1 Planungsanlass und –grundlagen

Für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung besteht der Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Hammermühle" aus dem Jahre 1976. Dieser setzt in dem zu überplanenden Bereich Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk" fest.

Die RWE betreibt heute im Änderungsbereich ein Umspannwerk und mehrere Trafostationen. Sie beabsichtigt die Aufgabe und Veräußerung von Grundstücksteilflächen, die für eigene Entwicklungen nicht mehr benötigt werden. Die Grundstückseigentümerin hat aus diesem Grund beantragt, den Bebauungsplan Nr. 36 zu ändern. Diesem Antrag ist die Stadt Overath durch Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 24. Januar 2006 zur Aufstellung der 3. Bebauungsplanänderung gefolgt.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 befindet sich östlich des Stadtzentrums an der B 55, Kölner Straße in unmittelbarer Nähe der Anschlussstelle Overath der BAB 4 Köln – Olpe. Im Osten und Süden wird der Änderungsbereich durch die Straße Hammermühle begrenzt. Der vorhandene Raiffeisenmarkt bildet in Richtung der Bundesstraße die nördliche und ein Wohngrundstück im Gewerbegebiet die westliche Grenze.

Der Änderungsbereich beinhaltet in der Gemarkung Balken, Flur 9 das Flurstück 22. Der Änderungsbereich hat eine Fläche von rund 5.400 qm. Seine genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Bebauungsplandarstellung im Maßstab 1 : 500.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Overath in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Februar 1980 ist der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 überwiegend als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk" dargestellt sowie in Teilflächen als gewerbliche Bauflächen (G) ohne weitere Spezifizierung.

Den städtebaulichen Zielen entsprechend wird in einem Teilbereich die Darstellung als „Gewerbliche Bauflächen" notwendig, während ein anderer Grundstücksteil Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität" bleiben soll. Die planungsrechtlich festgesetzten Flächenumgrenzungen orientieren sich dabei an den tatsächlich von der RWE genutzten Flächen und an den für die Umnutzung vorgesehenen Grundstücksteilen.

Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, führt die Stadt Overath parallel zur Aufstellung der 3. Bebauungsplanänderung das Verfahren zur 45. Flächennutzungsplanänderung durch.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Im Rahmen der Umweltprüfung zur Bauleitplanung ist zu berücksichtigen, dass sich der Änderungsbereich, getrennt durch bereits bebaute Gewerbegrundstücke, Bahnlinie und Grünbereiche, in etwa 150 m Abstand zum bestehenden FFH-Gebiet DE 5109-302 „Agger" befindet. Die notwendige FFH-Vorprüfung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass mit Umsetzung der Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen der für das FFH-Gebiet relevanten Schutz- und Erhaltungsziele verbunden sein werden. Auf eine weitergehende FFH-Verträglichkeitsprüfung kann daher verzichtet werden.

Für den Änderungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Hammermühle". Dieser setzt im räumlichen Geltungsbereich seiner 3. Änderung Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk" fest.

Für das Umfeld des Änderungsbereichs setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung überwiegend „Gewerbegebiet" fest. Die als Maß der baulichen Nutzung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 bei einer maximal zweigeschossigen Bauweise schöpfen die festgelegten Obergrenzen des zur Zeit der Planaufstellung gültigen § 17 Abs. 1 BauNVO 1968 aus.

Der Bebauungsplan Nr. 36 vom 18. August 1976 aus der Zeit vor der kommunalen Neugliederung liegt der Stadt Overath lediglich in Schwarz-Weiss-Fassung sowie ohne textliche Festsetzungen und Begründung vor. Er enthält keine Festsetzungen zum Immissionsschutz.

4 Räumliche und strukturelle Situation

Der Änderungsbereich liegt im Aggertal innerhalb eines der größten Gewerbegebiete der Stadt Overath. Das Gewerbe- und Industriegebiet Hammermühle verfügt durch die Nähe zur BAB 4 Köln – Olpe und zur B 55 über eine sehr gute überörtliche Verkehrsanbindung. Die Straße Hammermühle ist als Gewerbestraße mit überwiegend 5,50 m Fahrbahnbreite, Gehwegen und teilweise ausgewiesenen Stellplätzen im Straßenraum. Der Knotenpunkt Hammermühle/B 55 ist durch eine Lichtsignalanlage geregelt, Abbiegespuren sind vorhanden.

Die von der Eigentümerin selbst genutzten Grundstücksflächen sind zu einem großen Teil befestigt und mit einem Umspannwerk sowie

zwei Trafostationen bebaut. Entlang der öffentlichen Straße Hammermühle und in Richtung der bislang ungenutzten Freiflächen ist dieser Grundstücksteil durch Bäume, Beerensträucher und Gehölze eingegrünt. Der gesamte Änderungsbereich ist eingezäunt. Die Freiflächen liegen L-förmig um die Fläche für Versorgungsanlagen und grenzen somit sowohl im Nordosten als auch im Südwesten an die Straße Hammermühle.

Im Westen wird ein befestigter Freiflächenteil zur Zeit für die Lagerung von Abfallbehältern genutzt. Die nordwestliche Freifläche in Richtung des bestehenden Raiffeisenmarktes ist heute Scherrasen. Das Geländeniveau liegt im Bereich der vorhandenen Versorgungsanlagen bei etwa 95,00 m über NN, die umgebenden Freiflächen bei rund 94,00 m über NN. Der Niveauunterschied wird an einer Böschung, die die nordwestliche Freifläche von der Versorgungsfläche sowie in Richtung Straße abgrenzt, deutlich.

