlagen

Das Bauleitplanverfahren wurde eingeleitet, um die Gewerbebrache der ehemaligen Firma Fröling Heizkesselbau einer adäquaten gewerblichen Nachfolgenutzung zuzuführen. Die Planung entspricht dem Entwicklungsgebot, da der rechtswirksame Flächennutzungsplan für den fraglichen Teilbereich, einschließlich der südwestlichen Erweiterungsfläche die Darstellung Gewerbliche Baufläche enthält.

Aktuell besteht in Overath in erhöhtem Maße eine Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Vor diesem Hintergrund und um den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten, verfolgt die Stadt Overath das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Gewerbeflächenentwicklung im Bestand zu gewährleisten.

Ziel ist es dabei, die bislang dem Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnende Gewerbebrache durch Betriebsneuansiedlungen größtenteils in den Bestandsgebäuden, einer städtebaulich gewünschten Entwicklung zuzuführen und künftige Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Unter den Gesichtspunkten der Verkehrsanbindung, der bauplanungsrechtlichen Ausnutzbarkeit, der begrenzten Flächenverfügbarkeit im Stadtgebiet infolge der räumlichen Gegebenheiten, dem notwendigen wirtschaftlichen Aufwand und der Realisierbarkeit hinsichtlich der Grundstücks- bzw. Eigentumsverhältnisse (die Stadtentwicklungsgesellschaft Overath – SEGO hat die Grundstücke bereits erworben) verfügt der Standort über ein hohes Entwicklungspotenzial.

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 1334, 960/057, 1422, 850/061, 1238, 1239, 838/061, 1440, 1333, 1451, 1441 teilweise, 964/117 teilweise, 1454, 120/004/, 120/007, 1084, 816/126, 1241, 822/129, 1452, 1242, 819/129, 120/003, 597/129, 1243, 1418, 1419, 596/120, 1425, 1453, 985, 598/126 und 965/126 sowie Gemarkung Eschbach, Flur 4, Flurstück 976 teilweise.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, der eine Fläche von rund 11,4 ha umfasst, ist der Bebauungsplandarstellung im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

3 Bestehendes Planungsrecht

3.1 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) ausgewiesen. Dieser GIB erstreckt sich bis über die Stadtgrenze nach Rösrath hinaus. Mit der Entwicklung eines Gewerbegebietes wird dem Ziel der Regionalplanung gefolgt.

3.2 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 Gewerbliche Baufläche dargestellt. Da die Inhalte des Bebauungsplanes mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan übereinstimmen,

erübrigt sich eine Flächennutzungsplanänderung. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.

3.3 Sonstige Satzungen, Verordnungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 22.07.2008 rechtskräftigen Landschaftsplanes „Südkreis". Dieser enthält für die südwestliche Erweiterungsfläche die Schutzgebietsausweisung `Temporäres Landschaftsschutzgebiet Sülzaue´ (L2). Die Festsetzung tritt lt. Textteil des Landschaftsplanes mit der Rechtsverbindlichkeit eines nachfolgenden Bebauungsplanes außer Kraft.

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 zu berücksichtigen, dass sich nördlich der Hoffnungsthaler Straße das Naturschutzgebiet Königsforst anschließt. Hierbei handelt es sich um ein bestehendes Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet DE 5008-302 „Königsforst") sowie um ein gemeldetes Vogelschutzgebiet (DE 5008-401 „Vogelschutzgebiet Königsforst"). Entsprechend wird im Rahmen des Planverfahrens eine FFH-Vorprüfung durchgeführt in der die möglichen Auswirkungen dargestellt sind.

Das Plangebiet durchschneidet ein amtlich festgelegtes Überschwemmungsgebiet der Sülz.

4 Räumliche und strukturelle Situation

Das ca. 11,4 ha große Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. einem Kilometer zum Zentrum des Ortsteiles Overath-Untereschbach. Es wird im Nordwesten durch die L 284, im Südosten durch die Sülz und im Nordosten durch eine Splittersiedlung begrenzt. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft an. Die Grünflächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Die Autobahnanschlussstelle Overath-Untereschbach der BAB 4 Köln-Olpe ist ca.1.500 m in nordöstlicher Richtung vom Plangebiet entfernt. Durch die unmittelbare Nähe zur Landesstraße und die Autobahn ist das Plangebiet sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Ein Bushaltepunkt befindet sich in Untereschbach in ca. 1,5 km Entfernung.

Die Bestandsgebäude und Außenflächen werden zurzeit, noch unter der Federführung des Insolvenzverwalters begonnen, weiter gewerblich genutzt, um dem Verfall und Vandalismus vorzubeugen. Bauliche Wohnnutzungen sind in nordöstlicher Nachbarschaft in Form einer Splittersiedlung vorhanden.

Die Genehmigungsgrundlage der im Geltungsbereich liegenden Gebäude ist mangels entsprechender Bauakten unklar. Die Lage im Außenbereich legt eine Genehmigung nach § 35 Absatz 2 BauGB nahe. Ziel der Stadt Overath ist es, dieses Gewerbegebiet langfristig zu sichern.

Die nächsten Wohnsiedlungsbereiche liegen sowohl in nordöstlicher, als auch in südwestlicher Richtung in etwa 900 m – 1.000 m Entfernung. Das Geländeniveau liegt im Mittel bei etwa 90,0 m über NN.

Die gewerblich genutzten Flächen eignen sich nicht zur Naherholung. Im Nordosten und Osten des Plangebietes im Bereich der Sülzaue befinden sich Fußwege, die nicht als Wanderweg ausgewiesen sind. Im Plangebiet, sowohl zur Landesstraße, als auch zur Sülz bestehen erhaltenswerte Gehölzstrukturen.

Ein Oberflächengewässer (ein verrohrter Bachlauf innerhalb der gewerblich genutzten Fläche) verläuft im nördlichen Bereich des Plangebietes. In diesen Bachlauf mündet im Plangebiet ein weiterer ebenfalls verrohrter Bach. Dieser Bachlauf, von Nordosten kommend, soll im Zuge der Planrealisierung teilweise renaturiert werden.

Östlich des Plangebietes befindet sich die Sülz. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 130 liegt zum Teil im amtlich festgelegten Überschwemmungsgebiet der Sülz.

Eine besondere klimatische Bedeutung kommt dem Plangebiet nicht zu.

5 Planungsziele

Mit der Festsetzung eines Gewerbe- bzw. Industriegebietes und der Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen sollen als Grundzug der Planung im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Neuansiedlung gewerblicher Betriebe im Stadtgebiet geschaffen werden.

Durch die räumliche Anordnung des festsetzten Industrie- bzw. Gewerbegebietes wird, bei größtmöglicher Ausnutzbarkeit hinsichtlich etwaiger Emissionen, sichergestellt, dass nur Betriebe angesiedelt werden, die die bestehende Wohnnutzung im Umfeld und die städtebaulichen Funktionen des Ortsteilzentrums nicht erheblich beeinträchtigen. Dabei wird berücksichtigt, dass die Splittersiedlung Unterauel den Schutzanspruch eines Mischgebietes genießt. Die flächenhafte Verteilung von Lärmemissionskontingenten auf der Basis eines entsprechenden Schallschutzgutachtens sichert die Einhaltung der Lärmgrenzwerte der TA-Lärm.

Einzelhandelsbetriebe sollen grundsätzlich ausgeschlossen werden, da sie den angeführten städtebaulichen Zielen und Aufgaben des Gewerbegebietes sowie der Einzelhandelskonzeption in Overath widersprechen.

6 Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Grundzüge der Planung

Wesentliche Grundzüge der Planung sind:

- die Festsetzung eines Gewerbegebietes,
- Die Festsetzung eines untergeordneten Industriegebietes als Standort für einen Motorenprüfstand,
- die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen,
- die Festsetzung von maximal zulässigen Geräuschemissionen,
- die Festsetzung von großzügigen, überbaubaren Grundstücksflächen,
- die Festsetzung von Flächen für die Vergrößerung des Retentionsraumes,

- die Festsetzung einer öffentlichen Erschließungstrasse,
- die Festsetzung von Flächen für die Renaturierung des verrohrten Bachlaufes sowie
- die Eingrünung des Plangebietes.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den Planungszielen in einem zentralen, nordöstlichen Bereich ein Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO und im verbleibenden Bereich ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Diese Baugebietszuordnung erfolgt zur Sicherung des geplanten Motorenprüfstandes sowie des Immissionsschutzes der benachbarten Wohnbebauung.

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.

Mit dem Ziel, eine Dezentralisierung der Einzelhandelseinrichtungen in Overath zu verhindern und die Funktionsfähigkeit des Ortskerns zu sichern und darüber hinaus die Bauflächen für gewerbliche Nutzungen freizuhalten, werden Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ausgeschlossen. Üblicherweise geht gerade von Einzelhandelsbetrieben ein Ansiedlungsdruck aus, der im Hinblick auf die damit verbundene Wertschöpfung geeignet ist, klassische verarbeitende und produzierende Gewerbebetriebe zu verdrängen.

Um den künftig im Gewerbegebiet ansässigen Produktions- und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Produkte direkt am Ort der Herstellung zu verkaufen, können für diese Betriebe ausnahmsweise Verkaufsstätten zugelassen werden, wenn die vertriebenen Waren in einem eindeutig räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen und dieser in ihrer Fläche deutlich untergeordnet sind.

Betriebsleiterwohnungen haben sich als gebietsuntypische Nutzung der gewerblichen Nutzung unterzuordnen und sind im Gewerbe- und Industriegebiet nur ausnahmsweise zulässig.

Der Ausschluss von Gewerbebetrieben für Land- und Gartenbau sowie Tierhaltung begründet sich darin, im Plangebiet einen Flächenverbrauch für Betriebe, die auch im Außenbereich zulässig sind und dort aufgrund der Immissionsproblematik auch sinnvoller anzusiedeln sind, zu vermeiden. Der Ausschluss von Schrottplätzen erfolgt mit der Zielsetzung, einen hochwertigen Gewerbestandort zu schaffen, der mit dem Erscheinungsbild solcher Betriebe nichtvereinbar ist.

Da bei temporären Nutzungen keine Baugenehmigung erforderlich ist und um negative Auswirkungen auf die Attraktivität des Gewerbegebietes zu vermeiden, wurden Betriebe, die Fäkalien behandeln oder aufbereiten, wegen der möglichen Geruchsemissionen und damit verbundenen Beeinträchtigungen von Gewerbebetrieben und angrenzenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig, da die in Overath knappen gewerblichen Bauflächen für Gewerbetriebe vorgehalten werden sollen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 0,9 festgesetzt, um eine möglichst hohe Ausnutzung der festgesetzten Gewerbeflächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund einer erhöhten Nachfrage nach Gewerbeflächen im Stadtgebiet, könne hier bestehende Flächen planungsrechtlich gesichert werden. Zudem erfordert die enge Tallage der Fläche eine möglichst intensive Ausnutzung der vorhandenen Fläche. Somit liegen städtebauliche Gründe im Sinne des § 17 Abs. 3 BauNVO vor, die die Überschreitung der GRZ-Obergrenze im Einzelfall nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulassen.

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 11 m über Straßenniveau möglich sein. Damit wird die Höhe der vorhandenen baulichen Anlagen als Maßstab der planungsrechtlich möglichen Gebäude angelegt. Über die Festsetzungen wird zum einen eine wirtschaftliche und Flächen sparende Grundstücksausnutzung gewährleistet und andererseits eine mögliche visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes begrenzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird vermieden. Die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe kann für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile ausnahmsweise zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 wird zusätzlich eine EFH (Erdgeschoss-Fußboden-Höhe) von mindestens 90 m ü.NN festgesetzt, um die Niederschlagsentwässerung sicherzustellen (vgl. Punkt 6.7).

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt, um sowohl den Gebäudebestand planungsrechtlich abzusichern, als auch eine möglichst optimale Ausnutzung, Flexibilität sowie eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Anordnung der Gebäude und gewerblichen Außenbereiche zu ermöglichen. Den Betrieben werden durch eine über den Bestand hinausgehende Baugebietsfestsetzung Erweiterungsmöglichkeiten geboten, die das Bestehen des Standorts langfristig sichern sollen.

Zur Landesstrasse L 284 wird mit den Baugrenzen ein Abstand von rund 20 m eingehalten, um die Umfahrbarkeit der Grundstücke, einen reibungslosen Verkehrsfluss und eine dauerhafte Verkehrssicherheit zu erreichen.

6.5 Verkehrsflächen und Erschließung

6.5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der L 284 und ist über diese an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Die Landesstraße ist zur Aufnahme der zusätzlichen Verkehre grundsätzlich ausreichend dimensioniert.

Zur Erschließung des Plangebietes ist eine Linksabbiegespur innerhalb des bestehenden Straßenkörpers der L 284 vorhanden. Ein leistungsfähiger Verkehrsfluss ist damit gegeben. Fremdgrundstücke müssen nicht in Anspruch genommen werden. Der Einmündungsbereich an der Landesstraße bleibt unverändert.

6.5.2 Innere Erschließung und öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Planstrasse an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.
Die Straßenverkehrsfläche der Planstrasse wird mit einer Breite von 7,50 m festgesetzt, die sich in eine 6,50 m breite Fahrbahn und einen 1,00 m breiten, einseitigen Gehweg aufteilt. Aufgrund der isolierten Lage des Gewerbe- / Industriestandortes am Rande des Ortsteiles Untereschbach ist davon auszugehen, dass Berufstätige und Besucher mit Fahrzeugen aller Art anreisen werden und ein fußläufiger Verkehr - insbesondere mit Kinderwagen – nur sehr untergeordnet stattfinden wird.

Die festgesetzten Baugrenzen halten zur Straßenbegrenzungslinie der geplanten internen Erschließungsstrasse grundsätzlich einen Abstand von mindestens 3,00 m ein.

Die Erschließung der Gewerbegrundstücke soll ausschließlich von der inneren Planstraße aus erfolgen, um einen sicheren Verkehrsfluss auf der äußeren Erschließungsstrasse zu gewährleisten. Daher setzt der Bebauungsplan entlang der Landesstraße L 284 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11BauGB „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" fest.

Das nordöstlich gelegene Gewerbegebiet soll durch lediglich einen Gewerbebetrieb genutzt werden. Daher besteht zurzeit kein Bedarf an einer inneren Erschließung des Gewerbegebietes. Zwischen der festgesetzten überbaubaren Fläche und der westlichen Grenze des Plangebietes ist ein ausreichender Abstand zur nachträglichen Realisierung einer Erschließungsstraße vorhanden.

6.6 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.

6.7 Abwasserbeseitigung

Es wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches die Abwasserbeseitigung im Plangebiet detailliert regelt.

6.7.1 Entwässerungsverfahren

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt – wie derzeit auch - im Trennverfahren. Das Schmutzwasser wird über den Transportsammler zur Kläranlage Lehmbach abgeleitet. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser soll weiterhin im Sinne des § 51a LWG-NRW ortsnah beseitigt werden.
Da das Plangebiet unmittelbar an der Sülz liegt, ist davon auszugehen, dass der Grundwasserstand im Plangebiet in hohem Maße vom Wasserstand der Sülz beeinflusst wird. Bei hinreichend lang andauernden Hochwasserständen wird sich im Gebiet ein Grundwasserstand einstellen, der nur wenig unter den Wasserständen des Gewässers liegt. In der Sülz werden schon beim 5-jährlichen (HQ5 : 87,86 / 88,98 müNN) und 10-

jährlichen Hochwasser (HQ10 : 87,96 / 89,22 müNN) Wasserspiegellagen erreicht, die im östlichen Teil der Fläche unmittelbar unter der heutigen Geländeoberkante (ca. 89,00 und 89,60 müNN) liegen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser muss deshalb ausgeschlossen werden. Stattdessen wird die bisherige Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in die Sülz beibehalten.

6.7.1.1 Schmutzwasserkanalisation

Zur Sammlung und Ableitung des Schmutzwassers wird die innerhalb des Plangebietes vorhandene Schmutzwasserkanalisation weiter genutzt. Über die bestehenden Schmutzwasserkanäle kann das Schmutzwasser aus dem Kernbereich der Fläche zum Transportsammler zur KA Lehmbach abfließen.
Die am westlichen Ende des Plangebietes gelegene Teilfläche erhält einen neuen Schmutzwasseranschluss, der vom Transportsammler abzweigt.
Der jenseits der Bachverrohrung gelegene östliche Teil des Plangebietes wird an die in der Hoffnungsthaler Straße (L 284) verlegte Schmutzwasserkanalisation der Stadtwerke Overath angebunden. Die Schmutzwasserkanalisation entwässert derzeit die vorhandene Bebauung von Unterauel und hat Vorflut zum Transportsammler zur KA Lehmbach.

6.7.1.2 Niederschlagswasserkanalisation

Nach dem Runderlass „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" muss das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet als schwach belastetes Niederschlagswasser eingestuft werden. Während das Dachflächenwasser (Kategorie 2a) in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde direkt in die Sülz eingeleitet werden kann, so ist das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (Kategorie 2b) vor der Einleitung in das Gewässer vorzureinigen.
Um den Anforderungen des „Trennerlasses" zu entsprechen, werden die unterschiedlich verschmutzten Niederschlagswasserströme entkoppelt. Hierzu wird das vorhandene Regenwasserkanalnetz in zwei verschiedene Teilnetze aufgeteilt. Im RW-Netz - nicht behandlungsbedürftig wird künftig nur noch Dachflächenwasser abgeleitet. Das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen fließt später im RW-Netz – behandlungsbedürftig ab.
Beide Teilnetze enden am Entlastungskanal zur bestehenden Einleitungsstelle, der im Vorland der Sülz zurückgebaut und durch ein offenes Gerinne ersetzt werden soll. Nach den Vorgaben der Unteren Wasserbehörde ist die maximale Einleitungsmenge auf 175 l/s zu begrenzen.

Dachflächenwasser (Kategorie 2a)

Kernbereich und westliche Teilfläche

Die im Kernbereich des Plangebietes unter den Gebäuden vorhandene Regenwasserkanalisation wird weitergenutzt, um ausschließlich das Dachflächenwasser zu sammeln und abzuleiten. Sofern derzeit in den Hallen andere Entwässerungseinrichtungen (z.B. Bodeneinläufe) an diesen Haltungen angeschlossen sein sollten, so werden sie außer Betrieb genommen oder umgeschlossen.
Außerhalb der Gebäude ist die Neuverlegung von ca. 240,0 m neuen Regenwasserkanälen erforderlich, um das Dachflächenwasser zum bestehenden Entlastungskanal zur Einleitungsstelle abzuleiten. An die neue Regenwasserkanalisation kann auch das Dachflächenwasser der westlichen Teilfläche angeschlossen werden.
Die neue Regenwasserkanalisation wird ausschließlich innerhalb der privaten Verkehrsflächen verlegt. Ihre Ausführung erfolgt als Stauraumkanal, der hinreichend Retentionsraum zur Drosselung der Einleitungsmenge auf 175 l/s bietet.

