STADT OVERATH

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 38 Overath-Vilkerath, Krombach II

Begründung

Entwurf, Stand 04.04.2007

1	PLANUNGSANLASS UND –GRUNDLAGEN	1
2	GELTUNGSBEREICH	1
3	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	2
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
3.2	Bestehendes Planungsrecht	2
3.3	Sonstige Satzungen, Verordnungen	2
4	RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION	2
5	PLANUNGSZIELE	3
6	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	3
6.1	**Grundzüge der Planung**	3
6.2	**Art der baulichen Nutzung**	3
6.3	**Maß der baulichen Nutzung**	4
6.4	**Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**	5
6.5	**Stellplätze und Nebenanlagen**	6
6.6	**Verkehrsflächen und Erschließung**	6
6.7	**Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur**	6
6.8	**Grünflächen**	7
6.9	**Immissionschutz**	7
6.10	**Altlasten/ Altstandorte**	7
6.11	**Denkmalschutz, Umgebungsschutz**	7
6.12	**Bauliche Gestaltung, Örtliche Bauvorschriften**	7
7	REALISIERUNG DER PLANUNG	8

1 Planungsanlass und –grundlagen

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 -Overath-Vilkerath, Krombach II- ist die Absicht des direkt an den Änderungsbereich angrenzenden Gewerbebetriebes, seinen Betrieb unter Inanspruchnahme der Flächen innerhalb des Planbereiches der 2. Änderung zu erweitern.

Das Planungskonzept des Gewerbetreibenden sieht eine Anbindung der neu zu erstellenden Gebäude an die vorhandenen Gewerbebauten an der Kölner Straße vor. Es sollen eine Montagehalle mit Wareneingang, eine Lagerhalle und ein Bürogebäude realisiert werden.

Die geplante Nutzung entspricht den derzeitigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes und der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes. Erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung sind somit auszuschließen.

Die konzipierte Stellung der Gebäude entspricht jedoch nicht den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Weiterhin sieht das Planungskonzept eine Unterschreitung der rechtskräftigen Höhenfestsetzungen in nicht unerheblichem Maße durch ein ‚Eingraben' der Baukörper in das Gelände vor.

Ziel ist es deshalb, die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Realisierung der angestrebten Planung zu schaffen, unter Berücksichtigung einer verträglichen städtebaulichen Einbindung in Bezug auf die Baumassen.

Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB sind erfüllt.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Bereich, der sich nord-westlich der bestehenden Gewerbegebiete an der Kölner Straße und südlich der Straße ‚Krombacher Feld' befindet.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt folgendes Grundstück:

Gemarkung Vilkerath

Flur 6, Flurstücksnummern 1615, 1674

Die Grenzen des Geltungsbereiches der Geltungsbereiches sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Overath ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Inhalte des Bebauungsplanes stimmen demnach mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan überein. Der Bebauungsplan ist somit als aus dem Flächenutzungsplan entwickelt anzusehen (§ 8 (2) BauGB).

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Die Flächen liegen in den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes Nr. 38 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38. Diese setzten für den entsprechenden Bereich ein nach Abstandserlass gegliedertes Gewerbegebiet, die maximal überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Gebäudehöhen und Flächen für Ausgleichsmaßnahmen fest.

Unmittelbar nord-westlich an den Änderungsbereich setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.38 eine öffentliche Verkehrsfläche fest (Krombacher Feld), die der Erschließung des angrenzenden festgesetzten Wohngebietes (WA) dient sowie als Erschließung für die Gewerbeflächen dienen soll. Östlich grenzt an den Änderungsbereich ein im Bebauungsplan Nr. 38 als allgemeines Wohngebiet festgesetzter Bereich an.

Mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 werden die überplanten Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 38 und der 1. Änderung durch diese vollständig ersetzt.

3.3 Sonstige Satzungen, Verordnungen

Im Plangebiet befinden sich keinerlei besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft im Sinne des Landschaftsgesetzes NRW. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Naturschutzgebiete sind aufgrund der ausreichenden Entfernung nicht von der Planung betroffen (z.B. FFH- Gebiet).

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

4 Räumliche und strukturelle Situation

Das ca. 6600 m² große Plangebiet liegt im Osten des Stadtgebietes von Overath im Ortsteil Overath-Vilkerath nordwestlich der Kölner Straße (B 55). Die Autobahnanschlussstelle Overath (A4) ist ca. 2 km vom Plangebiet entfernt. Durch die Nähe zur B 55 ist das Plangebiet gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Nordwestlich und –östlich des Plangebietes grenzt Wohnbebauung an, unmittelbar südlich an der ‚Kölner Straße gewerblich genutzte Grundstücke'.

