Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 42,
-Overath, Gewerbegebiet Burghof-,1. Änderung, 2. Änderung

Begründung

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Overath hat in der Sitzung vom 09.03.1999 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 -Overath, Gewerbegebiet Burghof-, 1. Änderung beschlossen.

1.2 Beschreibung des Geltungsbereichs

Lage
Der Geltungsbereich liegt in Overath, Gemarkung Balken, Flur 3, Flurstücksnummern 728, 1067 (Teilflächen) und umfasst das Eckgrundstück nördlich der Einmündung K38/B55. Der Geltungsbereich erstreckt sich beginnend vom o. g. Einmündungspunkt entlang B 55 ca. 58,00m in nordöstlicher Richtung sowie ca. 125,00 m entlang der K 38 Richtung Kreuzhäuschen.

Gesamtfläche
Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 7.250 qm

Topographie
Die B 55 sowie die K 38, die in einer Höhe von ca. 95,00m ü. NN verlaufen, begrenzen das Plangebiet nach Südwesten bzw. Südosten hin. Richtung Norden steigt die Fläche bis auf ca. 101,00m ü. NN an.

1.3 Plangrundlage

Das Plangebiet wurde von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vermessen; die Grenzen stimmen mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.

2. Einfügung in die Gesamtplanung, Berücksichtigung von Fachplanungen

2.1 Ziele der Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind in dem seit Frühjahr 1995 gültigen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP) konkretisiert. Der LEP setzt den von Bund und Ländern erarbeiteten "Raumordnungspolitischen Handlungsrahmen" in eine fachübergreifende, integrierte Konzeption für die räumliche Entwicklung Nordrhein-Westfalens. In Bezug auf die Vorhaltung von Gewerbeflächen wird unter Punkt C.II.1 als Ziel die Bereithaltung eines qualitativ hochwertigen Flächenangebotes für Gewerbebetriebe verfolgt. Ansiedlungen dürfen nicht an fehlenden Flächen scheitern. Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfüllt somit die landesplanerischen Zielvorstellungen.

2.2 Ziele der Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Teilabschnitt Kreisfreie Stadt Köln und Leverkusen, Erftkreis, Rheinisch-Bergischer Kreis und Oberbergischer Kreis stellt die unterste Ebene der Landesplanung dar. Laut dem GEP sollen die Gemeinden ihre Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf den Flächen vollziehen, die als Siedlungsbereich dargestellt sind, neue Bauflächen sind an vorhandene Siedlungsbereiche anzuschließen. Gewerbliche Bauflächen, die kleiner als 10 ha sind, werden im GEP nicht gesondert dargestellt und sollen in den allgemeinen Siedlungsbereich integriert werden oder in unmittelbarem Zusammenhang mit ihm stehen. Das Plangebiet ist sowohl im derzeit gültigen GEP als auch im Entwurf des GEP -Stand August 1996- als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit dem Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wird die 28. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel ins Verfahren gebracht.

Aufgrund des dringenden Gewerbeflächenbedarfes in der Stadt Overath bietet sich der Planbereich aus städtebaulicher Sicht für die Erweiterung der bestehenden gewerblichen Baufläche an, da bereits eine derartige Nutzung jenseits der K 38 besteht. Aus diesem Grund ist es der planerische Wille der Stadt Overath, besonders unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Entwicklung, diesem Flächenbedarf Rechnung zu tragen.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die 28. Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Umwandlung dieser Flächendarstellung in Gewerbliche Baufläche vor. Im Rahmen des Verfahrens gemäß § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz hat die Bezirksregierung mit Schreiben vom 29.03.1999 (Az.: 62.6-1.17.06) der Stadt Overath bestätigt, dass die Darstellung gewerblicher Bauflächen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist.

2.4 Ziele der Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 07.07.1989 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Nr. 8 des Rheinisch-Bergischen Kreises und ist als mit dem Entwicklungsziel Bereich 2 "Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen" dargestellt.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes treten laut § 29 Abs. 3 Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen widersprechende Darstellungen außer Kraft.

3. Planungsanlass, Planungsziele und Planungsgrundsätze

3.1 Planungsanlass

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42, 1. Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung gewerblicher Betriebe zur Betankung und Wartung von Kraftfahrzeugen. Dieser Bereich eignet sich auf Grund seiner Lage an der B 55 und der Anbindung an die Autobahn 4 besonders für eine derartige Nutzung. Der Zentralort Overath verfügt über kein ausreichendes Angebot, um diesen Bedarf zu decken. Daher beabsichtigt die Stadt Overath im Änderungsbereich die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im Anschluss an den seit dem 08.05.1999 rechtskräftigen Bebauungplan Nr. 42 Overath, Gewerbegebiet Burghof-, 1. Änderung.