Die benachbarten Gewerbe- und Industriebetriebe bestehen zum Teil seit Jahrzehnten. Diese Flächen sind bebaut und weitestgehend versiegelt. Teilweise haben sich (im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben) auch Wohnnutzungen angesiedelt. So befinden sich unmittelbar an der südwestlichen Plangebietsgrenze Einfamilienhäuser mit großen Gartenflächen. In ca. 150 m Entfernung liegt eine hofartig angelegte Wohnbebauung, die bereits vor der Entstehung des Gewerbe- und Industriegebiets Hammermühle bestand.

Mit dem ca. 200 m Luftlinie entfernten Landeskrankenhaus liegt neben Misch- und Wohnbauflächen eine schutzbedürftige Sondernutzung in räumlicher Nähe des Änderungsbereichs. Diese Baugebiete sowie Campingplätze und Waldflächen liegen südlich der Bahntrasse Köln – Gummersbach und der Agger.

Im weiteren Umfeld sind mit der Burgruine Großbernsau im Nordwesten und der mittelalterlichen Ringwallanlage im Südwesten des Änderungsbereichs eingetragene Denkmale bzw. Bodendenkmale vorzufinden.

5 Planungsziele

Im nördlichen und westlichen Teil des Änderungsbereichs soll die Ansiedlung eines Gewerbebetriebs auf nicht mehr für eigene Entwicklungen der Grundstückseigentümerin benötigten Flächen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die Darstellungsart der Festsetzungen in der Schwarz-Weiss-Fassung des Bebauungsplans Nr. 36 vom 18. August 1976 entspricht teilweise nicht den Vorgaben der PlanzV 1990. Daher soll außerdem im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 der Teil des Änderungsbereichs, der weiterhin dem Betrieb von Versorgungsanlagen der RWE dienen soll, mit den entsprechenden Planzeichen der zur Zeit gültigen PlanzV 1990 als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität" festgesetzt werden.

6 Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 beinhaltet im Wesentlichen die Festsetzung „Gewerbegebiet" als Art der baulichen Nutzung sowie Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität".

Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets werden durch entsprechende Festsetzungen mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und aus Immissionsschutzgründen eingeschränkt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximalen baulichen Höhe (OK) bestimmt.

Die Bebauungsplanänderung setzt aus gestalterischen Gründen und im Hinblick auf eine Verbesserung des örtlichen Kleinklimas die Begrünung von Stellplatzanlagen und Straßenbegleitgrün fest. Zusätzliche Pflanzmaßnahmen, wie z. B. die Begrünung von Dächern und Fassaden, die auch den genannten Zielen dienen, werden den Bauherren empfohlen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist „Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Nutzung des Gewerbegebiets ist eingeschränkt.

Der Ausschluss von Betriebsarten der Abstandsklasse I bis V und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten innerhalb des Gewerbegebiets erfolgt auf Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass für das Land Nordrhein-Westfalen vom 2. April 1998 (MBl.NW S. 744). Damit soll die Ansiedlung von (Folge-) Nutzungen innerhalb des Plangebiets verhindert werden, die ggf. unzumutbare Lärm-, Luft-, Schadstoff- bzw. Geruchsimmissionen in benachbarten schutzwürdigen Bauflächen verursachen. Der Ausschluss dieser Abstandsklassen begründet sich darin, dass hierbei u. A. die Luft-, Schadstoff- und Geruchsemissionen als Abstand bestimmende Größen zu beachten sind. Eine Ausnahme von dem Zulässigkeitsausschluss der Betriebsarten in den einzelnen Zonen ist dann vorgesehen, wenn die Betriebe und Anlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die benachbarten schutzwürdigen Gebiete verursachen. Damit soll eine Übermaßregelung vermieden und den örtlichen und jeweiligen technischen Gegebenheiten und Erfordernissen Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus sind im Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 5 Bau-NVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sowie die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, trägt dem Umstand Rechnung, dass bestimmte Gewerbebetriebe auf Verkaufsflächen angewiesen sind. Die Einzelhandelsbetriebe müssen im Verhältnis zum Produktionsbetrieb und Handwerksbetrieb sowohl umsatzbezogen als auch flächenbezogen deutlich untergeordnet sein. Diese geforderte Unterordnung setzt einen engen funktionalen und räumlichen Bezug des Einzelhandelsbetriebs zum Produktions- bzw. Handwerksbetrieb voraus.

Die Stadt Overath entwickelt zur Zeit ein Einzelhandelskonzept für die Gesamtstadt in dem u. A. zentrale Versorgungsbereiche abzugrenzen sind. Zu berücksichtigen ist, dass im Stadtgebiet besser geeignete Einzelhandelsstandorte als im Ortsteil Hammermühle vorhanden sind. Dementsprechend ist die Stadt Overath daran interessiert, das Entstehen eines neuen Versorgungsbereichs am Standort Hammermühle zu verhindern. Im topografisch stark bewegten und waldreichen Gebiet der Stadt Overath herrscht darüber hinaus ein Mangel an gut erschlossenen bzw. erschließbaren Gewerbeflächen. Die knappen Gewerbeflächenreserven der Stadt sollen aus diesem Grund vorwiegend gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden, wobei Einzelhandel in untergeordnetem Umfang zulässig ist.

