STADT OVERATH

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 136
Overath-Untereschbach,
Bahnhofstraße-West

INHALT

1. Allgemeines

2. Geltungsbereich

3. Anlass der Planung und Entwicklungsziele
3.1. Anlass der Planung
3.2 Entwicklungsziele

4 Planungsrechtliche Situation
4.1 Landes- und Regionalplanung
4.2 Flächennutzungsplan (FNP)
4.3 Bebauungspläne
4.4 Veränderungssperre

5 Bestandsbeschreibung
5.1 Städtebauliche Situation
5.2 Verkehr
5.3 Entwässerung
5.4 Technische Versorgungsinfrastruktur
5.5 Natur und Landschaft
5.6 Immissionsschutz

6 Städtebauliches Konzept
6.1 Konzept / Varianten
6.2 Auswirkungen der Planung

7 Planinhalte

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
7.1.1 Allgemeines

7.1.2 Art der baulichen Nutzung
7.1.2.1 Nichtzulässigkeit von zentrenrelevanten Hauptsortimenten
7.1.2.2 Einschränkung der Nichtzulässigkeit
7.1.2.3 Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten

7.2 Hinweise

8 Umweltbelange

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 23.06.2010 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 – Overath-Untereschbach, Bahnhofstraße-West beschlossen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des BP 136 erstreckt sich auf der nordwestlichen Seite der Bahnhofstraße von der Autobahn über die gesamte im Flächennutzungsplan der Stadt Overath dargestellte gewerbliche Baufläche bis zum angrenzenden BP 110/3 Overath-Untereschbach, Oberauel.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, der eine Fläche von rund 30,3 ha umfasst, ist der Bebauungsplandarstellung im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der dort ansässigen Gewerbetreibenden bzw. Privatpersonen.

3. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

3.1. 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 vom Rat der Stadt Overath am 30.09.2009 beschlossene 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)

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 . Insbesondere unter dem Aspekt des Erhaltes des zentralen Bereiches Untereschbach ist die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes zu

vermeiden (Endbericht des Entwicklungskonzeptes für die Stadt Overath, Büro Dr. Acocella, Dortmund 15.10.2007, S. 89 bzw. 110)

Im Plangebiet, in dem bisher kein Planungsrecht durch rechtskräftige Bebauungspläne besteht, werden Vorhaben nach § 34 BauGB 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. Eine Abwehr von 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.

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.

Vorhandene Einzelhandelsbetriebe, hier insbesondere der im Gebäude Bahnhofstraße Nr. 11 vorhandene Kiosk, genießen Bestandsschutz. Spätere Erweiterungen oder Nutzungsänderungen sind jedoch nach den Regelungen dieses Bebauungsplanes zu beurteilen.

3.2 Entwicklungsziele

Der Bebauungsplan verfolgt im Hinblick auf die unter Punkt 3.1 aufgeführten 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. Ein zentrenrelevantes Randsortiment wird auf maximal 10% der jeweiligen Verkaufsfläche, maximal jedoch 799 qm, 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 mischgebietstypisch genutzten Bereiche der Bahnhofstraße langfristig einer standortadäquaten Nutzung vorbehalten bleiben können.

Mit dem festgesetzten räumlichen Geltungsbereich wird ein in sich geschlossener Bereich erfasst, in dem aufgrund der heterogenen Grundstücks- und Nutzungsstruktur, der Lage zum Ortszentrum und aktueller Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung ein Bedarf zur Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels besteht.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 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 Regionalplan Köln (GEP Region Köln) stellt für das Plangebiet überwiegend ´Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche (AFA)´ und die Landesstraße 284 (Bahnhofstraße) als 'sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straße' dar. Im nördlichen Plangebiet ist eine kleinere Teilfläche als 'Waldbereiche´ dargestellt. Teile des Plangebietes werden von der Darstellung als Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE)´ sowie ´Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz (BGG)' überlagert.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt eine gewerbliche Baufläche dar.

4.3 Bebauungspläne

Für den Bereich des Plangebietes bestehen keine rechtkräftigen Bebauungspläne. Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan Nr. 110/3 Overath-Untereschbach, Oberauel, jenseits der Landesstraße 284 grenzt der Bebauungsplan Nr. 105 Overath-Untereschbach, Gewerbegebiet Bahnhofstraße an.

4.4 Veränderungssperre

Damit sich während der Zeit des laufenden Planverfahrens keine Betriebe ansiedeln, die der Planungsabsicht entgegenstehen, wurde seitens des Rates der Stadt Overath vorsorglich eine Veränderungssperre gemäß den §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 BauGB beschlossen.

5 Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine kleinteilige Mischung aus Wohnen und Dienstleistungsangeboten. Im nördlichen Plangebiet befinden sich größere gewerbliche Nutzungen. Südlich der Bundesautobahn beginnt das Ortsteilzentrum Untereschbachs. Nördlich des Plangebietes schließt sich hauptsächlich gewerbliche Nutzung an. Das Plangebiet wird im Osten begrenzt durch die Bahnhofstraße (L 284).