Die Stadt Overath ließ 1993 ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept erarbeiten, in dem bis zum Jahr 2005 ein gewerblicher Flächenbedarf von insgesamt 30-45 ha prognostiziert wird. Das sinnvolle Betreben geeignete zusammenhängende Gewerbeflächen auszuweisen wird durch die bewegte Topographie erschwert.

Die Änderung des Bebauungsplans soll dazu beitragen, diesen Bedarf zu decken, was sich u. a. positiv auf die vorhandene Wirtschaftsstruktur und die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen auswirken wird. Darüber hinaus soll die Änderung bzw. maßvolle Erweiterung des Bebauungsplanes unter der Prämisse einer geordnete städtebauliche Entwicklung sowie unter ökologischen Aspekten erfolgen.

Da sich das Plangebiet am Ortseingang von Overath befindet, ist es ein städtebaulich gestalterisches Ziel durch Begrünungsmaßnahmen und einer Begrenzung der Bauhöhen die bestehende Ortseingangssituation aufzuwerten.

3.2 Planungsziele und Planungsgrundsätze

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt den Bereich als Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO fest. Für das Plangebiet werden folgende zulässige Nutzungen sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen

ausgeschlossen: Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten. Dieser Ausschluss begründet sich darin, dass es das Ziel ist, das derzeitige gewerbliche Angebot im Geltungsbereich des BP 42 zu ergänzen bzw. weiter zu entwickeln. Darüber hinaus würde die beabsichtigte Erweiterung vom Flächenumfang her keine Möglichkeit bieten, diese Nutzungen zulassen.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung
Es ist vorgesehen, das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet durch zulässige Höhen über NN (§ 18 Abs. 1 BauNVO) in Kombination mit der Grundflächenzahl (GRZ) zu bestimmen. Damit wird das Maß der bauliche Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend konkretisiert.

Es ist vorgesehen, eine Grundflächenzahl von 0,8 festzusetzen und damit die Obergrenze des § 17 BauNVO auszuschöpfen. Diese Festsetzung wird zum einen dem Optimierungsgebot des § 1a Abs. 1 BauGB, der den sparsamen Umgang mit Grund und Boden fordert, gerecht auf der anderen Seite wird berücksichtigt, dass der Teil der Flächen, die nicht überbaut, sondern befestigt werden, in die Berechnung der Grundfläche eingeht (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3.2.3 Höhe der baulichen Anlagen
Die Höhe der Gebäude muss sowohl aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen so gewählt werden, dass das Landschaftsbild nicht nachhaltig gestört wird. Daher richtet sich die Begrenzung der Höhe nach der vorhandenen, gewerblich genutzten Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die bestehende Kreisstraße 38 erschlossen. Über die anbaufreie Bundesstraße 55 sind direkte Zuwege nicht möglich. Um die Leichtigkeit des Verkehrs der B 55 zu gewährleisten wird die Linksabbiegespur Richtung Kreuzhäuschen verbreitert.

4.2 Wasserversorgung

Versorgungsträger für Wasser sind die Stadtwerke Overath. Die Trinkwasserversorgung sowie die Bereitstellung von Löschwasser (192 cbm/h) ist bis in das Plangebiet gewährleistet.

4.3 Entwässerung

Gemäß § 51 a LWG NW vom 25.06.1996 muss Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Überprüfung, inwieweit Niederschlagswasser versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden kann, muss frühzeitig im Regelfall im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans von der nach § 53 LWG abwasserbeseitigungspflichtigen Gemeinde durchgeführt werden.

Gemäß dem vorliegenden Bodengutachten wurden im Bereich des gesamten Plangebiets bei der Felderkundung Auffüllungen aus feindsandigen Schluffen bzw. Kies-Schluff-Gemischen angetroffen, so dass eine örtliche Versickerung von Niederschlagswasser ausgeschlossen werden kann. Eine Ableitung von Niederschlagswasser in freiem Gefälle in die Agger ist nicht möglich.

Da das Niederschlagswasser - mit Ausnahme des Dachflächenwassers - als gering bis stark verschmutzt eingestuft werden muss und eine Versickerung des Dachflächenwassers nicht möglich ist, wird das gesamte Plangebiet im Mischverfahren entwässert. Der Anschluss erfolgt an das Kanalnetz des RÜB-Hammermühle. Von dort aus wird das Schmutz- und Niederschlagswasser zur Kläranlage Overath weitergeleitet.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Overath. Für das Kanalnetz der Kläranlage Overath hat die Stadt Overath im Jahr 1995 eine Änderungsanzeige nach § 58 Abs. 1 LWG vorgelegt. Der Bescheid zur Änderung der Kanalisation der Kläranlage wurde am 09.04.1996 durch die Bezirksregierung Köln erteilt (Az.:54.2-3.1(7.6)-13(zu 2202)).