Das Plangebiet ist nicht bebaut und wird zu Zeit als Wiesenland genutzt. Ein Baumbestand ist nicht vorhanden. Die Umgebung des Plangebietes ist stark überformt und vernetzungsfähige Biotopstrukturen nicht vorhanden. Aus naturschutzfachlicher Sicht hat es somit nur eine untergeordnete Bedeutung.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist durch KFZ- bedingte Luftschadstoffe vorbelastet. Eine besondere klimatische Bedeutung kommt dem Gebiet nicht zu.

Die landwirtschaftlich genutzten und vom Verkehrslärm belasteten Wiesenflächen eignen sich nur in geringem Maße zur Naherholung.

5 Planungsziele

Mit der 2. Änderung sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Erweiterung des ortsansässigen, angrenzenden Gewerbebetrieb geschaffen werden.

Weiteres Ziel sind die Sicherung einer verträglichen, städtebaulichen Einbindung der geplanten Baukörper in die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen.

6 Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Grundzüge der Planung

Wesentliche Grundzüge der Änderung sind::

- die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen
- die Verringerung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen zur städtebaulichen Einbindung in das Umfeld
- die Anpassung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,6
- Neuordnung der Begrünungsmaßnahmen an der Grundstücksgrenze zur Straße ‚Krombacher Feld'

6.2 Art der baulichen Nutzung

<u>Eingeschränktes Gewerbegebiet</u>

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird weitestgehend aus den bestehenden rechtsverbindlichen Plänen übernommen.

Zur Sicherung der benachbarten schützenswerten Wohnbebauung vor unzumutbaren Lärm-, Luft-, Schadstoff- bzw. Geruchsimmissionen ist eine Gliederung des Baugebietes erforderlich. Die nach

der Abstandliste 1998 zum Abstandserlass NW aufgeführten Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen I-VII sind somit unzulässig. Zugelassen sind demnach nur nicht wesentlich störende Gewerbetriebe im Sinne des § 6 BauNVO.

Eine Ausnahme von dem Zulässigkeitsausschluss der Betriebsarten der Abstandklasse VII ist dann vorgesehen, wenn die Betriebe und Anlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die benachbarten schutzwürdigen Gebiete verursachen. Dies ist gutachterlich im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Damit soll eine Übermaßregelung vermieden und den örtlichen und jeweiligen technischen Gegebenheiten und Erfordernissen Rechnung getragen werden.

Tankstellen und die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um die Ansiedlung von flächen- und kundenintensiven Nutzungen und Einrichtungen sowie die damit einhergehenden zusätzlichen Verkehrs- und Immissionsbelastung zu vermeiden und somit Konfliktpotential hinsichtlich der Schutzansprüche der benachbarten Wohnbebauung auszuschließen.

Betriebsleiterwohnungen haben sich als gebietsuntypische Nutzung der gewerblichen Nutzung unterzuordnen. Sie sind deshalb nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass nachts der schlafgünstige Bereich von 35 dB(A) Innenschallpegel nicht überschritten wird. Dieser Forderung kann durch bauliche Maßnahmen Rechnung getragen werden, aber auch durch ‚architektonische Selbsthilfemaßnahmen' wie beispielsweise die Ausrichtung der Schlafräume zur schallabgewandten Seite oder die Stellung der bauliche Anlagen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Um eine verträgliche Ausnutzung der festgesetzten Bauflächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes zu ermöglichen und um einer großflächigen Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgesetzt. Kongruent zur angestrebten Nutzung (mischgebietsverträgliches Gewerbe) orientiert sich die Festsetzung an der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Mischgebiete. Dies ist auch im Sinne der Verdichtung von Innenbereichsflächen und somit keiner

Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen städtebaulich vertretbar.

Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Höhen der Gebäudeoberkanten (GOK) wird zum einen eine wirtschaftliche und flächensparende Grundstücksausnutzung gewährleistet und zum anderen, mögliche visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes begrenzt. Die max. zulässige GOK bezieht sich auf die jeweilige Höhensituation des Geländes. Die bauliche Höhe ist so festgesetzt, dass am tiefsten Punkt des Grundstückes eine Gebäudehöhe von ca. 10,00 m über dem derzeitigen Gelände ermöglicht wird, am höchsten Punkt des Grundstückes eine von der Straße ‚Krombacher Feld' sichtbare Gebäudehöhe von ca. 5 m.

Die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe kann für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile ausnahmsweise zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

6.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Um eine städtebauliche angemessene Einbindung zu erreichen, ist die offene Bauweise festgesetzt. Somit kann eine Riegelwirkung durch zu massive Baustrukturen zur angrenzenden Wohnbebauung durch ausreichend große Zwischenräume vermieden werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt großzügig festgesetzt, um eine möglichst optimale Ausnutzung und Flexibilität als auch eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Anordnung der Gebäude und Lagerflächen zu ermöglichen.