5.2 Verkehr

Das Plangebiet wird erschlossen durch die Bahnhofstraße (L 284) sowie von Nordosten über die Straße Alte Ziegelei.

Der nächste erreichbare Autobahnanschluss grenzt östlich 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.

5.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes ist kanaltechnisch durch eine in der Landesstraße vorhandene Misch- und Regenwasserkanalisation gesichert.

Die äußere Erschließung gilt zurzeit als gesichert. Hinzutretende Gebäude 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.

5.4 Technische Versorgungsinfrastruktur

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

5.5 Natur und Landschaft

In den Bereichen mit überwiegend gewerblichen Nutzungen ist der Planbereich relativ stark versiegelt; die Grundstücke mit Wohnnutzung weisen vor allem im Übergang zu den westlichen Freiflächen größere Grünanteile auf.

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 136 grenzt entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze unmittelbar an das FFH-Gebiet DE-5009-302 Tongrube / Steinbruch Oberauel. Somit liegt das Plangebiet vollflächig in dem 300 m Umgebungsschutz des FFH-Gebiets. Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9

Abs. 2a enthält, werden durch ihn keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter begründet.

5.6 Immissionsschutz

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

Durch die vorhandenen Gewerbebetriebe sind gewerbliche Emissionen nicht auszuschließen.

6 Städtebauliches Konzept

6.1 Konzept / Varianten

Auf Grund der ausschließlichen Zielsetzung des Bebauungsplanes, im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen zum Erhalt und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu steuern, erübrigen sich weitergehende städtebauliche Konzeptionen oder sinnvolle alternative Nutzungsüberlegungen.

6.2 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. 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 eine Verfügbarkeit von Flächen für das Wohnen, 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.

7 Planinhalte

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 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 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)in der derzeit gültigen Fassung sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 in der derzeit gültigen Fassung.

Der Bebauungsplan wird, wie im Kap. 3.2 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.

7.1.2 Art der baulichen Nutzung

7.1.2.1 Nichtzulässigkeit von zentrenrelevanten Hauptsortimenten

Wie im Kap. 3 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.

- Arzneimittel
- Bastel- und Geschenkartikel
- Bekleidung aller Art
- Schnitt-)Blumen
- Briefmarken
- Bücher
- Büromaschinen (ohne Computer)
- Campingartikel
- Computer, Kommunikationselektronik
- Drogeriewaren
- Elektrokleingeräte
- Elektrogroßgeräte
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren/ Bestecke
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Leder- und Kürschnerwaren
- Musikalien
- Nähmaschinen
- Nahrungs- und Genussmittel
- Optik und Akustik
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Reformwaren
- Sanitätswaren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel einschl. 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 (Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen) gesichert werden.

7.1.2.2 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).

Im Plangebiet bleiben 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, Tapeten
- motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Erde, Torf
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte
- Herde/ Öfen
- Holz
- Installationsmaterial
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Möbel (inkl. Büromöbel)
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden und Markisen
- Werkzeuge
- Zooartikel

Laut Entwicklungskonzept der Stadt Overath 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.

7.1.2.3 Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten

Der Rat der Stadt Overath hat sich in der Vergangenheit mit der Ansiedlung von Spielhallen beschäftigt und sich gegen deren Ansiedlung außerhalb der drei definierten Standorte 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 vorhandenen Nutzung manifestiert, woraus eine Gefährdung des Baugebietes 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.

Um dieses Ziel zu erreichen, wurde am 24.06.2009 vom Rat die Leitlinie zur Standortsteuerung von Spielhallen beschlossen. Diese Leitlinie ist allen Baugenehmigungs- und Bebauungsplanverfahren im Stadtgebiet Overaths zugrunde zu legen und dient bei zu erlassenden Veränderungssperren als notwendige Konkretisierung der dargelegten städtebaulichen Ziele.

Daher werden im Geltungsbereich Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

7.1.3 Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Unter Bezug auf § 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 11 werden das Entwicklungskonzept für die Stadt Overath, Ratsbeschluss vom 30.09.2009 einschließlich der Overather Liste sowie die Leitlinie zur Standortsteuerung von Spielhallen, Ratsbeschluss vom 24.06.2009, Bestandteil des Bebauungsplanes und sind der Begründung als Anhang beigefügt.

7.2 Hinweise

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.

8 Umweltbelange

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

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.

Overath, 12.11.2010

Der Bürgermeister

Siegel der Stadt Overath

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

- Entwicklungskonzept für die Stadt Overath, Ratsbeschluss vom 30.09.2009
- Leitlinie zur Standortsteuerung von Spielhallen, Ratsbeschluss vom 24.06.2009