Östliche Teilfläche
Das Dachflächenwasser der östlichen Teilfläche wird direkt an die dort vorhandene Bachverrohrung angeschlossen.

Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (Kategorie 2b)

Kernbereich und westliche Teilfläche
Die außerhalb der bestehenden Gebäude derzeit vorhandenen Regenwasserkanäle und der im Süden des Plangebietes liegende RW-Hauptsammler werden weitergenutzt, um das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen (Kategorie 2b) zu sammeln und abzuleiten. Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße wird das Kanalnetz erweitert, um die Entwässerung der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen zu gewährleisten.
Der bestehende RW-Hauptsammler wird zu einer zentralen Niederschlagswasserbehandlungsanlage umgebaut, indem am unteren Ende ein Beckenüberlauf und ein Entleerungspumpwerk angeordnet werden. Auf diese Weise kann der RW-Hauptsammler künftig als nicht ständig gefülltes Regenklärbecken (RKBoD) betrieben werden, das nach den Vorgaben des „Trennerlasses" bemessen wird. Die Entleerung des Beckeninhaltes erfolgt nach Regenende in den vorhandenen Transportsammler zur KA Lehmbach. Der Abschlag des Beckenüberlaufs erfolgt in den parallel verlegten, neuen Stauraumkanal des RW-Netzes für das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser.

Östliche Teilfläche
Ein Anschluss der Verkehrsflächen der östlichen Teilfläche an das RW-Netz für das belastete Niederschlagswasser ist wegen der bestehenden Bachverrohrung nicht möglich. Das Niederschlagswasser soll stattdessen in Mulden-Rigolen-System abgeleitet werden. Dieses besteht aus flachen, abgedichteten Rigolen mit darüber liegenden offenen, begrünten Mulden, die an den Rändern der Verkehrsflächen am Übergang zu den Frei- und Grünflächen angelegt werden. Aus dem Mulden-Rigolen-System fließt das Niederschlagswasser gereinigt und gedrosselt in die vorhandene Bachverrohrung / Siefen ab.
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. Die Rigolen werden mit Kies gefüllt und dienen zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers. Um zu verhindern, dass Grundwasser bzw. bei Hochwasser Qualmwasser der Sülz 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.
Die beiden Stränge des Mulden-Rigolen-Systems haben Längen von ca. 95,0 m und 115,0 m. Die Breite der Mulden beträgt 2,00 m bzw. 2,50 m. Die Mulden werden für eine Überlaufhäufigkeit von n = 1 (einmal pro Jahr), die Rigolen für eine Überlaufhäufigkeit von n = 0,2 (einmal in fünf Jahren) dimensioniert.

Um sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser in die Rigolen abfließen kann, wird für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 eine EFH (Erdgeschoss-Fußboden-Höhe) von mindestens 90,00 m ü. NN festgesetzt.

6.7.2 Sicherung des Betriebs / der Unterhaltung der Entwässerungs-anlagen

Von den vorhandenen / geplanten Entwässerungsanlagen liegt nur ein kleiner Teil in öffentlichen Verkehrsflächen. Für alle öffentlichen Entwässerungsanlagen, die in privaten Verkehrsflächen liegen, ist die Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (§ 9 Abs. 1 BauGB) vorgesehen.

6.7.3 Hochwasserschutz

Kernbereich und westliche Teilfläche

Die Geländehöhen innerhalb des Kernbereiches des Plangebietes bleiben unverändert. Die zukünftigen Geländehöhen in der westlichen Teilfläche werden an diese Höhenlage angepasst. Um der Sülz bei Hochwasser mehr Raum zu geben, soll der die östliche Hälfte des Kernbereichs umschließende, bestehende Erdwall an die Grenze der Verkehrsflächen zurückversetzt werden. Die in diesem Bereich vorhandenen Schachtabdeckungen des Transportsammlers werden mit druckdichten Schachtabdeckungen ausgerüstet.