Der Ausschluss von Tankstellen im Gewerbegebiet ist im Zusammenhang mit der Erschließung des Standorts zu sehen. Das Gewerbegebiet liegt etwa 40 m südlich des durch Lichtsignalanlagen geregelten Knotenpunkts Hammermühle/ Kölner Straße. Aufgrund der geringen Distanz zur Bundesstraße und dem mit Tankstellen in der Regel verbundenen Verkehrsaufkommen kann ein Rückstaurisiko, das den Verkehrsfluss im Gewerbe- und Industriegebiet behindern würde, nicht ausgeschlossen werden. Die Stadt Overath betrachtet den Standort daher als ungeeignet für eine Tankstellennutzung.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie von Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet unzulässig. Der Ausschluss begründet sich mit dem Ziel, die Ansiedlung flächenintensiver Nutzungen und Einrichtungen, die in der Regel eine große Anzahl von Stellplätzen bereithalten müssen und kundenintensiver Nutzungen, die eine zusätzliche Verkehrs- und Immissionsbelastung hervorrufen könnten, zu vermeiden. Auch Nutzungen, die selbst gewisse Ruheschutzansprüche gegenüber anderen gewerblichen oder industriellen Nutzungen genießen würden, wie Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke, werden damit unzulässig. Ziel der Festsetzung ist es außerdem, Nutzungen auszuschließen, die der räumlichen Lage nicht entsprechen oder die Konfliktpotential hinsichtlich der Schutzansprüche benachbarter Wohnbebauung beinhalten.

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen begründet sich aus der heutigen Situation im Plangebiet, wo schon Betriebsinhaberwohnungen bzw. –häuser bestehen. Für ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist im Bauantragsverfahren der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt ist, dass in den Schlafräumen der festgesetzte maximale Innenraumpegel von 35 dB (A) eingehalten wird. Damit können, im Vergleich zu einer herkömmlichen Bauweise, erhöhte Anforderungen an die Bauausführung verbunden sein. Lärmgeschützte Gebäude- bzw. Wohnungsgrundrisse und die Orientierung von Ruheräumen, z. B. in die von den Gewerbeanlagen abgewandte, Richtung sind zu empfehlen.

Die Festsetzung erfolgt, um betriebsbedingte Wohnbebauung zulassen zu können und dabei das Gewerbe vor Schutzansprüchen, die aus der Wohnnutzung resultieren können, zu schützen. In Gewerbegebieten gelten für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) für den Beurteilungspegel. Bei der Ansiedlung von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen im Gewerbegebiet ist diese Ausgangslage zu berücksichtigen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 für das Gewerbegebiet orientiert sich an den Festsetzungen, die der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 36 für die benachbarten Gewerbeflächen trifft.

Gerade bei gewerblichen Nutzungen kann die Zahl der Geschosse die Baumasse und Höhenentwicklung von Gebäuden nur unzureichend steuern. Daher wird für das Gewerbegebiet neben der Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung eine Höhenfestsetzung gewählt. Durch die Festsetzung der baulichen Höhe in Meter über NN liegt die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkanten gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO innerhalb des Baugebiets absolut fest. Die Festlegung der Gebäudeoberkante (OK) ist ausdrücklich Gegenstand der Festsetzung, da unterschiedliche Dachformen ermöglicht werden sollen. Maßgebend ist immer das eingedeckte Dach. Die Festsetzung erlaubt die größte Gebäudeausnutzung bei Flachdächern.

Die aktuell gemessenen Höhen des weitgehend ebenen Geländes liegen im Gewerbegebiet im Mittel bei rund 94,00 m über NN. Mit der Festsetzung können sich, abgesehen von begründeten und eingeschränkten Ausnahmen, höchstzulässige Gebäudehöhen von bis zu ca. 9,00 m über dem Gelände ergeben. Die mit maximal 103,00 m über NN festgesetzte Oberkante entspricht der Firsthöhe des benachbarten Raiffeisenmarktes an der B 55.

Gleichzeitig wurden ausnahmsweise zulässige Überschreitungen, z. B. durch technisch erforderliche Gebäudeteile, festgesetzt. Damit soll verhindert werden, dass für untergeordnete Bauteile von Gewerbebetrieben regelmäßig Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig werden.

Auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen wird verzichtet, da keine städtebaulichen oder gestalterischen Gründe und Erfordernisse hierfür vorliegen und es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung handelt.

6.4 Bauliche Nutzung

Die überbaubaren Flächen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich, die Abstände zur Straße Hammermühle betreffend, am zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36. Es handelt sich im vorliegenden Fall außerdem um ein Einzelgrundstück, das voraussichtlich von nur einem Eigentümer und Betrieb besiedelt werden wird.

Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen sind ausschließlich die überbaubaren Flächen festgesetzt, wobei sich die Baugrenzen an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 36 orientieren. Hierdurch wird die maximale Ausdehnung von Baukörpern innerhalb dieser Fläche festgelegt.

6.5 Verkehrsflächen und Erschließung

Die überörtliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Bundesstraße B 55 und die BAB 4 Köln - Olpe, wobei sich die Anschlussstelle Overath in etwa 500 m nordwestlicher Entfernung befindet. Unmittelbar wird der Änderungsbereich über die als Gewerbestraße ausgebaute Straße Hammermühle erschlossen und beginnt ca. 40 m südlich des Einmündungsbereich Hammermühle/Kölner Straße (B 55). Dadurch ist eine gute (äußere) Erschließung des Plangebiets gegeben.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Änderungsbereichs und der geplanten Nutzung durch zukünftig zwei Eigentümer, deren Grundstücksteile jeweils direkt an die Straße Hammermühle angebunden sein werden, besteht keine Notwendigkeit zur Festsetzung von Verkehrsflächen im Änderungsbereich.