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebiets wird für das Einzugsgebiet der Kläranlage Overath ein neuer Änderungsantrag nach § 58 Abs. 1 LWG vorgelegt werden, in dem die Regenwasserbehandlung im Einzugsbereich der Kläranlage Overath überprüft werden wird.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

5.1 Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen Oberziel der Bauleitplanung. Mit den natürlichen Lebensgrundlagen sind Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen- und Tierwelt gemeint, so dass die Gemeinden in den Oberzielen dazu angehalten werden, in den Bebauungsplänen den Belangen des Umweltschutzes in einer Weise Rechnung zu tragen, wie dies dem Wohl der Allgemeinheit unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander entspricht. (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe und Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zum Vollzug des Ausgleichs geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB in den Bebauungsplan als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Um der Sachanforderung des § 1a BauGB gerecht zu werden, wurde für das Plangebiet ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Dieser Fachbeitrag untersucht und bewertet den

vorhandenen Naturraum und zeigt die durch die beabsichtigten Maßnahmen hervorgerufenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Der Fachbeitrag enthält des weiteren Empfehlungen zum Ausgleich, die textlich und in einem Maßnahmenplan definiert sind.

5.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Hierfür wurde das Planungsbüro für Garten- und Landschaftsgestaltung Rietmann in Königswinter beauftragt. Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung insbesondere u. a. die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Darstellung von Landschaftsplänen (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) zu berücksichtigen. Laut erfolgter Flächenbilanzierung ist im Plangebiet selbst der Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe zu etwa 10% möglich. Um den o. a. Belangen zu entsprechen werden zusätzlich Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets durchgeführt. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen entspricht den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplans der Stadt Overath.

Die Sicherung (Erstinstandsetzung und Pflegemaßnahmen) erfolgt mittels Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Overath und Investor bzw. durch Zusatzbestimmungen im notariellen Kaufvertrag.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag weist nach, dass bei Umsetzung der Maßnahmen im Plangebiet und der Ersatzmaßnahmen eine Vollkompensation erreicht wird und darüber hinaus laut Bilanzierung ein Gewinn an Ausgleich geschaffen wird.

5.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i. S. § 1a Abs. 3 BauGB

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß dem landschaftspflegerischen Begleitplan, der als Anlage dieser Begründung beigefügt ist, vorgesehen:

Ausgleich im Plangebiet:

- Entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Grenze des Plangebiets wird ein 8,00 m breiter Gebüschstreifen bzw. eine Gehölzeinfassung (laut Gehölzartenliste) aus heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Dies dient zur Abgrenzung und als Vernetzungs- und Gliederungsstrukturelement in der Landschaft.

Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets:

- Einbringung von Obstbäumen zur Landschaftsbildgestaltung und Beschattung eines Hühnerfreilaufs

- Pflanzungen bestehend aus Schlehen und Rosen sowie Aussaat von Kraut- und Grasstrukturen auf der hängigen Fläche (200 x 20 m) parallel zur A 4

6. Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BIMSCHG) sind Flächennutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs des seit dem 08.05.1981 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 42, 1. Änderung befinden sich zwei bauordnungsrechtlich genehmigte, den Gewerbebetrieben zugeordnete Wohnungen.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB können in Gewerbegebieten ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zugelassen werden. Ein Schutzanspruch der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung gegen allgemein zulässige nicht erheblich belästigende Gewerbetriebe besteht nicht aus der Tatsache des Wohnens heraus. Die hier zu beurteilende Wohnnutzung bleibt nach Anzahl und Umfang begrenzt und ist an die Gewerbebetriebe funktional gebunden. Auf Grund der räumlichen Lage der Wohnungen in einem Gewerbegebiet ist der Schutzanspruch geringer als in einem Wohn- und Mischgebiet.

Dennoch müssen gemäß § 50 BIMSCHG sowie im Rahmen eines gerechten Abwägungsvorgangs gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die Belange der bestehenden benachbarten Wohnbebauung eingebracht und angemessen berücksichtigt werden.

In einem schalltechnischen Gutachten wurde untersucht, ob die künftige gewerbliche Nutzung den Vorgaben des Immissionschutzes entspricht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen an den Schallschutz erfüllt werden können, so dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die geplante gewerbliche Nutzung besteht.

Overath, den 08.12.1999

Bürgermeister

Siegel der Stadt Overath 6

Ratsmitglied