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

1. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis:

	Blatt
1. Begründung zum B-Plan	1 - 3
2. Aufstellungsbeschluß	
2.1 Beschlußfassung des Rates vom 9.2.1977	4
2.2 Öffentliche Bekanntmachung vom 1o.3.1977	5 - 8
3. Bürgerbeteiligung gemäß § 2a (2) BBauG	
3.1 Öffentliche Bekanntmachung vom 6.9.1979	9 - 12
3.2 Niederschrift über die Bürgerbeteiligung	13 - 17
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
4.1 Benachrichtigung	18 - 23
4.2 Niederschrift über den Erörterungstermin	24 - 35
4.3 Schriftliche Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	36 - 57
5. Offenlegung	
5.1 Beschlußfassung des Rates vom 23.4.198o	58
5.2 Öffentliche Bekanntmachung der Offenlegung vom 7. 8.198o	59 - 68
5.3 Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	69 - 71
6. Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen	
6.1 Vorlage an den Bau- und Planungsausschuß	72 - 78
6.2 Beschlußfassung des Rates vom 22.1o.198o über die eingegangenen Bedenken und Anregungen	79 - 8o
6.3 Bedenken und Anregungen - Mitteilung der Beschlußfassung	82 - 92
7. Satzung	
7.1 Beschluß des Gemeinderates vom 22.1o.198o	8o
7.2 Text	81
8. Textteil zum Bebauungsplan	93 - 95
9. Bebauungsplan	

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

Begründung

Erfordernis der Planaufstellung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 ist erforderlich, da nach Abschluß der Straßenschlußvermessung im Zusammenhang mit dem Ausbau der BAB A 4 und der Verlegung der K 38 der Bebauungsplan in seinen baulichen und verkehrlichen Festsetzungen als auch hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Beurteilung vorhandener oder noch anzusiedelnder Betriebe auf Grund der inzwischen ergangenen Gesetzgebung und Rechtsprechung auf eine neue Rechtsgrundlage gestellt werden muß.

Die Planungskonzeption der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 entspricht dem Willen des Rates der Gemeinde Overath, den seit dem 2o.8.197o rechtskräftigen BP 42 ausschließlich unter dem Gesichtspunkt städtebaulicher Zielsetzung auf Grund der inzwischen ergangenen Gesetzgebung und Rechtsprechung auf eine neue Rechtsgrundlage zu stellen.

Da sind zu nennen das novellierte Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 und die Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977.

Der Rat der Gemeinde Overath folgt insoweit der Empfehlung des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr und des Innenministers, die im gemeinsamen Runderlaß vom 5.9.1977 den Gemeinden empfehlen, ihre Bebauungspläne der neuen gesetzlichen Grundlage anzupassen.

Insbesondere die Novelle der BauNVO 77 ermöglicht der planenden Gemeinde erstmals, bestimmte Arten von Nutzungen, die in Baugebieten allgemein zulässig sind, auszuschließen.

Punkt 2 der textlichen Festsetzungen des BP 42, 1. Änderung, entspricht dieser neuen Rechtsgrundlage.

Hierzu wird im einzelnen ausgeführt:
Die Bauleitpläne der Gemeinden sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleisten. Dazu gehört im weitesten Sinne auch die Verpflichtung der bestmöglichen Versorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs.

Durch den in den letzten 15 Jahren erkennbaren Trend der Errichtung von Verbrauchermärkten außerhalb von Wohnsiedlungsbereichen wurden einseitig die Bevölkerungsgruppen bevorzugt, die sich des Individualverkehrs bedienen. Das wiederum führte zu einer "Ausdünnung" des Nahversorgungsnetzes, die in erster Linie nichtmotorisierte, d.h. in der Regel sozialschwache und ältere Personen getroffen hat.

Da nachteilige Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche innerhalb der Gemeinden nicht nur von Anlagen ausgehen können, die grundsätzlich nur in sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 (3) BauNVO zulässig sind, sondern gerade bei kleineren Gemeinden in der ländlichen Zone auch Verbrauchermärkte unter 1.5oo qm Verkaufsfläche außerhalb eines Wohnsiedlungsbe-

reiches diese Auswirkungen zeitigen können, hat der Rat der Gemeinde Overath die textliche Festsetzung gemäß § 1 (5) BauNVO getroffen.

Dabei sind Ausnahmen für den KFZ-Handel und für produzierende Handwerksbetriebe zulässig, womit der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, nämlich ein Gewerbegebiet zu sein, entsprochen wird.

Die Gemeinde Overath beabsichtigt mit der Ausschließung von Verkaufsstellen, die sich an den Endverbraucher wenden, keineswegs einen wettbewerbspolitischen Eingriff, sondern sie verfolgt damit ausschließlich das Ziel der Durchsetzung ihres gesetzlichen Planungsauftrages. Dieser besteht darin, die Versorgung der Bevölkerung durch ein vielfältiges Angebot im privaten und öffentlichen Versorgungsbereich im zentralen Ort Overath und den Hauptwohnplätzen der Gemeinde zu sichern.

Einfügung in die gemeindliche und überörtliche Planung

Der Planbereich des seit dem 2o.8.197o rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Overath als gewerbliche Baufläche dargestellt. Er entspricht auf Grund der im Flächennutzungsplanverfahren erfolgten Abstimmung mit der Bezirksplanungsbehörde somit auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Bauliche und sonstige Nutzung

Im Planbereich sind bereits mehrere Gewerbebetriebe angesiedelt worden.

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft im wesentlichen die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Verkehrsflächen im Einmündungsbereich zur K 38 sowie die Freiflächen, die dauerhaft zu begrünen sind.

Darüber hinaus werden im Textteil Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Art der Betriebe und Anlagen auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 und des Anhanges zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW - III B 1-88o4 - vom 25.7.1974 (SMBl. NW S. 992) getroffen.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die bereits fertiggestellte Erschließungsstraße mit Anbindung an die K 38.

Die Wasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die jeweiligen Versorgungsträger.

Der bereits verlegte Mischwasserkanal, der zur Zeit als Regenwasserkanal mit Einleitung in die Agger genutzt wird, kann in Kürze an die zentrale Kläranlage Overath angeschlossen werden.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die öffentliche Müllabfuhr der Gemeinde Overath.

Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde Overath bei der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes nicht, da alle notwendigen Erschliessungsanlagen bereits vorhanden sind.

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

Overath, den 23.4. + 22.10.1980

Bürgermeister Ratsmitglied

Gesehen!
Köln, den 9.3.1981
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:
Precht