Eine etwa 10,0 m breite Grundstückszufahrt befindet sich heute im Nordosten des Änderungsbereichs und erschließt die Einrichtungen der RWE. Die Lagerfläche im Südwesten des Plangebiets wird über eine ca. 5,0 m breite Torzufahrt erschlossen. Mit Realisierung der Bauleitplanung und Umnutzung der heutigen Freiflächen für Gewerbe soll eine weitere Zufahrt im Nordosten entstehen. Die relativ

schmale, L-förmige Fläche des festgesetzten Gewerbegebiets würde damit zwei Anbindungen an die öffentliche Erschließungsstraße erhalten. Aus diesen Gründen werden drei Zufahrten bis zu einer maximalen Breite von jeweils 10,00 m innerhalb der festgesetzten Bepflanzung entlang der öffentlichen Straße ausdrücklich zu gelassen.

6.6 Ver- und Entsorgung

Da der Änderungsbereich in einem bereits erschlossenen und bebauten Industrie- Gewerbegebiet liegt, kann die Versorgung bisher noch ungenutzter Flächen mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation über das bestehende Leitungsnetz bzw. durch die entsprechenden Versorgungsträger sicher gestellt werden. Im Vorfeld der Planung von Erschließungs- und Baumaßnahmen sollte die Abstimmung der geplanten Maßnahmen zwischen Bauherren, Versorgungsträgern und der Stadt Overath stehen.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Schmutz- und Niederschlagswasser werden der Kläranlage Overath Weberstraße zugeführt, in deren Netzanzeige das Gewerbegebiet Hammermühle, in dem der Änderungsbereich liegt, eingearbeitet ist. Hinsichtlich der Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung gilt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36, 3. Änderung Anschluss- und Benutzerzwang für das öffentliche Kanalnetz. Eine Versickerung von Regenwasser ist aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten, wie u. A. dem hohen Grundwasserstand im Aggertal, im Plangebiet nicht möglich.

6.7 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt entlang der öffentlichen Straße Hammermühle die Anpflanzung standortgerechter Bäume fest sowie die Begrünung von Stellplatzanlagen mit Bäumen. Diese Maßnahmen dienen der Randeingrünung des Plangebiets, der Einbettung in das Umfeld und der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas. Der Abstand der an den Grundstücksgrenzen zur Straße anzupflanzenden Bäume lässt mit 15,00 m die Integration von Grundstückszufahrten in die Pflanzreihen zu. Insgesamt drei Ein- und Ausfahrten sind daher bis zu einer maximalen Breite von 10,0 m ausdrücklich zulässig.

6.8 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, Behördenab-

stimmungen, Genehmigungen und mögliche Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

6.9 Empfehlungen

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

7 Flächenbilanz

Nutzung	Flächen in qm, etwa
Gewerbegebiete (GE)	3.000
Flächen für Versorgungsanlagen	2.400
Änderungsbereich, gesamt	**5.400**

8 Umweltbericht

8.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Gewerbegebiet Hammermühle" eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Der Umweltbericht gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung zur Bebauungsplanänderung dar und berücksichtigt verfügbare umweltbezogene Informationen zum Standort. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen und wird im Bauleitplanverfahren fortgeschrieben, soweit neue Erkenntnisse vorliegen. Die wesentlichen Anforderungen an die Umweltprüfung wurden mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises wurden im Vorfeld der Bauleitplanung abgestimmt.

Etwa 150 m vom Änderungsbereich entfernt befindet sich das NATURA 2000-Gebiet Nr. DE-5109-302 „Agger". 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 konnten, wurde 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 wurden die relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des NATURA 2000-Gebiets Nr. DE-5109-302 „Agger" überprüft. Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Realisierung der Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen des NATURA 2000-Gebiets zu erwarten sind.

Für den Änderungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Hammermühle". Da auf dieser Grundlage Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung zur 3. Änderung des Bebauungsplans erfolgt bzw. zulässig sind, ist gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich und die Darstellung von Ausgleichsflächen nicht erforderlich. Gleichwohl erfolgt im Rahmen des Umweltberichts eine Gegenüberstellung von Bestandsituation und Planungsvorhaben.

8.2 Kurzdarstellung der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Hammermühle" aus dem Jahre 1976 setzt in dem zu überplanenden Bereich Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk" fest.

Die RWE betreibt heute im Änderungsbereich ein Umspannwerk und mehrere Trafostationen. Sie beabsichtigt die Aufgabe und Veräußerung von Grundstücksteilflächen, die für eigene Entwicklungen nicht mehr benötigt werden. Die Grundstückseigentümerin hat aus diesem Grund beantragt, den Bebauungsplan Nr. 36 zu ändern.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 beinhaltet im Wesentlichen die Festsetzung „Gewerbegebiet" als Art der baulichen Nutzung sowie Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität". Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets werden aus Immissionsschutzgründen und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eingeschränkt. So sind z. B. Einzelhandelsbetriebe und Gewerbebetriebe mit Verkaufs-

flächen für den letzten Verbraucher ausgeschlossen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer maximalen baulichen Höhe (OK) von 103,00 m über NN bestimmt. Für das Umfeld des Änderungsbereiches setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 36 in den Industrie- und Gewerbegebieten eine GRZ von 0,8 fest, d.h., 80% der Fläche kann baulich genutzt bzw. werden. Es ist eine maximal zweigeschossige Bauweise festgelegt.

Die Bebauungsplanänderung setzt aus gestalterischen Gründen und im Hinblick auf eine Verbesserung des örtlichen Kleinklimas die Begrünung von Stellplatzanlagen und Straßenbegleitgrün fest. Zusätzliche Pflanzmaßnahmen, wie z. B. die Begrünung von Dächern und Fassaden, die auch den genannten Zielen dienen, werden den Bauherren empfohlen.

8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln ist der räumliche Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Overath von 1980 stellt im Änderungsbereich Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität" und teilweise gewerbliche Bauflächen dar.

Für den Änderungsbereich bestehen keine landschafts-, boden-, wasser- und denkmalschutzrechtlichen Schutzbestimmungen bzw. Schutzgebietsausweisungen. Nach der neuen Veröffentlichung „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen" zur DIN 4149 für Nordrhein-Westfalen liegt der Änderungsbereich in der Erdbebenzone 0[1]. Er liegt außerdem im Überflutungsbereich der Agger, der bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis hochwassergefährdet ist.

Folgende Ziele und Vorgaben der Fachgesetze sind für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Gewerbegebiet Hammermühle" relevant:

[1] Herausgeber: Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Kontaktadresse: http://www.gd.nrw.de

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Mensch	TA Lärm BImSchG + VO DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Tiere, Pflanzen und Landschaft	FFH-Richtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt
	EU-Artenschutzverordnung Bundesartenschutzverordnung	Schutz besonders oder streng geschützter Arten
	Bundesnaturschutzgesetz Landschaftsgesetz NRW	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass ▪ die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, ▪ die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit ▪ der Naturgüter, ▪ die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und
Tiere, Pflanzen und Landschaft		▪ Lebensräume sowie ▪ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz + VO Landesbodenschutzgesetz NRW	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als ▪ Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tier und Pflanzen, ▪ Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
Boden		▪ Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen ▪ Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, ▪ Standorte für Rohstofflagerstätten, ▪ für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Wesentliche Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele sind: ▪ Der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, ▪ (Grundwasserschutz) ▪ Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, ▪ Die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz Landeswassergesetz NRW	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Luft undLuft-qualität	Bundesimmissionsschutzgesetz TA Luft	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Landschaftsgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz Landschaftsgesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutzgesetz Baugesetzbuch	Bau- und Bodendenkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.

8.4 Umweltsituation, Wirkprognose und Maßnahmen

Der Änderungsbereich liegt im Aggertal innerhalb eines der größten Gewerbegebiete der Stadt Overath in der Nähe der B 55 und der Anschlussstelle Overath der BAB 4 Köln – Olpe.

Die heutigen Versorgungsflächen sind zu einem großen Teil befestigt und mit einem Umspannwerk sowie mehreren Trafostationen bebaut. Entlang der öffentlichen Straße Hammermühle und in Richtung der bislang ungenutzten Freiflächen ist dieser Grundstücksteil durch Strauchhecken und teilweise mit Bäumen eingegrünt. Der gesamte Änderungsbereich ist eingezäunt. Die Freiflächen liegen L-förmig um die Fläche für Versorgungsanlagen und grenzen somit sowohl im Nordosten als auch im Südwesten an die Straße Hammermühle.

Im Westen wird ein befestigter Freiflächenteil zur Zeit für die Lagerung von Abfallbehältern genutzt. Die nordwestliche Freifläche in

Richtung des bestehenden Raiffeisenmarktes ist heute Grünfläche bzw. Scherrasen ohne Gehölzbestand. Das Geländeniveau liegt im Bereich der vorhandenen Versorgungsanlagen bei etwa 95,00 m über NN, die umgebenden Freiflächen bei rund 94,00 m über NN.

Die benachbarten Gewerbe- und Industriebetriebe bestehen zum Teil seit Jahrzehnten. Diese Flächen sind bebaut und weitestgehend versiegelt. Teilweise haben sich im Gewerbegebiet auch ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen angesiedelt. In ca. 150 m Entfernung liegt eine hofartig angelegte Wohnbebauung, die bereits vor der Entstehung des Gewerbe- und Industriegebiets Hammermühle bestand.

Mit dem ca. 200 m Luftlinie entfernten Landeskrankenhaus liegt neben Misch- und Wohnbauflächen eine schutzbedürftige Sondernutzung in räumlicher Nähe des Änderungsbereichs. Diese Baugebiete sowie ein Campingplatz und Waldflächen liegen südlich der Bahntrasse Köln – Gummersbach und der Agger.

Im weiteren Umfeld sind mit der Burgruine Großbernsau im Nordwesten und der mittelalterlichen Ringwallanlage im Südwesten des Änderungsbereichs eingetragene Denkmale bzw. Bodendenkmale vorzufinden.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur baulichen Nutzung sind bei Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Natura-2000-Gebiet „Agger" führen können.

8.4.1 Mensch

Für den Menschen sind insbesondere Auswirkungen von Planungsvorhaben auf das Wohnumfeld, auf sonstige schutzbedürftige Nutzungen und Einrichtungen, auf die Erholungsfunktion und auf die Landwirtschaft als Existenzgrundlage von Bedeutung. Mit Immissionen aus gewerblichen Nutzungen und damit verbundenem Verkehrsaufkommen können Beeinträchtigungen dieser Aspekte verbunden sein.

Ziel der 3. Bebauungsplanänderung ist es, auf ca. 3.000 qm festgesetzten Versorgungsflächen, die nicht mehr benötigt werden, die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Nutzungen in dem dazu neu festgesetzten Gewerbegebiet werden u. A. im Hinblick auf damit verbundene Immissionen eingeschränkt. Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten sind auf Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass für das Land Nordrhein-Westfalen vom 2. April 1998 (MBl.NW S. 744) innerhalb des Gewerbegebiets ausgeschlossen.

Damit soll die Ansiedlung von (Folge-) Nutzungen innerhalb des Plangebiets verhindert werden, die ggf. unzumutbare Lärm-, Luft-, Schadstoff- bzw. Geruchsimmissionen in benachbarten schutzwürdigen Bauflächen verursachen. Ebenso sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher im Gewebegebiet nicht bzw. unter bestimmten Voraussetzungen nur ausnahmsweise zulässig. Diese Einschränkungen erfolgen mit dem Ziel, Nutzungen, die unerwünschte Folgen haben können, wie z. B. eine größere Immissionsbelastung durch ein hohes Verkehrsaufkommen, am Standort zu vermeiden.

Auf die Beachtung des gemeinsamen Runderlasses „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung" des Umweltministeriums sowie des Städtebauministeriums vom 13. September 2000 (SMBl. NRW 712a) wird im Bebauungsplan hingewiesen. Die Durchführung besonderer bautechnischer Maßnahmen und Schutzvorkehrungen, die aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ggf. erforderlich werden, obliegen den Grundstückseigentümern bzw. Nutzern im Änderungsbereich. Zusammenfassend sind mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 und der 45. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren aus folgenden Gründen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch verbunden:

- Geringe Flächengröße des geplanten Gewerbegebiets von ca. 3.000 qm; geplant ist die Ansiedlung eines Gewerbebetriebs
- Festsetzung von Nutzungseinschränkungen; Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 sowie an der tatsächlich im Umfeld vorhandenen Bebauung
- Lage in einem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet
- Schutzanspruch der unmittelbar benachbarten Wohnnutzungen entspricht dem eines Gewerbegebiets, da darin ausnahmsweise zulässig
- (Weitere) schutzbedürftige Nutzungen sind mindestens 150 m vom Plangebiet entfernt

8.4.2 Pflanzen und Tiere

Tiere und Pflanzen sind auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Innerhalb des Änderungsbereichs bestehen keine Schutzgebiete, Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt geworden. Somit gelten keine besonderen Erhaltungsziele und Schutzzwecke im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Da für das Plangebiet gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 36 Planungsrecht besteht und die nähere Umgebung zum größten Teil bereits bebaut ist, sind die Empfindlichkeiten der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaft sehr gering.

Während der Bauphase sind jedoch Beeinträchtigungen aller Landschaftsfunktionen durch Erdbewegungen, Lagerung von Baumaterialien, Anlage von Baustraßen, Baustellenverkehr etc. zu erwarten. Wesentliche baubedingte Eingriffe und Wirkungen sind in der Regel:

- Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Erschütterungen
- Vertreibung störungsempfindlicher Tierarten
- Beanspruchung empfindlicher Biotoptypen
- Beanspruchung von Böden durch Verdichtung, Entwässerung und Umschichtung
- Gefährdung von Oberflächen- und Grundwasser durch wassergefährdende Stoffe

Im Plangebiet besteht ein potenzielles Risiko der Gefährdung des Grundwassers (und damit indirekt der Agger) durch wassergefährdende Stoffe wie Treibstoffe und Öle, die aus Leckagen der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen entstehen könnten. Das FFH-Gebiet Agger und der Flusslauf liegen ca. 150 m von der südlichen Grenze des Änderungsbereiches entfernt.

Im Schutzgebiet kommen die FFH-Kennarten Bachneunauge (Lampetra planeri) und Flussneunauge (Lampetra fluvialis) vor. Während die Bachneunaugen im Gewässer verbleiben, wandern die Flussneunaugen durch den Rhein in das Meer. Die Bachneunaugen sind „gefährdet", die Flussneunaugen sind „vom Aussterben bedroht". Beide Arten reagieren im hohen Maße empfindlich gegenüber Veränderungen am Gewässer sowie auf Intoxikationen, Einleitung von Nährstoffen und intensive Düngung nahe am Gewässer.

Daher ist während der Bauphase projektbezogen sicher zu stellen, dass wassergefährdende Stoffe, wie Öle und Benzin, nicht in den Boden und in das Grundwasser gelangen können. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen muss so vorgenommen werden, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten. Beeinträchtigungen des Grundwassers, und damit indirekt der Agger und der FFH-Kennarten Bach- und Flussneunauge, können dadurch ausgeschlossen werden.

8.4.3 Boden

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Im Änderungsbereich sind Altablagerungen im Boden nicht bekannt, Altlastenverdacht besteht nicht.

Vorherrschender Bodentyp im FFH-Gebiet Agger ist brauner Auenboden und Auengley. Kennzeichnend für die Böden ist, dass sie

- zum Teil periodisch überflutet werden bzw. wurden
- in der Regel ein stark schwankendes Grundwasser besitzen, das
- im Allgemeinen mit dem Fließgewässerspiegel in Verbindung steht.

Außerhalb der des Aggertals herrschen Braunerden vor. Die Böden im Bebauungsplangebiet sind anthropogen verändert und nicht mehr als natürliche Böden anzusprechen.

Die Festsetzungen der 3. Bebauungsplanänderung sehen rund 3.000 qm Gewerbegebietsfläche mit einer GRZ von 0,8 und ca. 2.400 qm Versorgungsfläche im Änderungsbereich vor. Im Vergleich dazu war die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung von etwa 5.400 qm im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk" festgesetzt. Die festgesetzten überbaubaren Flächen innerhalb von Baugrenzen werden sich zukünftig etwas verringern.

Aufgrund der, auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 36 zulässigen Überbaubarkeit, der bereits vorhandenen Versiegelung und der anthropogenen Veränderung der Böden im Plangebiet, gehen durch die Bebauungsplanänderung im Wirkungsgefüge des Naturhaushalts Frei- bzw. Bodenflächen mit geringer Bedeutung verloren.

8.4.4 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Etwa 150 m südlich des Änderungsbereichs verläuft die Agger. Wasserschutzbestimmungen bestehen für den Änderungsbereich nicht. Der Änderungsbereich liegt nicht im amtlich festgelegten Überschwemmungsgebiet der Agger, aber in ihrem Überflutungsbereich. Dieser ist bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis hochwassergefährdet.

Der Hauptgrundwasserleiter wird von Aggerschottern gebildet. Diese bestehen aus Grobkiesen, in denen auch Steine und Blöcke eingelagert sind. Generell fließt das Grundwasser in der Talaue parallel der von Nordost nach Südwest verlaufenden Agger. In den Aggerschottern fließt das Grundwasser in der Regel der Agger zu. Grundwasserstände sind abhängig von der Ausbildung der Schotterlagen. Im nördlichen Stadtbereich ist eine Einschnürung der Aggertalaue erkennbar. Hier ist der Wasserstand der Agger höher als der Grundwasserstand.

Die Gründung der bis zu einer Höhe von ca. 9,0 m über Gelände zulässigen Gebäude im Änderungsbereich kann bis in den Grundwasserleiter führen. Eine mögliche Absenkung des Grundwassers beschränkt sich jedoch auf die Bauphase und das unmittelbare Umfeld des Gebäudes und hat keinen Einfluss auf die Agger, da deren Wasserstand höher liegt als der des Grundwassers.

Auch erhebliche Auswirkungen auf die Grundwasser- und/oder Überflutungsverhältnisse und eine mögliche Beeinträchtigung der Auenwälder an der Agger sind durch die Umsetzung der Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Eine potenzielle Beeinträchtigung der Agger durch wassergefährdende Stoffe, die innerhalb des Plangebiets in das Grundwasser gelangen, ist durch Schutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase, auszuschließen. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

8.4.5 Klima und Luft

Der Änderungsbereich liegt in der atlantisch geprägten Klimazone mit relativ geringen jährlichen Temperaturunterschieden zwischen wärmsten und kältestem Monat.

Die mittlere jährliche Lufttemperatur liegt bei ca. 8° C. Aufgrund des Steigungsregens in Verbindung mit den vorherrschenden West-Südwestwinden fallen jährlich ca. 1.200 mm Niederschlag. In der Tallage herrscht daher hohe Luftfeuchtigkeit.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut, so dass die geländeklimatische Funktion von Freiflächen (Frischluftbildung und bodennahe Kaltluftentstehung) bereits erheblich eingeschränkt ist. Messdaten zur Luftqualität am Standort liegen nicht vor. Als Folge der gewerblichen und verkehrlichen Nutzung treten Luftverunreinigungen durch Schadstoffe und Feinstaub auf. Diese Emissionen stellen eine Vorbelastung dar.

8.4.6 Landschaft

Der Änderungsbereich liegt in einem bebauten Gewerbe- und Industriegebiet. Als ein Maß der Nutzung setzt der Bebauungsplan die maximale Höhe baulicher Anlagen mit 103,00 m über NN fest. Durch diese Festsetzung, die sich an der Höhe der unmittelbar benachbarten Bebauung orientiert, liegt die maximale bauliche Höhe absolut fest.

Aufgrund dieser Höhenbegrenzung und der Lage in einem bestehenden Baugebiet sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds durch die Realisierung der Bauleitplanung nicht gegeben.

8.4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung und öffentlichem Interesse sind wie z.B. architektonisch wertvolle Bauten (Baudenkmäler) sowie historische Ausstellungsstücke und Denkmalbereiche (wie z.B. Stadtgrundrisse, Stadt-, Ortsbilder und -silhouetten). Weiterhin zählen zu den Kultur- und sonstigen Sachgütern alte Garten-, Friedhofs-

und Parkanlagen, Platzanlagen und sonstige von Menschen gestaltete wertvolle Landschaftsteile (Kulturlandschaften), Rohstofflagerstätten und Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung ist dann gegeben, wenn deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte bzw. wenn Auswirkungen auf das visuelle Erscheinungsbild solcher Bauten oder Anlagen zu erwarten sind.

Etwa 150 m nördlich des Änderungsbereichs entfernt liegt das eingetragene Denkmal und Bodendenkmal Burgruine Großbernsau. Für das Plangebiet selbst liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodenfunden vor, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen oder geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Kultur- und sonstige Sachgüter im Sinne des Umweltrechts sind durch die Bauleitplanung nicht betroffen. Sollten bei Planrealisierung archäologische Bodenfunde oder Bodendenkmäler im Sinne des § 3 DSchG NRW auftreten, ist die Stadt Overath als Untere Denkmalbehörde bzw. das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege umgehend zu informieren.

8.4.8 Zusammenfassung erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Änderungsbereich liegt in dem bereits bebauten Gewerbe- und Industriegebiet Hammermühle. Erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen sind mit Realisierung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 und der 45. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren nicht zu erwarten.

Andere Pläne und Projekte, die zusammen mit der Bauleitplanung zu kumulativen Beeinträchtigungen führen könnten, liegen nicht vor.

8.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der 3. Änderung des Bebauungsplans, würden die Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 36 von 1976 ihre Gültigkeit behalten. Der Änderungsbereich würde planungsrechtlich Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk" bleiben.

Die von der Versorgungsträgerin und Grundstückeigentümerin RWE nicht mehr benötigten Teilflächen könnten auf dieser Rechtsgrundlage nicht einer legitimen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Heutige Grün- und Scherrasen- sowie Freilagerflächen mit und ohne Gehölzbestand würden bestehen bleiben bis eine Veräußerung dieser Grundstücksflächen voraussichtlich erneut zu Veränderungsdruck führen würde.

8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan hat im Wesentlichen die Änderung von langfristig nicht mehr für Versorgungsanlagen benötigten Flächen in Gewerbegebiet zum Ziel. Da sich der Änderungsbereich in einem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet befindet, bietet sich diese Baugebietskategorie für eine Umnutzung einerseits besonders an, andererseits entspricht sie den Planungsabsichten der Stadt Overath und der heutigen Grundstückseigentümerin.

Mit der Bebauungsplanänderung können die planungsrechtlichen Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Günstiger zu bewertende Planungsalternativen bestehen insofern nicht.

8.7 Überwachung (Monitoring)

Mit der Umsetzung der Bauleitplanung sind keine erhebliche Beeinträchtigungen verbunden, ein Ausgleichserfordernis gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht nicht.

Während der Bauphase ist durch die Bauherren sicher zu stellen, dass wassergefährdende Stoffe, wie Öle und Benzin, nicht in den Boden und in das Grundwasser gelangen können. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen muss so erfolgen, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Die Einhaltung der genannten, von den Bauherren zu berücksichtigenden, Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers wird stichprobenartig durch die Untere Wasser- bzw. Bodenschutzbehörde überprüft.

8.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Gewerbegebiet Hammermühle" und der 45. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren beabsichtigt die Stadt Overath, Planungsrecht für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebs auf nicht mehr benötigten Versorgungsflächen innerhalb des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets Hammermühle zu schaffen. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 beinhaltet daher im Wesentlichen die Festsetzung „Gewerbegebiet" als Art der baulichen Nutzung sowie in einem Teilbereich Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität". Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets werden eingeschränkt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete höchstzulässige GRZ von 0,8 sowie die Festsetzung der maximal zulässigen baulichen Höhe von 103,00 m über NN bestimmt.

Von der Bebauungsplanänderung werden heutige Freilagerflächen, Grün- und Scherrasenflächen sowie bereits mit Versorgungseinrich-

tungen bebaute Grundstücksflächen mit und ohne Gehölzbestand betroffen. Die ökologische Wertigkeit dieser Flächen wird aufgrund der bereits erfolgten anthropogenen Veränderungen als gering bewertet. Da für das Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 36 gilt, besteht gemäß § 1a Abs. 3 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung.

Die südliche Grenze des Änderungsbereichs liegt etwa 150 m entfernt von dem Natura-2000-Schutzgebiet DE 5109-302 „Agger". Daher ist durch eine FFH-Vorprüfung darzulegen, ob und in welchem Umfang mit Umsetzung der Bauleitplanung Schutzziele des FFH-Gebiets beeinträchtigt werden. Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, das mit den potenziellen Wirkungen der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 keine erheblichen Beeinträchtigungen der für das FFH-Gebiet DE 5109-302 „Agger" relevanten Schutz- und Erhaltungsziele verbunden sind. Der Bestandscharakter der Agger sowie die Bedeutung des FFH-Gebiets wird bei Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen nicht erheblich beeinträchtigt. Auf eine FFH- Verträglichkeitsprüfung kann daher verzichtet werden. Die FFH-Vorprüfung ist dem Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 als Anlage beigefügt.

Die gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB durchzuführende Umweltprüfung kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter durch die Bauleitplanung ausgeschlossen werden können. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass Schadstoffeinträge in den Boden, die das Grundwasser und damit indirekt auch die nahe gelegene Agger beeinträchtigen könnten, zu vermeiden sind. Die Einhaltung dieser Schutzmaßnahme wird von den zuständigen Behörden stichprobenartig überprüft werden.

9 Realisierung der Planung

Die städtebauliche Planung und der Umweltbericht erfolgen im Auftrag und auf Kosten der RWE Systems Development GmbH & Co. KG. Das Bauleitplanverfahren führt die Stadt Overath als Plangeberin durch.

In einem Teil des Änderungsbereichs bleiben die vorhandenen Versorgungsanlagen bestehen, der übrige Teil wird zukünftig gewerblich genutzt werden können. Gewerbliche Nutzungen, die unerwünschte Folgen für benachbarte Bereiche oder andere Teile und Funktionen der Stadt haben können und die nicht den Planungszielen der Stadt Overath entsprechen, werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Da der räumliche Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung in dem voll erschlossenen Gewerbe- und Industriegebiet Hammermühle liegt, fallen Kosten für die öffentliche Erschließung nicht an.

Im Kanalnetzplan der Stadt Overath ist das gesamte Gewerbe- und Industriegebiet Hammermühle enthalten, eine Erweiterung der Kapazitäten ist nicht erforderlich.

Die umweltbezogenen Auswirkungen der Bauleitplanung sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt. Da auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 36 Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig waren und erfolgt sind, wird durch die Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 1a Abs. 3 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung ausgelöst. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Maßnahmen sind im Bebauungsplan aus gestalterischen und ökologischen Gründen getroffen und dienen nicht der Kompensation von Eingriffen. Die Maßnahmen sind von den Grundstückseigentümern innerhalb des Änderungsbereichs durchzuführen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Overath am 28.02.2007 als Satzung beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Hammermühle".

Overath, den 28.06.2007

A. Heider

Heider, Bürgermeister