GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 68

(Textbebauungsplan)

- Overath-Untereschbach, Oberauel -

BEGRÜNDUNG

1. Vorgaben zur Planung

In dem seit dem o7.o2.198o wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt Flächen für MI - Mischgebiet fest.

Der Bebauungsplan Nr. 68 entspricht somit der notwendigen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 3 (2) BauGB.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine sich abzeichnende negative Auswirkung auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Overath-Untereschbach und Overath-Immekeppel/Brombach verhindert werden.

3. Begründung der Planinhalte

Entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung und der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird für das Bebauungsplangebiet MI - Mischgebiet festgesetzt.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 1 (9) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2)

Nr. 2 BauNVO Geschäftsgebäude
Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe
Nr. 4 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe

von der Zulässigkeit ausgeschlossen, wenn es sich dabei um einen Einzelhandelsbetrieb oder einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genußmittel (Lebensmittel) handelt.

Dieser Ausschluß wird städtebaulich wie folgt begründet:

Durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Lebensmittel außerhalb der zentralen Wohnbereiche sieht die Gemeinde Overath die verbrauchernahe Versorgung für die Wohnbereiche Steinenbrück/Untereschbach

und Immekeppel/Brombach gefährdet.

Die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes außerhalb eines zentralen Wohnbereiches an einer Hauptdurchfahrtsstraße in unmittelbarer Nähe einer Autobahnauffahrt läßt die Vermutung zu, daß Einzelhandelsbetriebe unabhängig von ihrer Verkaufsflächengröße überwiegend den motorisierten Kunden anziehen. Es steht zu befürchten, daß damit auch ein Kaufkraftabfluß, insbesondere im Nahversorgungsbereich Immekeppel/Brombach, verbunden wäre. Dies hätte zur Folge, daß die dort vorhandenen Betriebe des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs in ihrer Existenz gefährdet wären, was zur Folge hätte, daß die verbrauchernahe Versorgung im höchsten Grade gefährdet wäre.

Zielsetzung der Gemeinde Overath ist es aber gerade, daß die Versorgung der Bevölkerung in angemessener Entfernung zu ihren Wohnungen sichergestellt wird. Die Erhaltung funktionsgerechter gewachsener städtebaulicher Strukturen und die Vielfalt des Warenangebotes im Einzelhandel kann aber nur dann sichergestellt werden, wenn die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb von Siedlungsbereichen verhindert wird.

Die Gemeinde ist darüber hinaus bemüht, durch Ausweisung von Wohnbaugebieten in den zentralen Wohnbereichen die Leistungsfähigkeit und die damit den Erhalt der verbrauchernahen Versorgung noch zu stärken.

Der ausdrückliche Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Lebensmittel macht deutlich, daß gegen die Ansiedlung von Betrieben des längerfristigen Bedarfs städtebauliche Bedenken der Gemeinde nicht bestehen.

Overath, den 30.09.1987 und 25.04.1990

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

Siegel der Gemeinde Overath

gehört zur Verfügung
vom 11. Sep. 1990
Der Regierungspräsident
Im Auftrag