Bebauungsplan Nr. 36 - Overath, Gewerbegebiet Hammermühle -

Begründung

Erfordernis der Planaufstellung

Im Plangebiet, das ca. 23 ha groß ist, sind z.Zt. ein Industriebetrieb und 6 Gewerbebetriebe angesiedelt. Diese Ansiedlung erfolgte nach und nach, da ein Plankonzept nicht vorlag, ziemlich willkürlich und ungeordnet, dazu ohne ausreichende Erschließung.

Nachdem nunmehr umfangreiche Baumaßnahmen des Bundes (BAB A 4, Verlegung der Bundesbahnstrecke Overath-Dieringhausen) abgeschlossen wurden, verfolgt die Gemeinde Overath das Ziel, die bestehende und zukünftige gewerbliche Ansiedlung im Plangebiet durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes in geordnete Bahnen zu lenken.

Im Plangebiet sollen insbesondere gewerbliche und industrielle Bauflächen für bereits im Gemeindegebiet ansässige, aber aus städtebaulichen Gründen zu verlagernde Betriebe erschlossen werden.

Letztlich ist auch daran gedacht, neue Gewerbebetriebe anzusiedeln, um so das Arbeitsplatzangebot in Overath noch zu verbessern.

Einfügung in die gemeindliche und überörtliche Planung

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Sowohl der z.Zt. rechtsgültige als auch der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan (kommunale Neugliederung) stellen den Planbereich als Gewerbegebiet (G) dar.

Die Darstellung im F-Plan entspricht auch den Zielen der Landesplanung und Raumordnung, ist doch der Planbereich im Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Kreisfreie Stadt Köln, Landkreis Köln, Rheinisch-Bergischer Kreis als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt. Die gute Verkehrslage wird hierbei besonders betont.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist nach dem Entwurf des Erläuterungsberichtes zum neuen FNP der Gemeinde Overath dem Siedlungsschwerpunkt Overath zugeordnet.

Der BP 36 tangiert im Nordwesten entlang der B 55 den rechtskräftigen BP Nr. 42 - Overath, Gewerbegebiet Burghof.

Der nächstgelegene Wohnsiedlungsbereich ist in einem Abstand von ca. 150 m der Wohnplatz "An der Ringmauer" mit dem Landeskrankenhaus in der Trägerschaft des Landschaftsverbandes Rheinland (siehe hierzu Ausführungen a.a.O.).

Als wesentliche Festsetzung im BP 36 nach anderen gesetzlichen Bestimmungen wird die Baubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStrG entlang der Autobahnauffahrt, die das Plangebiet im Nordosten begrenzt, aufgeführt.

Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist vielfältig parzelliert und bedarf, um sinnvoll geschnittene Baugrundstücke zu erhalten, der Bodenneuordnung. Dieser Bebauungsplan stellt insoweit auch die Rechtsgrundlage zur Durchführung der Umlegung gemäß § 45 ff BBauG dar.

Wie eingangs zitiert, sind im Plangebiet bereits mehrere Betriebe angesiedelt, deren Bestand durch den Bebauungsplan grundsätzlich nicht gefährdet wird, allerdings soll in Vollzug des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) die Abstandliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW - III B 1 - 8804 vom 25.7.1974 (SMBl NW S. 992) - Anwendung finden und durch Zonierung der Bauflächen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden. Die zwei im Planbereich gelegenen Wohnhäuser sollen langfristig gesehen ausgesiedelt werden.

Die Burgruine Bernsau, von der nur noch ein schmales Stück Bruchsteinwand steht, soll unter Denkmalschutz gestellt werden. Die Gemeinde Overath beabsichtigt, das die Ruine umgebende Gelände im Rahmen der Umlegung zu erwerben und unter ihren besonderen Schutz zu stellen.

Das gesamte Gelände weist einen hohen Grundwasserspiegel auf, so daß eine Auffüllung um ca. 1,00 m insbesondere bei den noch unbebauten z.Zt. landwirtschaftlich genutzten Flächen notwendig wird. Im Zuge der Verkehrsanbindung an die BAB A 4 wurde der Kreuzungsbereich B 55 / K 38 neu gestaltet und mit einer Verkehrssignalanlage versehen. Bei diesen Arbeiten wurde gleichzeitig die Anbindung des Gewerbegebietes an das überregionale Verkehrsnetz mithergestellt.

Die im Plangebiet vorhandenen Wege werden neu trassiert.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die B 55 und die das Plangebiet im Nordosten begrenzende Autobahnauffahrt zur A 4 für ein Gewerbegebiet sehr günstig an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Wasserleitungsnetz der Gemeinde Overath. Die Stromversorgung ist durch das RWE gesichert (im Plangebiet liegt eine 110 kV-Umspannanlage).

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Kanalisation. Mit dem Ausbau des Hauptsammlers Overath-Vilkerath, der durch das Plangebiet verläuft, wird noch im Jahre 1977 begonnen. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist durch die öffentliche Müllabfuhr der Gemeinde Overath gewährleistet.

Bauliche und sonstige Nutzung

Die Verkehrsführung im Plangebiet hat ihren Fixpunkt im Kreuzungsbereich B 55 / K 38. Der weitere Verlauf der Erschließungsstraßen, die nach den Richtlinien RAST-E ausgebaut werden, wurde so gewählt, daß die bestehenden Betriebe sinnvoll angebunden werden können und im übrigen die unbebauten Grundstücke so parzelliert werden können, daß ein Angebot für groß- und kleinflächige Betriebsansiedlungen gegeben ist.

Die Zonierung der Baufläche nach dem Abstanderlaß des MAGS NW (s. auch Ausführungen a.a.O.) sind mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt in Köln abgestimmt worden.

Auf Grund der nach Inbetriebnahme der BAB A 4 festzustellenden Entwicklung, die dahin ging, daß großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Wohnbereiche in der Nähe von Autobahnauffahrten errichtet werden sollen, sah sich der Rat veranlaßt, gemäß § 1, Abs. 5 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.9.1977 im Planbereich keine Verkaufsstellen zuzulassen, die sich an den Endverbraucher wenden. Der Rat der Gemeinde Overath sieht in der Tendenz der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des eigentlichen Wohnsiedlungsbereiches eine so starke Beeinträchtigung des Ortszentrums Overath, daß dieses die ihm in der städtebaulichen Ordnung zugedachte Funktion nicht mehr voll erfüllen kann und daß folglich die städtebauliche Planung für das Zentrum Overath nicht zu realisieren wäre.

Um das zukünftige Gewerbegebiet Hammermühle auch landschaftlich in das Aggertal zu integrieren, ist eine umfangreiche Begrünung entlang der B 55, der L 312 und der Bundesbahntrasse vorgesehen.

Kosten

Die Kosten, die der Gemeinde Overath durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme entstehen, werden auf ca. 1,8 Mio.DM geschätzt.

Diese Begründung wurde gemäß § 2 und § 9 BBauG durch Beschluß des Rates der Gemeinde Overath aufgestellt.

Overath, den 27.1o.1976, 9.2.1977 und 14.12.1977

Bürgermeister ..... Ratsmitglied .....

Siegel: Der Gemeinde Overath 10

Gesehen!
Köln, den 3.2. 1978
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: