GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 67

- VILKERATH, KÖLNER STRASSE -

BEGRÜNDUNG

1. Vorgaben zur Planung

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Gemeinde Overath hat in seiner Sitzung am 24.10.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 - Vilkerath, Kölner Straße, beschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gemäß den Bestimmungen des § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Begründung legt die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dar und enthält das Ergebnis der Beschlußfassung über die Anregungen und Bedenken.
Ergänzung siehe Seite 8

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 Overath-Vilkerath, Kölner Straße ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße "Am Aggerberg"
- im Osten durch die Kölner Straße (B 55)
- im Südwesten durch die Straße "Rotter Weg" und den Lehmichsbach im Süden
- im Westen in einer Tiefe von ca. 100 - 120 m parallel zur Kölner Straße (B 55) entlang der bestehenden Böschungskante und der angrenzenden landwirtschaftlichen Freifläche.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan im Maßstab 1 : 500.

1.3 Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Overath enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 gewerbliche Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft.

Entgegen der vorgesehenen Festsetzungen eines in GE 1 und GE 2 gegliederten Gewerbegebietes im Bebauungsplan enthält der Flächennutzungsplan für einen Teilbereich des festgesetzten GE 1 im Nordwesten "Flächen für Landwirtschaft". Dieser Teilbereich ist bereits bebaut; es ist ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden.

Da die Abweichung der vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan zu den Darstellungen des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes nur geringfügig sind, und die sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund der Bestimmungen des § 8 (2) BauGB nicht erforderlich.

Im Norden grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der rechtsverbindliche Landschaftsplan Nr. 8 - Agger- und Naafbachtal - des Rheinisch-Bergischen Kreises an.

1.4 Städtebauliche Situation/Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen im südlichen Planbereich die Gebäude der Firma Dienes. Die Anlieferung des Betriebes erfolgt über die Kölner Straße - B 55. Südlich des Firmengrundstückes grenzt ein einzelnes Wohngebäude an. Nördlich des Firmengrundstückes grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Hofanlage und zugehörigen Wohngebieten an. Westlich des Firmengrundstückes sind drei Wohngebäude vorhanden, die in Firmenbesitz sind.
Innerhalb der Fläche westlich des Firmengrundstückes Dienes sind erhaltenswerte Einzelbäume und Baumgruppen vorhanden.
Ein Teilbereich der B 55 liegt innerhalb des Plangebietes; die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes wurden in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger bei der Planung beachtet.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 67 lassen sich wie folgt umschreiben:

- Standortsicherung der Firma Dienes durch planungsrechtliche Verankerung des vorhandenen Betriebes und Sicherung angemessener Erweiterungsflächen
- Festsetzung von gewerblichen Bauflächen gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, um den ortsansässigen Firmen Möglichkeiten für erforderliche Neugründungen bzw. Betriebserweiterungen zu geben
- Kompensation der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Planungsrechtliche Festsetzung der Zu- und Ausfahrtbereiche an der B 55 für die bestehenden Baugebiete
- Anschluß der hinzukommenden Baugebiete über die Straße "Am Aggerberg".

Die Festsetzung eines in GE 1 und GE 2 gegliederten Gewerbegebietes für den überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes ist begründet in der Vorgabe des Flächennutzungsplanes sowie in den Zielen der Gemeinde Overath, wonach die weitere Entwicklung in diesem Bereich ausschließlich für Gewerbetreibende ausgerichtet werden soll.

Es ist Zielsetzung der Gemeinde Overath, vorhandene Betriebsstandorte zu sichern und ihnen Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Wegen der fortlaufend positiven wirtschaftlichen Entwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes und der produktionstechnischen Zusammenhänge zwischen der bestehenden und der geplanten neuen Neuanlage sowie entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde, Flächen für Neugründungen bzw. Betriebserweiterungen von Gewerbebetrieben planungsrechtlich zu sichern, ist eine Expansion aufgrund der topographischen Verhältnisse und bestehenden Bindungen des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 8 - Agger- und Naafbachtal des Rheinisch-Bergischen Kreises nur nach Nordosten entlang der B 55 möglich. Für den überplanten landwirtschaftlichen Betrieb wurde eine tragbare Lösung auf freiwilliger Basis erreicht. Die Gemeinde Overath ist überwiegend im Besitz der durch die Planung neu hinzukommenden Flächen; die Realisierbarkeit des Bebauungsplanes Nr. 67 ist daher gewährleistet.

Die bestehenden Ein- und Ausfahrten zur B 55 werden im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt, um die innerbetrieblichen Abläufe im Bereich des bestehenden Gewerbebetriebes zu sichern. Weitere Zufahrten zur B 55 sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht geplant; die hinzukommenden gewerblichen Bauflächen werden über die Straße "Am Aggerberg" an die B 55 angeschlossen.

Sollten bei der Realisierung des Bebauungsplanes zusätzliche Zufahrten zur B 55 erforderlich werden, können diese nur unter gleichzeitiger Schließung einer bestehenden Zufahrt errichtet werden. Da in diesem Falle eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig würde, würde der Straßenbaulastträger der B 55 frühzeitig im Änderungsverfahren beteiligt werden. Eine Verschlechterung der Verkehrssituation an der B 55 wird somit verhindert.
Die Festlegung der Bauverbotszone (Staffelung des Abstandes der Baugrenzen zwischen 15 und 18 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand) erfolgte im Vorfeld des Bebauungsplanes in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger.

Die städtebauliche und ökologische Einbindung der gewerblichen Bauflächen im Nordwesten an der Nahtstelle Ortsrand - Übergang zur freien Landschaft sowie die innere Durchgrünung der Baugebietsflächen wird durch die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen mit überlagernden Bindungen für Bepflanzungen sichergestellt.
Ein weiteres Ziel ist es, die bestehenden erhaltenswerten Baum- und Vegetationsbestände im nordwestlichen Teil des Plangebietes planungsrechtlich zu sichern.

3. Begründung der Planungsinhalte

3.1 Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Vorbereitenden Bauleitplanung und den Ergebnissen der Untersuchungen zum Bebauungsplanentwurf wird ein in GE 1 und GE 2 gegliedertes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Gliederung und Einschränkung der zulässigen Nutzungsart in den Baugebieten GE 1 und GE 2 erfolgt

gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und ihren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften auf der Grundlage der Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 21.03.1990 mit der Zielsetzung, den nördlich und westlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Wohnnutzungen den erforderlichen Immissionsschutz zu geben.
~~Entsprechend den vorgesehenen Textlichen Festsetzungen werden im Gewerbegebiet GE 1 Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste und im Gewerbegebiet GE 2 Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste 1990 ausgeschlossen.~~
Siehe Änderung Seite 8
Darüber hinaus wird die Nutzungsart Einzelhandel im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 entsprechend den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ausgeschlossen. Dies wird mit den negativen Auswirkungen begründet, die die Ansiedlung derartiger Anlagen und Betriebe innerhalb der vorgesehenen Gewerbegebiete auf den Ortskern hat.

Vorrangiges Ziel der Gemeinde Overath ist es, das Gewerbegebiet vorrangig für produzierendes Gewerbe vorzuhalten, da für diesen Gewerbezweig im Gemeindegebiet immer weniger Ansiedlungsfläche vorhanden ist. Aus diesem Grunde wurden ebenfalls die gemäß § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl GRZ wird entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt. Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wurde sowohl unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude als auch unter dem Gesichtspunkt einer vertretbaren baulichen Ausnutzung der hinzukommenden Baugebietsflächen gewählt. Als Bezugspunkte für die Höhenbegrenzung wurde NN gewählt; ~~die unterschiedliche Höhe über NN im GE 1 und GE 2 resultiert aus dem im nordöstlichen Plangebiet ansteigenden Gelände. Die Höhenfestsetzung erlaubt eine vertikale Gebäudeentwicklung auf dem überwiegenden Teil der Bauflächen von 12,00 m.~~
Siehe Änderung Seite 9

3.1.3 Verkehrsflächen

Die Abgrenzung und Festsetzung der verschiedenen Verkehrsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist begründet in der tatsächlichenen Verkehrsflächenabgrenzung sowie in den Planungsabsichten der Gemeinde.

Ausgehend von der Straße "Am Aggerberg" führt eine 50,00 m lange öffentliche Verkehrsfläche in südlicher Richtung parallel zur B 55 in das Gewerbegebiet hinein. Der weiterführende Erschließungsstich wird über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (siehe Nr. 3.1.4) gesichert. Die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche ist erforderlich, da nach dem Ausbau der Erschließungsstraße der Verbleib der Anbindung an die Straße "Am Aggerberg" in der Straßenbaulast der Gemeinde aus Gründen der Verkehrssicherheit im öffentlichen Interesse ist.

Die klassifizierte Bundesstraße 55 wird in ihrer vorhandenen Führung nachrichtlich übernommen, soweit sie im Plangebiet liegt. Die Zufahrten der bestehenden gewerblichen Bauflächen zur B 55 werden durch entsprechende Ein- und Ausfahrbereiche festgesetzt. Im Umkehrschluß werden die übrigen Bereiche entlang der B 55 mit einem Ausfahr- und Einfahrverbot versehen. Das Freihalten der vorgesehenen Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen wird durch die vorgesehenen textlichen Festsetzungen (keine Nebenanlagen oder hohe Bäume) planungsrechtlich gesichert. Siehe Ergänzung Seite 9

3.1.4 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

In südlicher Verlängerung der öffentlichen Verkehrsfläche (Anbindung zur Straße "Am Aggerberg") wird zur inneren Erschließung des vorgesehenen Gewerbegebietes GE 1 und Teilen des GE 2 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht parallel zur B 55 zugunsten der angrenzenden Gewerbebetriebe festgesetzt.
Diese überlagernde Festsetzung ermöglicht eine vielseitige Parzellierung der Gewerbegebietsfläche und ist Grundlage für die rechtliche Sicherung der Erschließung dieser Grundstücke. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche ist städtebaulich nicht erforderlich, da dieser Erschliessungsstich keine städtebauliche Verbindungsfunktion zu anderen Erschließungsflächen besitzt und eine Übernahme der Straßenbaulast durch die Gemeinde Overath für diese Erschließungsanlage nicht im öffentlichen Interesse steht. Da durch diesen Erschließungsstich nur einige wenige Gewerbegrundstücke erschlossen werden, ist der Ausbau als Privatstraße ausreichend. Schwierigkeiten bei der Realisierung sind nicht zu erwarten, da die Gemeinde Overath in diesem Bereich der alleinige Grundstücksbesitzer ist und somit beim Verkauf der Grundstücke die Realisierung des Straßenstiches regeln kann.

In dem öffentlichen Grünstreifen entlang der B 55 wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Overath festgesetzt, um die Lage des bereits vorhandenen Kanales in diesem Bereich planungsrechtlich zu sichern.

3.1.5 Die privaten und öffentlichen Grünflächen

Die im Bebauungsplan vorgesehenen privaten und öffentlichen Grünflächen sollen die städtebauliche und landschaftliche Einbindung des in GE 1 und GE 2 gegliederten Gewerbegebietes sowie eine Eingrünung des Baugebietes gewährleisten und die ökologischen Belange im Planbereich verbessern.
Siehe Ergänzung Seite 10 f.

3.1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf Großteilen der vorgesehenen privaten und öffentlichen Grünflächen werden überlagernd Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auf den entsprechend festgesetzten Flächen sind eine dichte, zusammenhängende Strauchbepflanzung und Einzelbäume bzw. Baumgruppen standortgerechter einheimischer Laubgehölze (wie z.B. Hainbuche, Birke, Feldahorn, Eberesche) anzulegen. Durch intensive Eingrünung soll eine optische Verbesserung und Aufwertung des Erscheinungsbildes der Baugebiete GE 1 und GE 2 sowie eine Verbesserung der ökologischen Verhältnisse erreicht werden.

Im Bereich zwischen dem festgesetzten Geh-, Fahr- udn Leitungsrecht zugunsten der Gewerbebetriebe im GE 1 und GE 2 parallel zur B 55 und der B 55 gewährleistet die vorgesehene Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine optische Abschirmung, die aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist.
Siehe Ergänzung Seite 10 f.

3.1.7 Begrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Durch eine generelle textliche Festsetzung wird festgelegt, daß die vorhandenen Bäume mit einem unteren Stammdurchmesser von mehr als 20 cm im nordwestlichen Teil des Plangebietes zu erhalten sind.
Durch diese textliche Festsetzung sollen neben weiteren Maßnahmen die ökologischen Belange innerhalb des Plangebietes verbessert werden, weiter wurde festgesetzt, daß für abgängige Bäume im Falle von Windbruch, Ausdünnungsmaßnahmen oder natürlichem Absterben entsprechender Ersatz zu pflanzen ist.
Siehe Ergänzung Seite 10 f.

3.1.8 Festsetzungen zum Immissionsschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Um den nördlich an den Bebauungsplan angrenzenden Wohngebäuden und dem südlich an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Gebäude an der B 55 den erforderlichen Immissionsschutz zu geben, sind als Vorkehrung zur Vermeidung schädlicher Einwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB an den entsprechend gekennzeichneten Baugrenzen im GE 1 und GE 2 Wand- und Deckenöffnungen sowie Lüftungseinrichtungen in gewerblich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht zulässig.

3.1.9 Ausschluß von Nebenanlagen und Stellplätzen

In den Textlichen Festsetzungen wird festgesetzt, daß Stellplätze nur in den hierfür gekennzeichneten Flächen bzw. nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind; desgleichen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Festsetzung ist städtebaulich erforderlich, um einerseits eine zu hohe Bodenversiegelung zu vermeiden und andererseits die erforderliche Umfahrungsmöglichkeit z.B. für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Siehe Ergänzung Seite 10

3.1.10 Siehe Seite10

3.2 Zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 BauONW

3.2.1 Fassaden

Für die Fassadengestaltung der gewerblichen Bauten wurden gestalterische Festsetzungen getroffen, um das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes in der exponierten Lage am Rande der B 55 zu verbessern. Im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel werden für das geplante Gewerbegebiet Festsetzungen bezüglich der Fassadengliederung, des Fassadenmaterials und der Farbgebung sowie eine für Gewerbegebiete angemessene Fassadenbegrünung festgesetzt. In ihrer Gesamtheit sind diese Maßnahmen geeignet, das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes und damit die Akzeptanz durch die Bewohner der umliegenden Wohngebiete zu verbessern.

3.2.2 Freiflächen

Die gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Freiflächen werden getroffen, um die bei Gewerbegebieten in der Regel anzutreffenden ungestalteten Restflächen zu vermeiden. Gärtnerisch gestaltete Freiflächen

können das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes positiv beeinflussen.

4. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit, Klima, Boden, Luft und Wasser

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt in den derzeit unbebauten Bereichen zu einer Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen durch Gebäude bzw. befestigte Hofflächen. Vegetationsbestände sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Festsetzungen zur Veränderung der vorhandenen Topografie infolge von Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht vorgesehen.

Insgesamt ist davon auszugehen, daß die Verwirklichung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf das Klima, den Boden, die Luft oder das Wasser haben werden.

Siehe Ergänzung Seite 10 f.

5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen. Maßnahmen im Sinne der §§ 175 ff BauGB (Baugebot, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot, Pflanzgebot oder Abbruchgebot) sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in dem zu erwartenden Zeitraum nicht erfolgen, so behält sich die Gemeinde Overath nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen im Sinne der §§ 175 - 179 BauGB vor.

6. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Soweit sich heute absehen läßt, sind nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern nicht zu erwarten. Sollte sich dennoch bei der Verwirklichung herausstellen, daß persönliche Lebensumstände von Bürgern negativ beeinflußt werden, wird die Gemeinde Overath gemäß §§ 180 ff BauGB Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Da die Gemeinde Overath im Besitz der heute landwirtschaftlich genutzten Grundstücke ist, besitzt sie ein geeignetes Steuerungsinstrument zur schnellen Realisierung des Bebauungsplanes. Eine Umlegung nach § 45 ff BauGB ist daher nicht erforderlich.

8. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

Die Straßenverkehrsflächen der B 55, die in der Straßenbaulast des RSBA Bonn liegen, werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Der Abstand der im Bebauugsplanentwurf festgesetzten Baugrenzen zur B 55 (15 - 18 m) entspricht der mit dem Straßenbaulastträger abgestimmten Staffelung der Bauverbotszone gemäß Fernstraßengesetz.

1.1 Ergänzung:

Nach erfolgtem Ratsbeschluß der Gemeinde Overath hat der Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen; zeitgleich wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.
In diesem Verfahrensschritt wurden sowohl von Bürgern als auch von Trägern öffentlicher Belange Anregungen und Bedenken vorgebracht, die teilweise berücksichtigt wurden und somit zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes führten.
Der Rat der Gemeinde Overath hat in seiner Sitzung am 24.4.1991 die Änderung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 67 Vilkerath, Kölner Straße, gemäß § 3 (3), Satz 1, 2. Halbsatz, beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf wird erneut öffentlich ausgelegt mit der Maßgabe, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten Teilbereichen vorgebracht werden können.

3.1.1 Änderung:

Entsprechend den Textlichen Festsetzungen werden im Gewerbegebiet GE 1 Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I - VI der Abstandsliste 1990 ausgeschlossen. Da der für die Abstandsklasse VII erforderliche 100 m - Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung teilweise unterschritten wird (östlich Kölner Straße) wurden in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt Köln aus der Abstandsklasse VII diejenigen Betriebsarten gestrichen, die aufgrund der mit dem Betrieb verbundenen Geruchsbelästigungen nicht mit der Reduzierung des erforderlichen Abstandes zu vereinbaren sind.
Da in dem als GE 2 festgesetzten Gewerbegebiet der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung mindestens 140 m (östlich B 55) bzw. 160 m ("Am Aggerberg") beträgt, sind Betriebe der Abstandsklasse VII uneingeschränkt zulässig.
Aus der Abstandsklasse VI (200 m Abstand erforderlich) sind durch den reduzierten Abstand nur die sogenannten "*Betriebe" und der bestehende Betrieb (Firma Dienes) zulässig. Dieser im GE 2 bestehende Betrieb wird vom Gewerbeaufsichtsamt Köln innerhalb der Abstandsliste 1990 in der Abstandsklasse VI unter der Nr. 167 "Maschinenfabriken oder Härtereien" eingestuft. Die Einstufung erfolgte aufgrund der typisierenden Betrachtungsweise der Abstandsliste. In der Einzelfallbetrachtung der Produktionsabläufe bei der Firma Dienes hat das Gewerbeaufsichtsamt festgestellt, daß die Härterei nur einen untergeordneten Teil ausmacht, wobei der Schwerpunkt der gewerblichen Tätigkeit im Bereich der Schlosserei liegt, die eigentlich eine Einstufung unter der Nr. 181 "Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien" rechtfertigen würde. Aus Gründen des Bestandschutzes für den Härtereibetriebsanteil und eventueller Betriebserweiterung wird der Betrieb insgesamt unter der Nr. 167 zusammengefaßt. Nach Einschätzung des Gewerbeaufsichtsamtes sind Konflikte zur benachbarten Wohnbebauung aufgrund des untergeordneten Härtereianteils nicht zu erwarten.

3.1.2 Änderung:

Die Höhenbegrenzung für Gebäude (114 m über NN), die im GE 1 und GE 2 gleich ist, wurde auf der Grundlage der bestehenden Geländeunterschiede getroffen. Die unterschiedliche Topographie erlaubt im GE 2 die Errichtung von Gebäuden bis zu 14 m, im GE 1 hingegen nur bis zu 12 m. Im GE 2 bildet das bestehende Verwaltungsgebäude der Firma Dienes die Vorgabe für die Höhenfestsetzung (keine Überplanung). Für die neu hinzukommenden Gewerbegebietsflächen (GE 1) wurde die zulässige Gebäudehöhe auf 12 m zurückgenommen, um das Landschaftsbild im Bereich des leicht ansteigenden Geländes nicht durch zu hohe Gebäudefluchten allzu sehr negativ zu beeinflussen. Geht man von den Gebäudehöhen bestehender Betriebsanlagen im näheren Umfeld aus (z.B. Firma Bielstein), so ist die Höhenbegrenzung städtebaulich sinnvoll.
Die Ausnahmeregelung, die für Bürogebäude eine Überschreitung dieser Höhenfestsetzung um 2,00 m erlaubt, wurde getroffen, um der bestehenden Firma eine eventuelle Aufstockung oder einen Neubau ihres Bürogebäudes zu ermöglichen. Da Produktionsflächen in Overath und speziell im Gewerbegebiet begrenzt sind, ist es sinnvoll, diese nicht für erforderlichen Büroraum in der Fläche zu verbrauchen. Einer Entwicklung der Bürogebäude in die Höhe wird daher der Vorzug gegeben.

3.1.3 Ergänzung:

Während des Planverfahrens wurde vom Rheinisch-Bergischen Kreis als Träger öffentlicher Belange angeregt, die Straßenbegrenzungslinie der B 55 im Einmündungsbereich zur Straße "Am Aggerberg" derart aufzuweiten, daß eine durch Pfeile zu markierende Aufstellfläche für einen Lastzug auf der B 55 geschaffen wird. Nach Auskunft des Rheinischen Straßenbauamtes als Straßenbaulastträger ist der Straßenquerschnitt der B 55 im Einmündungsbereich der Straße "Am Aggerberg" ausreichend dimensioniert, um eine separate Linksabbiegespur markieren zu können. Eine Änderung der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bedurfte es daher nicht.
Das Rheinische Straßenbauamt beabsichtigt, im Zuge des geplanten Umbaus der B 55 - Ortsdurchfahrt Vilkerath - eine entsprechende Fahrbahnmarkierung vorzunehmen.

3.1.9 Ergänzung

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO wurde außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bewußt nicht ausgeschlossen, um die Ver- und Entsorgung des Gewerbegebietes nicht zu erschweren. Bereits heute betreibt die ansässige Firma Dienes im südwestlichen Teil des Gewerbegebietes eine unterirdische Anlage zum Ableiten von Abwasser, die einer Nebenanlage gemäß § 14 (2) BauNVO entspricht. Auf diesen im Bebauungsplan als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzten Teilflächen beabsichtigt die Firma Dienes, zukünftig eine moderne, den Abwasserbehandlungserfordernissen entsprechende Abwasserrecyclinganlage mit dazugehörigem, ca. 5 - 7 m Grundfläche messendem Betriebsgebäude zu errichten. Auch wenn durch diese Anlage die anfallenden Betriebsabwässer nicht ausschließlich abgeführt, sondern teilweise dem Produktionskreislauf wieder zugeführt werden, stellt diese Abwasserrecyclinganlage eine Nebenanlage gemäß § 14 (2) BauNVO dar. Die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche bis zur westlichen Nachbargrenze ist für diese Anlagen daher nicht erforderlich.

3.1.10 Abwasserentsorgung des Gewerbegebietes

Das Gewerbegebiet kann an den vorhandenen Mischwasserkanal im Bereich der Kölner Straße angeschlossen werden. Nach Auskunft des Ingenieurbüros Fischer, das derzeit den Generalentwässerungsplan für die Gemeinde Overath erstellt, ist dieser Mischwasserkanal für die Aufnahme entsprechender Abwässer ausreichend dimensioniert.

Nachweis des ökologischen und ästhetischen Ausgleichs der Eingriffsfolgen durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes
als Ergänzung zu den Ziffern 3.1.5, 3.1.6, 3.1.7, 3.2.2, 4

A Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten

A.a Allgemeine ökologische Situation

Die ökologische Situation des Plangebietes ist gekennzeichnet durch die Lage in der Aggeraue.

Als Bodentyp findet sich ein brauner Auenboden, z.T. Auengley aus Auenlehm über kiesiger Flußablagerung mit folgenden Eigenschaften:
- hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe,
- hohe nutzbare Wasserkapazität,
- mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit.

Das Plangebiet ist frei von Oberflächengewässern, liegt aber in unmittelbarer Nachbarschaft zur Agger. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 8 dm.

Als potentielle natürliche Vegetation findet sich im Talbereich ein Stieleichen - Hainbuchen - Auenwald, der an den Hängen in einen artenarmen Hainsimsen - Buchenwald übergeht. Arten für zu entwickelnde Eingrünungs- und Ersatzpflanzungen sind:
- im Talbereich Bergahorn, Feldahorn, Hainbuche, Esche, Traubenkirsche, Stieleiche, Winterlinde, Hasel, Weißdorn, Efeu,
- an Bachrändern Schwarzerle, Schmalblattweiden,
- am Hang Rotbuche, Traubeneiche, Vogelbeere, Weißdorn.

Die reale Vegetation entspricht nicht den natürlichen Gegebenheiten. Intensive landwirtschaftliche Nutzung bestimmt das Bild auf den nicht gewerblich genutzten Flächen. Im nördlichen Plangebiet finden sich zusätzlich im Bereich der Hof- und Wohnlage Gartenland und als gliedernde Elemente einzelne Altgehölze.

Die topographische Situation ist durch die Talaue sowie die westlich angrenzenden Hänge geprägt. Das Geländeniveau steigt von ca. 99,5 m ü NN an der vorhandenen Gewerbeanlage bis auf ca. 105,0 m ü NN an der Straße "Am Aggerberg" an.

A.b Nutzungsbedingte Strukturen

Das Plangebiet unterliegt intensiven Nutzungen:
- vorhandene gewerbliche Nutzung
- landwirtschaftliche Nutzung
- Wohnungsnutzung

Starke Trennung von der unmittelbaren Aggertalung durch die B 55 "Kölner Straße".

A.c Schutzkategorien

Das nordwestliche Plangebiet grenzt teilweise an ein im Landschaftsplan Nr. 8 (Agger- und Naafbachtal) ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet.

A.d Ökologische Funktion

Auf der unbebauten Fläche ist die ökologische Funktion stark eingeschränkt. Sie zeigt sich fast ausschließlich in einer Grundwasserneubildung und durch eingeschränkte Kaltluftbildung über landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Gründe für die starken Einschränkungen sind die unmittelbare Nachbarschaft zum vorhandenen Gewerbegelände , zu den stark frequentierten Verkehrswegen sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit hohem Dünger-, Insektizid- und Herbizideinsatz.

B Darstellung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe

Die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffsfolgen beinhalten:

(1) Grundsätzliche Sicherung der vorhandenen Altgehölze im nordwestlichen Plangebiet (s. Pkt. 3.1.7)

(2) Festlegung der auszugleichenden Flächen (In Anlehnung an ADAM/ NOHL/ VALENTIN):

ca. 11.800 m² Neuversiegelung von landwirtschaftlichen Flächen durch Gewerbeanlagen

ca. 1.900 m² Neuversiegelung von landwirtschaftlichen Flächen durch die Erschließungsstraße und Stellplätze

C Festlegung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, abgeleitet aus der Eingriffsdarstellung

Der Ausgleich der Eingriffsfolgen (vgl. B (2)) erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 - Overath-Vilkerath, Kölner Straße -.

Für die dargestellte Versiegelung der landwirtschaftlichen Nutzfläche in einer Größenordnung von 13.700 m² müssen unter Zugrundelegung der Bewertungsgrundlagen nach ADAM/NOHL/ VALENTIN für den ökologischen Ausgleich 5.500 m² und für den ästhetischen Ausgleich 1.400 m² ökologisch geringwertiger Fläche zur ökologischen Anreicherung bereitgestellt werden.

Diesem Ansatz ist in der Bereitstellung von zu entwickelnden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan Nr. 67 - Overath-Vilkerath, Kölner Straße - genügend Rechnung getragen.

Im Einzelnen sind dies:
- öffentliche und private Grünflächen mit einem Flächenanteil von ca. 6.800 m² (vgl. Pkt. 3.1.6). Die Flächen sollen nach Maßgabe des § 9 (1) 20 BauGB entwickelt werden.

Die Verwendung bodenständigen Pflanzenmaterials ist entsprechend Pkt. A.a pot. nat. Vegetation für den Geltungsbereich bindend.

- Ca. 2.900 m² Fläche innerhalb der gewerblichen Baufläche (vgl. Pkt. 3.2.2) als gestaltete Freiflächen, jedoch unter Maßgabe der Verwendung ausschließlich bodenständiger Gehölze entsprechend Pkt. A.a pot. nat. Vegetation.

Overath, den 24.10.90
Overath, den 08.07.91
Overath, den 11.12.91

.....
Bürgermeister

.....
Ratsmitglied