Östliche Teilfläche

Das künftige Gelände im Bereich der östlichen Teilfläche liegt über den Wasserspiegellagen für das 100-jährliche Hochwasser (HQ100 : 89,49 müNN - Profil 11854). Um für die Hochbauten hinreichenden Schutz gegen Hochwasser zu gewährleisten, wird die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (EFH) auf eine Höhe von 90,00 m ü. NN festgesetzt.

6.8 Grünflächen

Zur Gewährleistung einer städtebaulich verträglichen Einbindung in die Landschaft bleiben die Baum- und Strauchbestände entlang der L 284 südwestlich des Plangebiets unangetastet und werden durch eine private Grünfläche südlich der Zufahrt zur Landesstraße noch ergänzt. Auf dieser Fläche sind Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die festgesetzte Grünfläche dient der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung".

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

Die mit dem Realisierung des Bebauungsplanes verbundene Inanspruchnahme bisherigen Landschaftsraumes, der Verlust vorhandener Biotopstrukturen und die Überbauung bzw. Versiegelung von Bodenflächen im Norden und Süden des Plangebietes stellen nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die soweit wie möglich zu minimieren bzw. kompensieren sind.

Die mit dem Realisierung des Bebauungsplanes verbundene Inanspruchnahme bisherigen Landschaftsraumes, der Verlust vorhandener Biotopstrukturen und die Überbauung bzw. Versiegelung von Bodenflächen im Norden und Süden des Plangebietes stellen

nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die soweit wie möglich zu minimieren bzw. kompensieren sind.

Sämtliche im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichensmaßnahmen werden als ‚Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 und § 9 Abs. 1 Nr 20, 50 BauGB) festgesetzt und im Bebauungsplan mit einer T-Linie dargestellt und durchnummeriert. Im Maßnahmenplan des LBP werden diese Flächen ebenfalls dem Maßnahmenkomplex entsprechend abgegrenzt dargestellt (Punktlinie mit Maßnahmen-Nr. z.B: M2) und durch die zusätzliche Darstellung der Zielbiotope genauer unterschieden.

Das Gewerbegebiet selbst wird mit einer überbaubaren Fläche von 90 % entwickelt. Die verbleibenden 10 % der Flächen werden als Grünflächen mit geringer Ausdehnung / Rasenflächen entwickelt. Mit der Umsetzung der verschiedenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des B-Plangebietes kann der erforderliche Kompensationsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft fast vollständig ausgeglichen werden.

6.10 Von Bebauung freizuhaltende Flächen gemäß § 1 Abs. 4 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauGB

Zum Schutz des im nördlichen Planbereichs vorhandenen verrohrten Bachlaufs wird dieser Bereich im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und mit einer Festsetzung zur Freihaltung von baulichen Anlagen gesichert.

6.11 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW

6.11.1 Lagerplätze

Lagerplätze sind, um ein gepflegtes, hochwertiges und attraktives Erscheinungsbild des zukünftigen Gewerbegebietes sicher zu stellen, durch bauliche Anlagen oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass Lagerungen nicht zum öffentlichen Verkehrsraum hin sichtbar sind.

6.12 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.

6.13 Empfehlungen

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

Die empfohlenen Begrünungsmaßnahmen dienen insbesondere der Einbettung des Plangebiets in den Landschaftsraum und dem Ziel, ein attraktives Gewerbegebiet schaffen.

7 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ha, ca.
Industriegebiet (GI)	0,18
Gewerbegebiet (GE)	5,27
Öffentliche Verkehrsflächen	0,37
Private Verkehrsflächen	0,04
Grünflächen Öffentlich und Privat	0,52
Flächen f. d. Land- u. Forstwirtschaft	4,13
Flächen gemäß. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB(überlagernd festgesetzt)	4,63
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 130, gesamt ca.	10,5

8 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1aBauGB wird im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umweltbericht gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan dar und wird verfügbare umweltbezogene Informationen zum Standort berücksichtigen. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen und wird im Bauleitplanverfahren fortgeschrieben, soweit neue Erkenntnisse vorliegen.

