Bebauungsplan Nr. 69 - Overath, Weberstraße/Wiesenauel -
1. vereinfachte Änderung gemäß § 13 (1) BauGB

BEGRÜNDUNG

1. Bestehende Rechtsverhältnisse und Erfordernis der Planänderung

Nach den Festsetzungen des seit dem 17.01.1991 rechtskräftigen BP 69 sind innerhalb des Änderungsbereiches gewerbliche Bauflächen, Flächen für Garagen, öffentliche Grünflächen und in geringem Umfange Verkehrsflächen festgesetzt worden.
Weitere verbindliche Festsetzungen betreffen die Höhe der baulichen Anlagen, das Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Eine im Bebauungsplangebiet ansässige Firma, die von dort aus in der gesamten Bundesrepublik Audio-, Video- und Computerzubehör vertreibt, benötigt aufgrund positiver Geschäftsentwicklung weitere Lagerkapazitäten. Es ist daher beabsichtigt, an die vorhandenen Gebäude in östlicher Richtung eine eingeschossige Lagerhalle anzubauen. Diesem Vorhaben steht jedoch insbesondere die im BP 69 festgesetzte überbaubare Fläche entgegen.
Die Gemeinde Overath ist der Auffassung, daß aufgrund der konkreten Planungsabsicht unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung des Grundstückes als Lagerplatz bis an die Grenze der Wohnbebauung heran eine Verbesserung der städtebaulichen und gestalterischen Situation durch das geplante Bauvorhaben und die mit ihm verbundene Nutzung erreicht werden kann. Die Lagerhaltung und das Versandgeschäft der dort ansässigen Firma ist nämlich "mischgebietstypisch" und gilt von daher als Gewerbebetrieb, der das Wohnen nicht wesentlich stört. Diese Nutzung entspricht exakt den textlichen Festsetzungen des BP 69, der nämlich für das Gewerbegebiet "GE³" festsetzt, daß dort nur Produktionseinrichtungen und Anlagen betrieben werden dürfen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zielsetzung der Planung ist es daher, durch eine Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Baugenehmigung zu schaffen. Es ist daher beabsichtigt, die festgesetzte bebaubare Fläche um 10,00 m in östlicher Richtung zu erweitern.

2. Planverfahren

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes, wie vor beschrieben, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist eine vereinfachte Änderung des BP 69 gemäß § 13 (1) BauGB möglich.

Die Gemeinde Overath ist der Auffassung, daß durch die geplante Änderung die allgemeinen städtebaulichen Ziele des BP 69, so u.a. die Verbesserung der Immissionssituation für die vorhandene Wohnbebauung, aufgrund konkreter Absprachen mit dem Grundstückseigentümer in Zukunft nicht nur planungsrechtlich gesichert werden, sondern auch kurzfristig realisiert werden können. Da die Abstände zwischen den gewerblichen Bauflächen und den Bauflächen für das allgemeine Wohngebiet zum Teil deutlich unter 100 m liegen - im Bereich des Bebauungsplanes hat sich im Laufe der Jahre eine typische Gemengelage entwickelt - hat die Gemeinde Overath zunächst vor Einleitung des Planverfahrens ein schalltechnisches Gutachten eingeholt, in dem untersucht wurde, ob die geplante Änderung des BP 69 mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz zu vereinbaren ist.
Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, daß die 1. Änderung des BP 69 aufgrund der vorgesehenen Bauweise und Nutzung aus schalltechnischer Sicht befürwortet werden kann.

- Das schalltechnische Gutachten der Ingenieure Graner u. Partner vom 26.04.1991 ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. -

Das gemäß § 13 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene Beteiligungsverfahren der von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer und der berührten Träger öffentlicher Belange wurde mit den Schreiben vom 14.05. und 14.10.1991 durchgeführt.

Da drei betroffene Grundstückseigentümer den geplanten Änderungen widersprachen bzw. Anregungen vortrugen, müssen die Stellungnahmen der Beteiligten als Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 u. 6 BauGB behandelt werden. Darüber hinaus bedarf die 1. Änderung des BP 69 in diesem Fall der Anzeige nach § 11 BauGB.

3. Flächennutzungsplan

Der seit dem 07.02.1980 wirksame Flächennutzugnsplan der Gemeinde Overath weist den Bereich der 1. Änderung des BP 69 als gewerbliche Baufläche aus. Hieraus abgeleitet

wurde der Änderungsbereich in dem seit dem 17.01.1991 rechtskräftigen BP 69 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung überwiegend als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die städtebaulichen Festsetzungen der alten Fassung bleiben auch für den Änderungsbereich rechtsverbindlich. Entwickelt aus dem FNP wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.
Im BP 69 wurde für das Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO eine Gliederung nach der Art der baulichen Nutzung und nach der Art der Betriebe und Anlagen, die in bestimmten Bereichen zulässig sind, vorgenommen. Diese Gliederung behält auch für die 1. vereinfachte Änderung Gültigkeit. Um Konflikte zwischen der Wohnbebauung und den Gewerbebetrieben auszuschließen, wurden in dem GE^3 nur solche Betriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Aufgrund der Gewerbeflächenknappheit - u.a. auch Anlaß dieser Planänderung - in der Gemeinde Overath, insbesondere in Zuordnung zu dem Wohnsiedlungsbereich und Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde, wurde die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die festgesetzten Flächen für Garagen südlich des Wendehammers der Straße Wiesenauel sind begründet durch den Bedarf an Garagen für die bestehenden Wohnhäuser beiderseits der Straße Wiesenauel. Diese Flächen wurden dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet, um sicherzustellen, daß sich eine Verbesserung der Stellplatzsituation für dieses Wohngebiet ergibt.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt. Die Erweiterung der überbaubaren Fläche ist aufgrund von konkreten Erweiterungsabsichten vorgenommen worden. Dieses Heranrücken an das Wohngebiet zwischen den Straßen Wiesenauel und Weberstraße wird nach Abwägung der unterschiedlichen Belange als vertretbar angesehen, da durch die geplante öffentliche Grünfläche zwischen der Wohnbebauung und der gewerblichen Nutzung eine gewisse Trennfunktion gegeben ist und desweiteren durch entsprechende Einschränkungen störende Nutzungen ausgeschlossen werden.

4.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an dem städtebaulich verträglichen Maß und wurden wesentlich abgeleitet aus dem heutigen Bestand und der bekannten konkreten Bauabsicht.

4.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Das Ingenieurbüro Graner u. Partner, Bergisch Gladbach, hat mit Datum vom 26.04.1991 ein schalltechnisches Gutachten für den Bereich der 1. Änderung des BP 69 vorgelegt. Aufgabe des schalltechnischen Gutachtens war es zu untersuchen, ob die geplante Änderung des BP 69 mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz zu vereinbaren ist. Im Ergebnis stellte das Gutachten fest, daß die 1. Änderung des BP 69 aufgrund der vorgesehenen Bauweise und Nutzung aus schalltechnischer Sicht befürwortet werden kann.

Um in der Gemengelagesituation auch die Wohnnutzung auf Dauer halten zu können, werden daher schalltechnische Anforderungen an die baulichen Anlagen gestellt, die tags und nachts die Geräuscheinwirkungen so begrenzen, daß keine schädlichen Umwelteinwirkungen bestehen.

4.5 Öffentliche Grünflächen

Obwohl im Änderungsbereich die öffentliche Grünfläche in der Tiefenausdehnung um 5,00 m reduziert werden mußte, gewährleistet diese mit der angrenzenden Wasserfläche zumindest eine optische Trennung zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnbaunutzung. Die Gemeinde Overath wird diese Fläche entsprechend bepflanzen und ausstatten, so daß sie in begrenztem Umfange eine Naherholungsfunktion übernehmen kann, z.B. für Kinder zum Spielen oder als Erholungsraum für Werktätige in der Mittagspause u.ä. Allerdings kann diese Grünfläche wegen zu geringer Abstände zwischen der gewerblichen Baufläche und der Wohnbebauung keinen Beitrag zum Immissionsschutz leisten. Vielmehr soll diese durch entsprechende Bepflanzung und Ausstattung so aufgewertet werden, daß eine gewisse räumliche Gliederung erkennbar wird.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließungsanlagen sowie alle Ver- und Entsorgungsanlagen wurden bereits erstellt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Gemäß Ziffer 2 - Planverfahren - dieser Begründung ist das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Graner u. Partner vom 26.04.1991 Bestandteil der Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des BP 69.

Overath, den 11.12.1991

Bürgermeister ..... Ratsmitglied

gehört zur Verfügung
vom 22. Juni 1992
Der Regierungspräsident
Im Auftrag