Zur Straße ‚Krombacher Feld' wird mit den Baugrenzen ein Abstand von in der Regel 8,00 m eingehalten, um eine Eingrünung des Grundstückes und somit einen visuellen ‚grünen' Abschluss der gewerblichen Bauflächen zu gewährleisten (siehe 6.8).

Zu den sich östlich anschließenden Wohnbaugrundstücken und westlich angrenzenden mischgenutzten Flächen wird ebenfalls eine Abstand von 8, 00 m eingehalten, um auch hier mit einer Eingrünung visuelle Beeinträchtigungen zu minimieren.

An der Grundstücksgrenzen des gewerblich genutzten Grundstückes an der Kölner Straße halten die Baugrenzen keine Abstand von der Grenze ein, um dem Eigentümer und Betreiber des vorhandenen Gewerbebetriebes die Möglichkeit zu eröffnen diesen zu erweitern. Es gelten jedoch in jedem Fall die Vorschriften der Bauordnung NW (BauONW).

6.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Erreichung einer Eingrünung des Gewerbegrundstückes und somit eines ansprechenden, städtebaulichen Bildes sind Stellplätze und Nebenanlagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.6 Verkehrsflächen und Erschließung

6.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Äußere Erschließung

Der Änderungsbereich liegt an der Straße ‚Aggerfeld' und ist über diese an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Die Strasse ist zur Aufnahme der Verkehre mit 7,50 Breite ausreichend dimensioniert.

Einfahrtbereich

Um die gewerblichen Verkehre (An- und Ablieferung, Mitarbeiter) auf der Straße ‚Krombacher Feld' soweit wie möglich zu beschränken und damit einhergehende Beeinträchtigungen zu minimieren, ist an der Straße ‚Aggerfeld' ein Einfahrt- und Ausfahrtbereich festgesetzt. Verkehrliche Beeinträchtigung sind aufgrund der Einsehbarkeit des Kurvenbereiches auszuschließen.

6.7 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über den vorhandenen Kanal der Kläranlage zugeführt.

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes zum Bebauungsplan Nr. 38 wurde überprüft, inwieweit das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser durch Direkteinleitung in ein vorhandenes Oberflächengewässer oder durch Versickerung im Sinne des § 51a LWG-NRW ortsnah beseitigt werden kann.

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers wurde ein hydrogeologisches Bodengutachten erstellt.

Die Untersuchung ergab, dass aufgrund der Bodenverhältnisse eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswasser nicht möglich ist. Auch die Einleitung von Niederschlagswasser in den Krombach als auch in den nahe gelegene Siefen (Am Aggerberg) ist problematisch, da diese bei stärkeren Regenfällen überstauen können.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Overath. Die Ableitung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt deswegen im Mischsystem.

6.8 Grünflächen

Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Die festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen an den Plangebietsgrenzen dienen der städtebaulichen Gestaltung durch Randeingrünung des Plangebiets, der Einbettung in das kleinteilig bebaute Umfeld und der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas.

Ergänzend wird festgesetzt, dass Kfz-Stellplätze mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen zu versehen sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 wird keine Ausgleichsverpflichtung für Eingriffe ausgelöst. Zudem waren auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38 und der hierzu 1. Änderung Eingriffe in Natur und Landschaft bereits zulässig.

6.9 Immissionschutz

Um einen ausreichenden Immissionsschutz (Lärm, Luft, Schadstoffe, Geruch) sicherzustellen, sind die gewerblichen Bauflächen nach der Abstandliste 1998 zum Abstandserlass NW gegliedert.

Eine Beeinträchtigung für das Plangebiet selber besteht ist.

6.10 Altlasten/ Altstandorte

Es sind keine Altlastenstandorte bekannt.

6.11 Denkmalschutz, Umgebungsschutz

Es sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt.

6.12 Bauliche Gestaltung, Örtliche Bauvorschriften

Fassadenmaterialien

Für die Außengestaltung der baulichen Anlagen werden Imitate von Naturstein- und Klinkermaterialien sowie spiegelnde und reflektierende Kunststoff- und Metallwerk-stoffe ausgeschlossen, da diese Materialien auf die Gestaltung der geplanten Gebäude in besonderem Maße schädlichen Einfluss ausüben und das Ortsbild schädigen.

7 Realisierung der Planung

Zur Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Overath am . .2007 als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 38 –Overth-Vilkerath, Krombach II-.

Overath, den . . 2007

Heider

Bürgermeister