Zwischen etwa 20 m und 50 m vom Geltungsbereich entfernt befindet sich das NATURA 2000-Gebiet DE 5008-302 „Königsforst" sowie um das gemeldete Vogelschutzgebiet DE 5008-401 „Vogelschutzgebiet Königsforst". Nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) sind gemäß Artikel 6 Abs. 3 Pläne oder Projekte, die ein NATURA 2000- bzw. FFH-Gebiet einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen oder Projekten erheblich beeinträchtigen könnten, einer Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen zu unterziehen. Im Bundesnaturschutzgesetz § 34 sowie im Landschaftsgesetz NW § 48d sind diese Prüfvorgaben in nationales Recht umgesetzt worden. Die Verwaltungsvorschrift zur Anwendung des nationalen Umweltrechts hinsichtlich der Umsetzung der FFH-Richtlinie regelt, dass eine Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist, wenn der Abstand zwischen Planungsvorhaben und dem ggf. betroffenen FFH-Gebiet, wie bei der vorliegenden Bauleitplanung, weniger als 300 m beträgt.

Das FFH-Gebiet wird durch das Planungsvorhaben nicht direkt betroffen. Da mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebiets durch sonstige Wirkungen jedoch vorab nicht ausgeschlossen werden können, wird eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Diese Vorprüfung hat die Aufgabe, unnötigen Planungsaufwand zu vermeiden, indem sie die Möglichkeit des Eintritts von erheblichen Beeinträchtigungen abschätzt. Hierbei wird beurteilt, ob das geplante Vorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen maßgeblicher Bestandteile des Schutzgebietes führen kann.

Auf Grundlage vorhandener Unterlagen und Daten zum Vorkommen von Arten und Lebensräumen werden die relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Flora-Fauna-Habitat-Gebiets DE 5008-302 „Königsforst" sowie dem Vogelschutzgebiet DE 5008-401 „Vogelschutzgebiet Königsforst" überprüft.

Da es unter anderem Aufgabe der Bauleitplanung ist dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Bebauungsplanaufstellung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Des Weiteren regelt § 1 a BauGB, dass über Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplans zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen. Sachlich knüpft § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB an den Begriff des Eingriffs an, wie er in § 8 Abs. 1 BNatSchG definiert ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen, damit von einem Eingriff gesprochen werden kann, solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen ermöglichen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Bei einer extensiven Auslegung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 8 BNatSchG ist fast jede bauliche Anlage ein Eingriff in Natur und Landschaft, weil sie im Einzelfall zwar nicht erheblich, aber doch nachhaltig im Sinne von dauerhaft ist. Sie führt zu einer Versiegelung einer bestimmten Bodenfläche, die daher ihre natürlichen Funktionen nicht mehr erfüllen kann. Wenn in einem Bebauungsplan erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen durch Festsetzungen ermöglicht werden, ist diese nachhaltige Beeinträchtigung immer gegeben.

Zum Bebauungsplan Nr. 130 werden daher neben dem Umweltbericht, ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag, eine FFH-Vorprüfung und eine artenschutzfachliche Prüfung zur Ermittlung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie erforderliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erarbeitet.

9 Realisierung der Planung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine Boden ordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Stadtentwicklungsgesellschaft Overath beabsichtigt den vollständigen Erwerb der Grundstücksflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 130 und die Weiterveräußerung der erschlossenen Baugrundstücke an Gewerbetreibende.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Overath am 16.12.2009 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 130 „Overath - Hoffnungsthaler Straße, Fröling-Gelände".

Overath, Dezember 2009

Stadt Overath Siegkreis

Heider
Bürgermeister