GEMEINDE OVERATH

**BEBAUUNGSPLAN NR. 36
OVERATH; GEWERBE-
GEBIET HAMMERMÜHLE
1. ÄNDERUNG**

BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

1. Vorgaben

1.1 Bestehendes Planungsrecht

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

1.3 Flächennutzungsplan

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.2 Verkehr und Erschließung

3.3 Öffentliche Grünflächen

3.4 Ver- und Entsorgung

4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

1. VORGABEN

1.1 Bestehendes Planungsrecht

Das von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 betroffene Gebiet ist Teilfläche des seit dem 9.3.1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 36 -Overath, Gewerbegebiet Hammermühle-.
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft, zu den tangierenden Verkehrstrassen B 55 und zur Autobahnanschlußstelle Overath hin Verkehrsgrün sowie entlang der südlichen Grenze des Änderungsbereiches Industriegebiet fest.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nordosten des Hauptortes Overath, südlich der A 4 Köln - Olpe.
Der Bereich der 1. Änderung grenzt unmittelbar an die Autobahnauffahrt der A 4 sowie an die Trasse der B 55 an.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 -Hammermühle- im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

1.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Overath enthält für den Bereich der 1. Änderung Flächen für die Landwirtschaft.
Die Planungsabsichten der Gemeinde, durch die Änderung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen zur Erweiterung gewerblicher Lagerflächen zu schaffen, erfordern eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist bereits eingeleitet.
Die Gemeinde Overath wird die Änderung als 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchführen.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der südlich angrenzende Betrieb zur Herstellung und zum Vertrieb von Betonstein- und Natursteinmaterialien beabsichtigt seine Produktionseinrichtungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 36 zu vergrößern.
Aufgrund der geplanten baulichen Maßnahmen entfallen in erheblichem Umfang Flächen für die Lagerhaltung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anlegung von Lagerflächen gem. § 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO geschaffen werden.

Desweiteren ist es Ziel der Planung, umfangreiche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu treffen.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung wird als Art der Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
Die Beschränkung der zulässigen Nutzung ausschließlich auf Lagerplätze gem. § 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO ist in dem Ziel der Planung begründet, die Flächen innerhalb des 1. Änderungsbereiches keiner Bebauung zuzuführen, sondern hier lediglich Lagerflächen zur Verfügung zu stellen. Um die Absicht der Planung weiterhin zu verdeutlichen, wurde auf die Festsetzung von überbaubaren Flächen verzichtet und lediglich nicht überbaubare Flächen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Stapelhöhe bestimmt. Die im Bebauungsplan festgesetzte nicht überbaubare GE-Fläche ist maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO.

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem Höchstwert des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die festgesetzte maximale Stapelhöhe von 5,0 m über natürlicher Geländeoberfläche entspricht etwa einem Geschoß bei gewerblichen Bauten, so daß durch die Höhenbeschränkung eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden kann.

3.2 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Betriebes ist vorhanden.
Die Zufahrt zu den künftigen Lagerflächen erfolgt ausschließlich von Süden über die im Bebauungsplan festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche entlang der südlichen Abgrenzung der 1. Änderung.

Die erforderlichen Schutzzonen zur Auffahrt der Bundesautobahn A 4 Köln-Olpe sowie zur B 55 wurden entsprechend der Empfehlung des Autobahnamtes in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen.

Der Abstand von baulichen Anlagen bis zur Autobahn (dazu gehören auch die Auf- und Abfahrtsrampen) beträgt im Regelfall 40,0 m.
Da innerhalb des Plangebietes lediglich Lagerflächen gem. § 8 Abs.2 Ziff. 1 BauNVO zugelassen werden, wurde das Regelmaß zur Autobahn hin um 15,0 m unterschritten. Die Unterschreitung steht den Vorschriften des Fernstraßengesetzes jedoch nicht entgegen, da es sich bei der Zulässigkeit der Anlagen nicht um bauliche Anlagen handelt.

3.3 Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt zwischen der Plangebietsgrenze und der vorgesehenen Lagerfläche, bis auf den Ein- und Ausfahrtsbereich, durchgängig öffentliche Grünfläche in unterschiedlichen Breiten fest.
Die festgesetzten Maße der öffentlichen Grünflächen resultieren z.T. aus den erforderlichen Abstandsflächen zur Autobahn / B 55 sowie den Zielen der Planung, an dem Standort Lagerflächen in einer bestimmten Größenordnung zur Verfügung zu stellen.
Neben den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes sind daher in die Abwägung auch die Belange des betroffenen Eigentümers einzubeziehen.

Die vorhandene Biotopstruktur im Westen sowie die Grabenzone im Süden des Plangebietes werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt. Durch die Festsetzung von vorgelagerten öffentlichen Grünflächen in 7,0 m, bzw. 5,0 m Breite werden die vorhandenen Strukturen zusätzlich geschützt.

Nach nochmaliger Prüfung und Abwägung der unterschiedlichen Belange ist festzustellen, daß die festgesetzten Maße ausreichen, um den visuellen und ästhetischen Anforderungen innerhalb des Plangebietes zu entsprechen.

Um die bestehenden Vegetationsstrukturen zu schützen und zu erhalten sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche umfangreiche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. In den Abstandsflächen zur Autobahn und zur B 55 hin werden diese Flächen aufgrund des erforderlichen Abstandes großzügig angelegt.
Es ist vorgesehen, den Lagerplatz mit einer frei wachsenden Hecke einzugrünen. Dabei soll die vorhandene Bepflanzung im Bereich des Grabens, im Süden des Plangebietes, ergänzt werden.
Im Südosten schließt die Bepflanzung an die vorhandene Anpflanzung der Autobahnauffahrt an.

Die vorgesehene Hecke wird mit Einzelbäumen oder Baumgruppen gemäß nachfolgender Pflanzenliste überstellt.

Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Die genauen Standorte sowie ein detaillierter Bepflanzungsplan werden im Rahmen der Ausführungsplanung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages erarbeitet.

3.4 Ver- und Entsorgung

Zur Versorgung des Gebietes sind bereits alle Einrichtungen und Anlagen vorhanden.

Die Entsorgung der Schmutzwässer erfolgt über die vorhandenen, öffentlichen Schmutzwasserkanäle.
Das anfallende Niederschlagswasser wird über den innerbetrieblichen Regenwasserkanal der Firma Metten entwässert.

Für den Löschwasserbedarf stehen aus dem Trinkwassernetz der Gemeinde Overath 72 m^3/h zur Verfügung.

4. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens, einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima berücksichtigen.
Das erfordert dort, wo Schäden oder Mängel erkennbar sind, positive Maßnahmen zu deren Beseitigung oder Ausgleich.
Für das Plangebiet wurde daher ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet.
Dieser Fachbeitrag erfaßt die quantitativen und qualitativen Ausmaße der durch die Erweiterung des vorhandenen Betriebes zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die Einordnung der Baumaßnahmen in die Struktur des vorhandenen Gesamtraumes.

Durch die Umwandlung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen (Maisanbau) in Gewerbegebiet ist es notwendig, für den Eingriff in die Landschaft nach § 4 des Landschaftsgesetzes NW einen Ausgleich zu schaffen, der in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag formuliert wird.

Die einzelnen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich von Eingriffen sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag, den das Büro für Landschaftsplanung Dipl.Ing. J.Scheller erarbeitet hat, zu entnehmen.
Aufgrund des vorliegenden Untersuchungsergebnisses ist davon auszugehen, daß Beeinträchtigungen aufgrund der Planung durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden können.

Overath, den 11.12.1991
und den 01.04.1992

Bürgermeister

Ratsmitglied

Anlage
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag