GEMEINDE OVERATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 69

- OVERATH, WEBERSTRASSE/WIESENAUEL

BEGRÖNDUNG

Verändungen gegenüber der Offenlage sind durch Unterstreichen gekennzeichnet

INHALTSVERZEICHNIS

		SEITE
1.	Ziel und Zweck der Planung	1
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
3.	Derzeitige Nutzung des Gebietes	3
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse	5
4.1	Vorgaben der Landesentwicklung	5
4.2	Gebietsentwicklungsplan	5
4.3	Flächennutzungsplan	6
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	7
5.	Begründung der Planinhalte	7
5.1	Verkehr und Erschließung	7
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
5.2.1	Sondergebiet - SO - mit der Zweckbestimmung Großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO	10
5.2.2	Gewerbegebiete - GE -	17
5.2.3	Allgemeine Wohngebiete - WA -	22
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	22
5.4	Flächen für den Gemeinbedarf	23
5.5	Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser	23

		SEITE
5.6	Grün- und Wasserflächen	25
5.7	Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	27
5.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	27
5.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	28
5.10	Stellplätze und Garagen	29
6.	Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB	30
7.	Flächenbilanz	31

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Rat der Gemeinde Overath hat am 28.09.1988 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 69 - Weberstraße/Wiesenauel - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefaßt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 wurde notwendig zur Lösung der Konfliktsituation zwischen großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet und den Maßnahmen zur Ortskernsanierung, den Ansprüchen der Bewohner an ihr Wohnumfeld und den betrieblichen Erfordernissen der Gewerbebetriebe bzw. Umnutzungstendenzen in freiwerdenden Gewerbebauten.

Städtebauliche Ziele sind:

- Festschreibung des Bestandes der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit sogenanntem innenstadtrelevanten Sortiment im Plangebiet;
- Sicherung von Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsmöglichkeiten in dem Plangebiet von Betrieben mit sogenanntem innenstadt-atypischen Sortiment;
- Steuerung der möglichen Umnutzung von gewerblichen Bauflächen;
- Sicherung des Gebietes als ortskernnaher Gewerbestandort für solche Betriebe, die auf eine Ausweisung in einem Gewerbegebiet angewiesen sind;
- Verbesserung der Immissionssituation für die vorhandene Wohnbebauung;
- Maßnahmen der Verbesserung der Verkehrssicherheit für Radfahrer und Fußgänger und Schließung von bestehenden Lücken im Rad- und Gehwegenetz;
- Sicherung von notwendigen Erschließungsmaßnahmen;
- Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes, u.a. durch verbesserte Eingrünung, Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

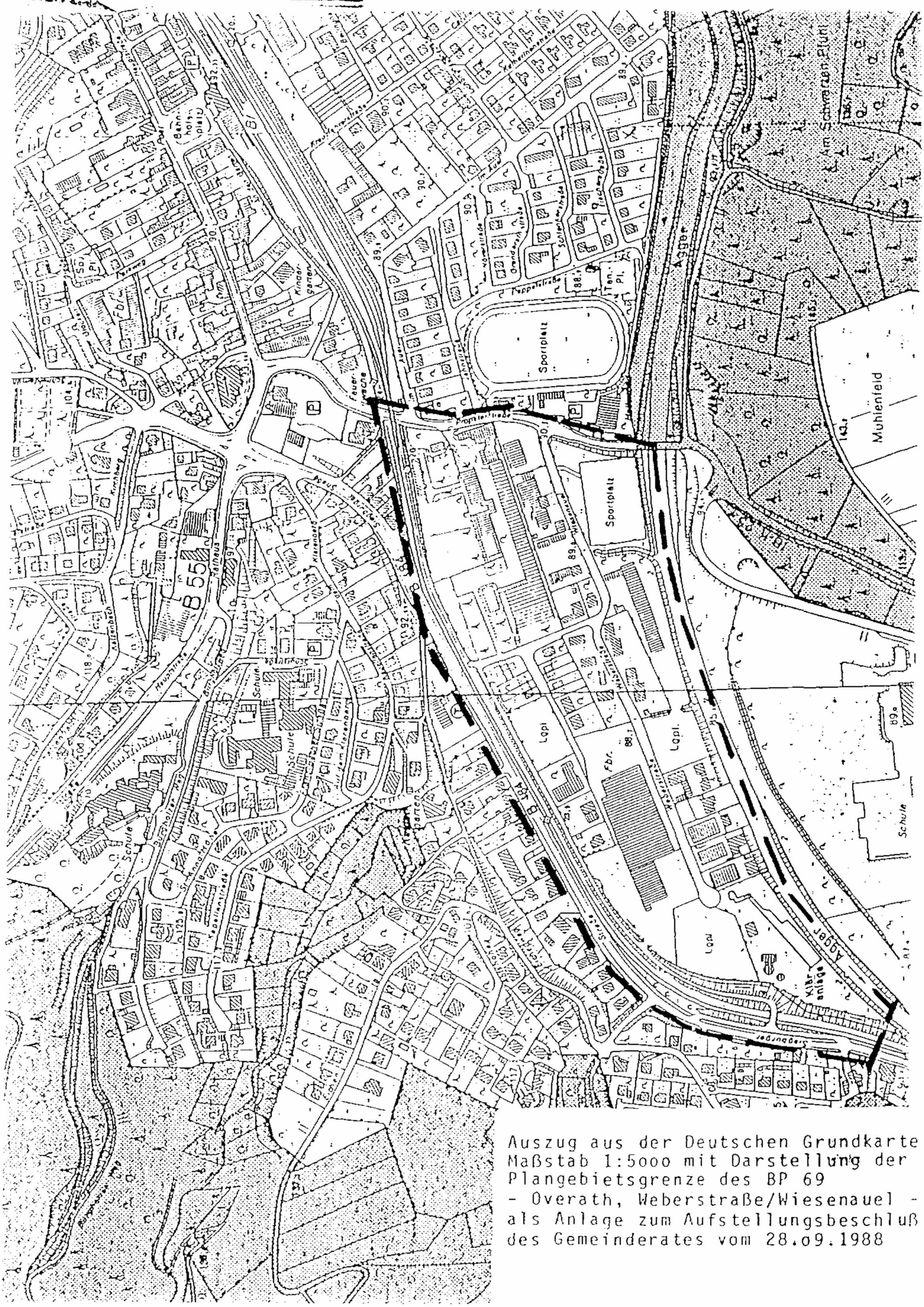
Das Plangebiet liegt in Overath südwestlich des Ortskernes. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Agger, Siegburger Straße und Propsteistraße. Agger und Siegburger Straße bilden einen eindeutigen städtebaulichen Einschnitt. Auch die Propsteistraße trennt das Gebiet deutlich wegen andersartiger Nutzung und der Verkehrsbelastung. Die genaue Abgrenzung geht aus der Übersicht und dem Bebauungsplan hervor.

3. Derzeitige Nutzung des Gebietes

Im Bereich des Bebauungsplanes hat sich im Laufe der Jahre eine typische Gemengelage entwickelt, Wohnen und Gewerbe sind nach und nach aufeinander zugerückt. Der westliche Bereich des Bebauungsplangebietes wird durch eine große Halle mit verschiedenen gewerblichen Nutzungen und einigen weiteren Einzelbetrieben geprägt. Westlich des Sportplatzgeländes wurde 1959 eine Drahtzieherei angesiedelt. Die Firma ist in ihren räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten durch die Lage zwischen Wohnhäusern und der Agger beengt.

In dem Plangebiet wohnen über 300 Personen, wobei sich eine Konzentration der Wohnbebauung an der Straße Wiesenauel zwischen Siegburger Straße und Weberstraße bis zur Drahtzieherei ergibt. An der Weberstraße und der Straße Wiesenauel liegen auf den gewerblich genutzten Grundstücken weitere Wohnhäuser, die den Gewerbebetrieben zugeordnet sind.

Am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft die Siegburger Straße (B 484), die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung liegt bei rund 6.400 Fahrzeugen (DTV 1985). Von der Siegburger Straße aus gibt es keine direkte Anbindung für Kraftfahrzeuge in dieses Gebiet. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vielmehr über die am Ostrand des Gebietes verlaufende



Auszug aus der Deutschen Grundkarte
Maßstab 1:5ooo mit Darstellung der
Plangebietsgrenze des BP 69
- Overath, Weberstraße/Wiesenauel -
als Anlage zum Aufstellungsbeschluß
des Gemeinderates vom 28.o9.1988

Propsteistraße (K 25). An der nordöstlichen Begrenzung des Plangebietes kreuzt die Propsteistraße die Bundesbahnstrecke plangleich.

Auf dem Gelände des sogenannten Einkaufszentrums Aggertal (EZA) befinden sich zur Zeit:

- Möbelhaus mit	ca. 1.600 m²	Verkaufsfläche und
	ca. 320 m²	Nebenfläche,
- Depot-Baumarkt mit	ca. 1.300 m²	Verkaufsfläche und
	ca. 400 m²	Nebenfläche,
- Coop-Supermarkt mit	ca. 1.500 m²	Verkaufsfläche und
	ca. 270 m²	Nebenfläche,
- Elektrohandel mit	ca. 270 m²	Verkaufsfläche,
- Kaminstudio mit	ca. 20 m²	Verkaufsfläche.

Der Coop-Supermarkt ist 1968 als Verbrauchermarkt genehmigt worden. Im Plangebiet befinden sich weitere Verkaufsstätten an Endverbraucher wie Autohäuser, Textilgeschäft, Caravanzubehör, Autozubehör.

Die Anlieferung des Einkaufszentrums sowie die Anbindung aller übrigen Einrichtungen und der Wohnbereiche in dem Plangebiet erfolgt von der Propsteistraße über die Straße Wiesenauel, die in ihrer westlichen Verlängerung als Weberstraße die Erschließung für die meisten Gewerbebetriebe bildet.

Der vorhandene Tennensportplatz, der überwiegend vom SSV Overath genutzt wird, ist im Eigentum der Gemeinde Overath.

In dem Dreieck zwischen Agger, Bahntrasse und Weberstraße betreibt der Aggerverband eine Kläranlage. Diese Kläranlage soll erweitert und um weitere Reinigungsstufen ausgebaut werden. Die Anlage ist im Endausbau für 15.000 Einwohnergleichwerte ausgelegt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Vorgaben der Landesentwicklung

Overath ist im Landesentwicklungsplan I/II als Grundzentrum mit 10.000-25.000 Einwohnern im Einzugsbereich mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen und liegt in der ländlichen Zone an der Entwicklungsachse 2. Ordnung Wermelskirchen/Overath/Lohmar. Im nördlichen Bereich verläuft die Entwicklungsachse 1. Ordnung Bergisch Gladbach/Gummersbach. Overath liegt im Mittelbereich des Mittelzentrums Bergisch Gladbach.

4.2 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt kreisfreie Stadt Köln, kreisfreie Stadt Leverkusen, Erftkreis, Rheinisch-Bergischer-Kreis, Oberbergischer Kreis von 1984 weist im Bereich der Gemeinde Overath zwei Wohnsiedlungsbereiche aus, den Bereich der Ortschaft Overath selbst und Steinenbrück. Der Bebauungsplan 69 liegt innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches Overath.

Wohnsiedlungsbereiche umfassen die Flächen für den schwerpunktorientierten Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen, wohnungsnahe Grün- und Waldflächen, die Flächen für zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Bauflächen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO), soweit ihre Verträglichkeit mit der Wohnsiedlungsentwicklung durch die Bauleitplanung gesichert werden kann.

Aufgrund der zentralörtlichen Bedeutung und der Lage im Nahverkehrsnetz ist der Wohnsiedlungsbereich Overath standortbegünstigt und hat deshalb Vorrang bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur.

4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan für die Gemeinde Overath vom 07.02.1980 weist den Bereich des Einkaufszentrums (EZA), die bestehende Wohnbebauung sowie den bebauten Bereich der Drahtzieherei (Lüling) und das Gemeindewerk als gemischte Bauflächen aus. Die von den übrigen Gewerbebetrieben genutzten Flächen einschließlich des westlich an die Drahtzieherei anschließenden Lagerplatzes sind als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Der gemeindliche Bauhof ist als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof, der Sportplatz als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und der Bereich der Kläranlage ist als Fläche für die Beseitigung von Abwasser ausgewiesen.

Die Planungsabsichten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 69 erfordern für Teilflächen die Änderung des Flächennutzungsplanes. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eingeleitet und sieht folgende Änderungen vor:

M - Gemischte Bauflächen in
- W - Wohnbauflächen
- G - Gewerbliche Bauflächen
- S - Sonderbauflächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe

Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof und Gemeindewerk

Die Gemeinde Overath wird die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchführen.

Die notwendigen Änderungen berühren nicht die Grundaussagen des Flächennutzungsplanes, sondern es werden lediglich entsprechend der tatsächlichen Art der Nutzung Gebietsabrundungen bzw. -korrekturen vorgenommen.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Overath "Wiesenauel" wurde am 24. Januar 1969 rechtskräftig. Durch diesen Plan wurde der verkehrsgerechte Ausbau der Kurven im Straßenzug "Wiesenauel" rechtlich gesichert. Der Ausbau dieses Straßenzuges ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt und der Bebauungsplan Nr. 69 übernimmt diese Straßenflächen.

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Verkehr und Erschließung

Durch die Konzentration von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf dem Gelände des EZA und den hohen Anteil der Kunden, die mit dem Pkw kommen, verursacht dieses Einkaufszentrum ein erhebliches Verkehrsaufkommen, so daß es zu Rückstau und Behinderungen kommt.

Die Anlieferung des Einkaufszentrums sowie die Anbindung aller übrigen Einrichtungen und der Wohnbereiche in dem Bebauungsplangebiet erfolgt von der Propsteistraße über die Straße Wiesenauel, die in ihrer westlichen Verlängerung als Weberstraße die Erschließung für die meisten Gewerbebetriebe bildet.

Im Rahmen der Voruntersuchung sind alternative Erschließungen des Plangebietes direkt von der Siegburger Straße untersucht worden, um eine Entlastung des Ortskernes zu erreichen. Durch die notwendige Querung der Bundesbahnstrecke hätte nur ein Brückenbauwerk eine Anbindung ermöglicht. Bei den untersuchten Alternativen konnte insbesondere den Belangen der Verkehrssicherheit wegen der Querung der DB-Anlagen, der Landschaftspflege bzw. der städtebaulichen Einbindung nicht entsprochen werden. Da nach Abwägung der unterschiedlichen Belange die Nachteile deutlich überwogen, ist auf eine direkte Anbindung an die

Siegburger Straße verzichtet worden. Die Erschließung des Plangebietes wird daher in den Grundzügen beibehalten.

Die Erschließung der Wohn- und Gewerbegebiete und der sonstigen Einrichtungen innerhalb des Plangebietes, sowie die Anlieferung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe erfolgt von der Propsteistraße über die Straße Wiesenauel.

Die vorhandenen Verkehrsflächenbreiten der Weberstraße und der Straße Wiesenauel sind ausreichend dimensioniert, um den Bedürfnissen des fließenden Verkehrs und den Belangen der Fußgänger zu entsprechen.

Im Eingangsbereich Propsteistraße/Wiesenauel treten Behinderungen durch abgestellte Kraftfahrzeuge im Straßenraum auf. Zur Verbesserung der Parkraumsituation setzt der Bebauungsplan an der Nordseite des Sportplatzes öffentliche Parkflächen fest.

Die bestehende Wohnbebauung auf den Flurstücken Nr. 770/252, 1574 und 1577 südlich der Bundesbahntrasse wird derzeit über einen schmalen Weg parallel zur Bahn von der Straße Wiesenauel aus erschlossen. Im Rahmen der Voruntersuchungen sind auch für dieses Grundstück alternative Erschließungsmöglichkeiten untersucht worden. Die Orientierung des Wohnhauses und insbesondere die Lage und Zufahrt zur Garage lassen eine Erschließung von Süden nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand zu. Die Erschließung des Grundstücks ist nach Abwägung der unterschiedlichen Belange wie bisher von der Straße Wiesenauel über den vorhandenen Weg vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt entsprechende Verkehrsflächen fest. Dieser Weg ist Teil des Rad- und Fußwegenetzes der Gemeinde Overath.

Die bestehende Wohngruppe nördlich der Straße Wiesenauel wird über eine private Erschließungsstraße erschlossen. Der Bebauungsplan nimmt durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger den Istzustand auf und sichert damit planungsrechtlich die Erschließung der Wohnhäuser.

Wegen der besonderen Probleme der verkehrlichen Anbindung des Sondergebietes werden die Anbindung und die Anlieferung dieses Bereiches unter der Art der baulichen Nutzung bei der Darstellung und Begründung für die Planinhalte des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Großflächige Einzelhandelsbetriebe erläutert.

Die gesamten im Besitz der Straßenbauverwaltung befindlichen Verkehrsflächen der B 484 wurden ohne Detailfestsetzungen als Verkehrsfläche ausgewiesen. Neue Zufahrten oder Zugänge zur Bundesstraße sind nicht vorgesehen.

Die Gemeinde Overath verfolgt die planerische Zielsetzung zur Verbesserung des Verkehrsflusses, insbesondere zu Schulanfangs- bzw. -endzeiten im Schulzentrum, die Propsteistraße unter die Bundesbahntrasse zu führen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde auch geprüft, ob sich aus dieser Zielsetzung planerische Konsequenzen für die Erschließung ergeben. Die detaillierte Prüfung hat ergeben, daß es bei den bisherigen Anbindungen der Grundstücke, d.h. auch für das Sondergebiet, verbleiben kann.

Die Verkehrsflächen an der Propsteistraße (K 25) werden teilweise gegenüber dem heutigen Stand aufgeweitet, um einen durchgehenden Rad- und Gehweg zu ermöglichen. Hiermit wird auch der Forderung des Kreises entsprochen. Darüber hinaus ist dieser Rad- und Gehweg deswegen besonders bedeutsam, weil es sich um die Verbindung zum Schul- und Freizeitzentrum Cyriax handelt. Dieser Rad- und Gehweg ist bis vor das sogenannte Grundstück Supe aus Richtung Schul- und Freizeitraum Cyriax bereits vorhanden.

Ziel der Planung ist es, Lücken im bestehenden Rad- und Gehwegenetz zu schließen. Dies bietet sich auch aus Gründen der Verkehrssicherheit an. Daher wird eine Aufweitung der Verkehrsflächen an der Propsteistraße für die Anlage eines kombinierten Rad- und Gehweges festgesetzt. Darüber hinaus wurde die Fort-

setzung des bereits vorhandenen Rad- und Gehweges entlang der Bahn, der den Ortskern mit den westlichen Ortsteilen verbindet, für erforderlich gehalten, weil keine andere Führung eines solchen Rad- und Gehweges unmittelbar entlang der Agger möglich ist. Darüber hinaus muß diese Fläche auf einer Breite von 4,00 m zwischen Bahnübergang im Zuge der Straße Wiesenauel und Propsteistraße mit einem Leitungsrecht belegt werden. Nach dem Entwässerungskonzept für den Einzugsbereich der Kläranlage Overath ist der geplante Sammler südlich der Bahnlinie zur Entlastung des bestehenden Sammlers Wiesenauel/Weberstraße notwendig. Der Nachweis der bereits im Ist-Zustand unzureichenden Leistungsfähigkeit wurde in dem genehmigten Generalentwässerungsentwurf aus dem Jahre 1983 erbracht.

Die Trasse kann auch für den Anlieferungsverkehr zu dem SO-Gebiet genutzt werden. Der ebenerdige Bahnübergang soll erhalten bleiben.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Sondergebiet - SO - mit der Zweckbestimmung Großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO

Bei dem Gelände des EZA handelt es sich um ein faktisches Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Ziel der Planung der Gemeinde Overath ist es, dieses Sondergebiet planerisch zu sichern.

Auf dem Gelände des EZA befinden sich zur Zeit:

- Möbelhaus mit	ca.	1.600 m²	Verkaufsfläche und
	ca.	320 m²	Nebenfläche,
- Depot-Baumarkt mit	ca.	1.300 m²	Verkaufsfläche und
	ca.	400 m²	Nebenfläche,
- Coop-Supermarkt mit	ca.	1.500 m²	Verkaufsfläche und
	ca.	270 m²	Nebenfläche,
- Elektrohandel mit	ca.	270 m²	Verkaufsfläche,
- Kaminstudio mit	ca.	20 m²	Verkaufsfläche.

Der Coop-Supermarkt ist 1968 als Verbrauchermarkt genehmigt worden.

Das EZA hat eine entscheidende Einzelhandelsversorgungsfunktion, wie aus der Untersuchung der Planungsstelle Gewerbliche Ansiedlung und Innenstadtsanierung: Die Gemeinde Overath als Standort für Einzelhandel und einzelhandelsorientiertes Handwerk, Köln, November 1988, hervorgeht. Hiernach kauften 22,4% der befragten Passanten und 19,4% der befragten Haushalt Waren des täglichen Bedarfs im EZA.

Der Ortskern Overath bietet aufgrund der vorhandenen Grundstücks- und Baustruktur nur Ansiedlungsmöglichkeiten für kleinteiligen Einzelhandel. Im Zuge der Umgestaltungsmaßnahmen des Ortskernes Overath mit Umbau der B 55, der Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen im Stadtkern, bessere Platzgestaltungen, so z.B. im Bahnhofsbereich, soll der Ortskern wesentlich attraktiver gestaltet werden. Daher muß es auch Ziel der Gemeinde Overath sein, diesen Ortskern attraktiv für den Einzelhandel zu halten und damit auch zu versuchen, zu einer Konzentration entsprechend den Empfehlungen der Planungsstelle Gewerbliche Ansiedlung und Innenstadtsanierung im eigentlichen Ortskern zu kommen.

"Zusammenfassend verdeutlichen die Berechnungsergebnisse, daß für die Ansiedlung neuer großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf absehbare Zeit in Overath keine wirtschaftliche Perspektive besteht. Die Bestrebungen sollten vor allem dahingehend geführt werden, im engeren Ortskernbereich, sprich Hauptstraße, Verbesserungen quantitativer und qualitativer Art in der Facheinzelhandelsstruktur zu bewirken und die angegangenen Projekte zu einem die Ortsstruktur abrundenden Abschluß zu bringen." (Planungsstelle Gewerbliche Ansiedlung und Innenstadtsanierung, Gemeinsames Büro der Handwerkskammer zu Köln und der Industrie- und Handelskammer zu Köln: "Die Gemeinde Overath als Standort für Einzelhandel und einzelhandelsorientiertes Handwerk", Band I, Köln, November 1988, S. 85 f.)

Daher muß die Gemeinde Overath städtebaulich einer Entwicklung entgegensteuern, daß im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 69 sich weitere Einzelhandelsbetriebe mit innenstadttypischen Sortimenten ansiedeln. Dieser Bereich ist durch die Bahnlinie doch sehr deutlich von dem eigentlichen Geschäftsbereich abgesetzt, der sich um die Hauptstraße zwischen Dr. Ringens-Straße und der Siegburger Straße/Ferrenberg einschließlich des Steinhofbereiches bildet.

Das Plangebiet kann und soll aber wegen seiner Ortskernnähe durchaus solche Betriebe aufnehmen, die ein innenstadtatypisches Warensortiment führen. Darüber hinaus haben bereits genehmigte Betriebe Bestandsschutz.

Durch die Festsetzung eines Sondergebietes ist die Möglichkeit gegeben, auf die Zweckbestimmung und die zulässige Art der Nutzung detailliert einzugehen. Neben der Angabe der Zweckbestimmung (SO-Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe) ist die Festsetzung der Art der Nutzung unerläßlich. Danach können außer der Geschoßfläche auch der Wirtschaftszweig, die Verkaufsfläche sowie das Sortiment nach Art und Umfang im einzelnen festgesetzt werden. Dies ist auch deswegen erforderlich, weil bereits heute in dem Gebiet Betriebe mit innenstadttypischen Sortimenten, wie der Coop-Supermarkt, ansässig sind. Einer Entwicklung, daß bereits heute ansässige Betriebe weitere innenstadttypische Sortimente aufnehmen bzw. sich weitere Betriebe mit innenstadttypischen Sortimenten hier ansiedeln, läßt sich nur dann entgegensteuern, wenn das zulässige Sortiment detailliert begrenzt wird. Die von der Gemeinde zugrundegelegte Sortimentsabgrenzung wurde zwischen den Industrie- und Handelskammern und den Handwerkskammern des Regierungsbezirkes Köln sowie dem Regierungspräsidenten Köln abgestimmt, daher liegen dieser Sortimentsabgrenzung, die der städtebaulichen Planung der Gemeinde Overath zugrundeliegen, sachverständige Aussagen über die Einstufung der Sortimente nach den Kriterien innenstadttypisch bzw. -atypisch zugrunde.

In fünf Grundsatzurteilen hat sich das Bundesverwaltungsgericht im Februar 1984 zur Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe geäußert. Es wurde dabei festgestellt, daß die rechtliche Vermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO eine zulässige typisierende Betrachtungsweise darstellt, von der Abweichungen bei einer atypischen Fallgestaltung notwendig sind.

Zu dieser atypischen Fallgestaltung führt das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 03.02.1984 (BVerwG 4 C 8.80) im einzelnen aus:

"Auf der Seite des Vorhabens oder auf der Seite der konkreten städtebaulichen Situation (können) Besonderheiten vorliegen, die den Einzelfall von dem der Vorschrift des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO 1977 zugrunde liegenden Regelfall abweichen und deshalb die Vermutung des Satzes 3 für städtebauliche Auswirkungen nicht greifen lassen. Solche Besonderheiten können auf der betrieblichen Seite darin bestehen, daß z.B. die Verkaufsfläche des zur Genehmigung gestellten Betriebes bei mehr als 1.500 m² Geschoßfläche doch erheblich unter 1.000 m² liegt, daß der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (z.B. Gartenbedarf), auf Artikel, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen (z.B. Kraftfahrzeughandel mit Werkstatt) angeboten werden, oder auf solche, die in einer gewissen Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (Baustoffhandel, Büromöbelhandel). Auf der städtebaulichen Seite können Abweichungen von der dem § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 zugrunde liegenden typischen Situation z.B. darin bestehen, daß der Einzugsbereich des Betriebes im Warenangebot bisher unterversorgt ist, daß zentrale Versorgungsbereiche an anderen Standorten des Einzugsgebietes nicht geplant sind oder daß der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung allgemein gut erreichbarer Lage errichtet werden soll. Derartige Abweichungen schließen nicht generell die Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 aus; sie führen aber dazu, daß die - widerlegliche - rechtliche Vermutung des Satzes 3 der Vorschrift nicht greift."

Der Deutsche Industrie- und Handelstag stellt in Verfolgung des durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes gesetzten Rahmens fest, daß "aufgrund der extensiven Flächennutzung .. Läden mit bestimmten Sortimenten, z.B. Möbelmärkte, Gartencenter und Baumärkte auf Standorte angewiesen (sind), deren Grundstückskosten eine entsprechende Betriebsgröße erlauben und verkehrsmäßig gut integriert sind. Deshalb kommen für diese Fachmärkte Standorte im Stadtkern häufig nicht mehr in Frage. Vielmehr müssen dann Standorte an der Peripherie gewählt werden."

Neben den Sortimenten müssen auch flächenmäßige Beschränkungen der Verkaufsfläche entweder bei innenstadttypischen Sortimenten auf bereits genehmigten Flächen erfolgen bzw. bei der angestrebten Realisierung eines Möbelhauses als Vergrößerung des bestehenden Möbelhauses müssen zulässige Randsortimente, die sortimentsmäßig wegen der wechselnden Zusammensetzung nicht adäquat bestimmt werden können, verkaufsflächenmäßig fixiert werden. Da es z.B. bei Möbelhäusern kritisch sein kann, ob eine bestimmte Fläche der Verkaufsfläche zuzurechnen ist, wird es aus städtebaulichen Gründen für zwingend erforderlich angesehen, sowohl die zulässige Verkaufsfläche als aber auch die zulässige Geschoßfläche der Einzelbetriebe mit möglicherweise innenstadttypischen Sortimenten zu begrenzen.

Neben der Verkaufsfläche und der Geschoßfläche wurde auch innerhalb des Sondergebietes die zulässige Gebäudehöhe aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Diese Begrenzung auf 11 m in den östlichen, nördlichen und westlichen Randbereichen orientiert sich an der zulässigen und zum Teil vorhandenen Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten. Aufgrund der topographischen Situation liegt das Sondergebiet etwa 1 m höher als das angrenzende Gewerbegebiet, so daß sich trotz der unterschiedlichen Gebäudehöhen insgesamt ein einheitliches Bild bei Ausschöpfung dieser Gebäudehöhen ergeben wird. Im Kernbereich des Sondergebietes wird aufgrund der großen Grundstücksfläche eine Gebäudehöhe von 18 m aus städte-

baulichen Gründen für vertretbar gehalten, weil sich auch eine eindeutige Abstufung ergibt und keine Gebäude im Wohnbereich betroffen sind. Diese Gebäudehöhe wurde auch deswegen festgesetzt, um hier ein mehrgeschossiges Möbelhaus errichten zu können.

Es muß mit einem beachtlichen Verkehrsaufkommen zu diesem Sondergebiet gerechnet werden. Daher muß der Bebauungsplan Regelungen treffen, die Nachteile auf die angrenzende Wohnbebauung zu mindern oder sogar völlig zu verhindern. Daher werden folgende Veränderungen in der Erschließung gegenüber dem heutigen Zustand festgesetzt:

- Etwa ab dem Wohnhaus Wiesenauel 31 wird an der westlichen Grenze des SO-Gebietes ein Aus- und Einfahrtverbot festgesetzt. Nur unmittelbar an der heutigen Anlieferungszone ist eine Einfahrt zulässig. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, daß Rangieren auf dem Betriebsgelände bzw. öffentlichen Straße von Lkw's unterbleibt und damit Störungen der angrenzenden Wohnbebauung verhindert werden. Auch die derzeitige Zufahrt, etwa im Bereich des Wohnhauses Wiesenauel 16, wird geschlossen werden müssen, weil durch den Kundenverkehr diese ruhige Wohnstraße relativ stark belastet wird und der Kundenverkehr eine neue Zufahrt zu dem Sondergebiet erhalten muß.

- Die Einfahrt und Ausfahrt zu dem SO-Gebiet an der vorhandenen Ein- und Ausfahrt Propsteistraße muß verkehrsgerecht aufgeweitet werden, damit ein verkehrssicheres Ein- und Ausfahren möglich ist. Eine Prüfung der Radien und Verkehrsbeobachtungen haben ergeben, daß insbesondere für Lkw's zur Zeit die Notwendigkeit besteht, auf die gegenüberliegende Fahrbahn auszuschwenken, um auf das bzw. von dem Grundstück zu fahren. Daher ist aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Aufweitung des im Bebauungsplan dargestellten Einfahrtsbereiches für Ein- und Ausfahrt notwendig. Vor Beginn von baulichen Maßnahmen muß

diese Aufweitung in dem gesamten Bereich des festgesetzten Einfahrtbereiches aus Gründen der Verkehrssicherheit realisiert werden.

- Nach Prüfung einer Vielzahl von verschiedenen Alternativen auf ihre Realisierbarkeit verblieb nur die Festsetzung einer neuen Zu- und Abfahrt zu dem Sondergebiet von der Straße Wiesenauel festgesetzt über die Parzelle 215, weil dadurch noch ein ausreichender Abstand zu dem Kreuzungsbereich Straße Wiesenauel/ Propsteistraße besteht und durch die angrenzende gewerbliche Nutzung durch den zu- und abfließenden Verkehr zum SO-Gebiet bei dieser Zufahrt die Wohnbebauung nicht gestört wird. Diese Zufahrt dient fast ausschließlich dem SO-Gebiet, so daß sie auch dem Sondergebiet zugeordnet wird. Daher muß für die unmittelbar angrenzenden gewerblichen Bauflächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Einrichtungen innerhalb der gewerblichen angrenzenden Nachbargrundstücke festgesetzt werden.

Notwendige Stellplätze müssen im Rahmen künftiger Baumaßnahmen in ausreichender Anzahl auf den Baugrundstücken selbst nachgewiesen werden. Da für das SO-Gebiet eine beachtliche Anzahl von Stellplätzen notwendig wird und eine Massierung von ebenerdigen Stellplätzen auf diesem Gelände wegen der Einsehbarkeit von den Wohngebieten als städtebaulicher Mißstand zu bezeichnen ist, werden in dem SO-Gebiet Bereiche festgesetzt, in denen aus städtebaulichen Gründen die Anordnung von ebenerdigen Stellplätzen unzulässig ist. Neben der optischen Beeinträchtigung der Wohnbebauung, insbesondere aus dem Wohnbereich zwischen B 55 und B 484, bestehen bei Sichtkontakten immer auch Beeinträchtigungen durch Geräusche von an- und abfahrenden Fahrzeugen. Aus diesem Grunde wurde die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen in einem Abstand von 20 m von der östlichen, nördlichen und westlichen Grenze des SO-Gebietes für unzulässig erklärt.

Es wurde auch geprüft, inwieweit die Anlieferung für die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen verlegt werden kann. Die Lage der Anlieferung hängt insbesondere bei Supermärkten von der inneren Organisation der Märkte ab, weil hier Vorbereitungs- und Kühlräume die Anlieferungszone bestimmen. Eine Verlegung an eine andere Stelle ist in der Regel nur mit einem sehr großen Aufwand, wenn überhaupt, möglich. Aufgrund der bestehenden Bebauungen und Nutzungen innerhalb der Flächen des Sondergebietes würde eine veränderte Lage der Anlieferungen erhebliche bauliche Veränderungen innerhalb der Märkte und den Abbruch einiger Gebäudeteile erfordern. Da die Zufahrt über ein privates Grundstück erfolgt, ist auch dadurch sichergestellt, daß die angrenzenden Wohngebiete durch die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes entsprechend geschützt sind, so daß weitere Maßnahmen in dem Bebauungsplan nicht festzusetzen sind.

5.2.2 Gewerbegebiete - GE -

Gewerbegebiete GE^1 - GE^4

In den Gewerbegebieten wurden Tankstellen wegen des hohen Verkehrsaufkommens als unzulässig ausgeschlossen. Durch solche Einrichtungen würde sich die bereits gegebene Verkehrsbelastung in dem Bereich Propsteistraße/Straße Wiesenauel bzw. Weberstraße weiter erhöhen und zu Konflikten führen.

Die ausnahmsweise gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO zulässigen Wohnungen wurden zugelassen, weil aufgrund der Textlichen Festsetzungen sichergestellt ist, daß die zulässigen Richtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete nicht überschritten werden und bei dem vorhandenen kleinteiligen Besatz es notwendig ist, daß solche Wohnungen unmittelbar dem Gewerbebetrieb zugeordnet werden.

Es wurde insbesondere bei der Behandlung und Festsetzungen für das Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe darge-

legt, daß das Plangebiet in räumlicher Zuordnung zu dem Ortskern liegt. Daher würde die Zulassung von sogenannten innenstadttypischen Sortimenten für in Gewerbegebieten grundsätzlich zulässigen Einzelhandelsbetrieben, die nicht als großflächig einzustufen sind, zu einer Schwächung des Ortskernes führen. Daher wurden solche Betriebe ausgeschlossen.

Um bei einer atypischen Fallgestaltung eine entsprechende Flexibilität zu erreichen, um dem Wandel des Einkaufsverhaltens im Zeitablauf entsprechen zu können und um den Betrieben Möglichkeiten der Anpassung an die Marktsituation zu ermöglichen, wurde bewußt die Ausnahme von der Sortimentsbeschränkung aufgenommen, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, daß durch die an sich unzulässigen Sortimente keine schädlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auftreten können.

Gewerbegebiet GE^1

Zwischen dem GE^1 und dem unmittelbar angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet Weberstraße 1-7 besteht eine Gemengelage, die bei der Planung zu der Festlegung von Abständen führt, die unterhalb der Vorgaben des Abstandserlasses liegen, aber durch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gerechtfertigt sind. Die Firma Lüling befindet sich seit 1959 an diesem Standort, die Firma ist in ihrer räumlichen Entwicklungsmöglichkeit durch die Lage zwischen Wohnhäusern und der Agger beengt, Rollen mit Metalldraht lagern zur Zeit an drei verschiedenen Plätzen innerhalb des Gebietes. Diese Lagerplätze sind von der Straße einsehbar, dies muß als ein städtebaulicher Mißstand bezeichnet werden. Da eine Abschirmung durch Überdachung oder der Bau von geschlossenen Lagern unverhältnismäßig wegen des beachtlichen Kostenaufwandes wären, wird im Rahmen dieses Bebauungsplanes eine optische Abschirmung durch Begrünungsmaßnahmen der zur Zeit nicht bebauten Grundstücksfläche vorgesehen. Dieser Pflanzstreifen ist im Sinne

des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB lückenlos zu bepflanzen, allerdings sind notwendige Betriebszufahrten von diesem Pflanzgebot ausgenommen.

Um den offenen Bachlauf bzw. die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" und der gewerblichen Baufläche GE^1 optisch abzutrennen, ist die vorhandene Bepflanzung entlang des Bachlaufes zu erhalten.

Es wurde auch geprüft, inwieweit nicht eine wesentlich verbesserte Anlieferungssituation mit schweren Lkw's dadurch erreicht werden kann, daß die derzeitige Sportplatznutzung aufgegeben wird und diese Fläche zumindest zum Teil der Firma Lüling zur Verfügung gestellt wird. Da zur Zeit nicht absehbar ist, wann eine Möglichkeit besteht, den vorhandenen Sportplatz z.B. in Richtung des Schulzentrums zu verlagern, wurde der vorhandene Sportplatz in seinem Bestand auch in den Bebauungsplan übernommen. Sollte es allerdings zu einer Verlagerung der Sportplatznutzung kommen können, sollte auch zur Verbesserung der Gemengelage zwischen Wohnbebauung und der vorhandenen Firma eine Ausdehnung des GE^1-Gebietes auf das derzeitige Sportplatzgelände erwogen werden.

Um in der Gemengelagesituation auch die Wohnnutzung auf Dauer halten zu können, werden schalltechnische Anforderungen an die Anlagen einschließlich des Freiverkehrs in dem Gebiet GE^1 gestellt, die tags und nachts die Geräuscheinwirkungen so begrenzen, daß keine schädlichen Umwelteinwirkungen bestehen. Es wurde auch die Errichtung einer Schallschutzwand bzw. sehr dichten Grünabschirmung zwischen dem GE^1 und dem angrenzenden Wohngebiet überprüft. Da dadurch aber die Belichtung, insbesondere aber die Sonneneinstrahlung, auch in dem Allgemeinen Wohngebiet deutlich reduziert würde, wurde auch nach Erörterung mit den Bewohnern von einer solchen Maßnahme Abstand genommen.

Gewerbegebiet GE^2

Aufgrund der vorhandenen Abstände zu den Allgemeinen Wohngebieten sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in angrenzenden Bereichen, insbesondere nördlich der Siegburger Straße, können in dem Gewerbegebiet GE^2 alle Betriebstypen zugelassen werden, die typischerweise die Gebietsausweisung Gewerbegebiet benötigen, d.h. alle Gewerbebetriebe, die nicht erheblich belästigen.

Gewerbegebiet GE^3

Die Abstände zwischen den gewerblichen Bauflächen in dem GE^3 und den in dem Plangebiet festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten bzw. auch der Wohnbebauung in angrenzenden Bereichen, insbesondere nördlich der Siegburger Straße, liegen in dem GE^3 zum Teil deutlich unter 100 m. Um Konflikte zwischen der Wohnbebauung und den Gewerbebetrieben auszuschließen, wurden in dem Gewerbegebiet GE^3 nur solche Betriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Innerhalb des Gewerbegebietes GE^3 liegt ein Wohngrundstück. Aufgrund der gegebenen langjährigen Nachbarschaft und der Einschränkungen der gewerblichen Nutzung in dem GE^3 wird aus städtebaulichen Gründen zugelassen, daß die Wohnbebauung erweitert, geändert oder erneuert werden darf. Um die Konfliktsituation allerdings nicht zu verschärfen, dürfen keine neuen Wohneinheiten entstehen.

Gewerbegebiet GE^4

Das Gewerbegebiet GE^4 liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Allgemeinen Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung. Die Wohnbebauung ist später entstanden als der vorhandene Gewerbebetrieb in dem Gewerbegebiet GE^4, so daß die heranrückende Wohnbebauung die Konfliktsituation verursacht hat. Zur

Konfliktbewältigung wird auch aufgrund des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und der Notwendigkeit, auch nachts zumindest bei teilweise geöffnetem Fenster ungestört schlafen zu können, festgesetzt, daß der Betrieb in dem GE^4 durch schalltechnische Maßnahmen so betrieben werden muß, daß die festgesetzten Lärmwerte nicht überschritten werden.

Maß der baulichen Nutzung für die Gewerbegebiete GE^1 - GE^4

Der Verordnungsgeber hat mit der Neufassung der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 neben den bisherigen vorrangigen Maßbestimmungsfaktoren auch die Höhe baulicher Anlagen als gleichwertiges Element aufgenommen. Die maximal zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden nicht überschritten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über das zulässige Maß der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Aufgrund der Gewerbeflächenknappheit auch in Overath, insbesondere in Zuordnung zu dem Wohnsiedlungsbereich und Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde wurde die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Gebäudehöhe orientiert sich an dem städtebaulich verträglichen Maß und wurde wesentlich abgeleitet aus dem heutigen Bestand.

Im Bereich der Gewerbegebiete sind Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen zulässig. Die Ausnahmen gelten vor allem für Silos und Schornsteine. Da Anlagen dieser Art laufend dem Stand der Technik anzupassen sind, aber innerhalb der festgesetzten Höhe eine Errichtung oft technisch nicht möglich ist, erscheint diese Ausnahmeregelung vertretbar. Nicht zuletzt ist der Anpassung an den neuesten Stand der Technik unter ökologischen Aspekten grundsätzlich ein hoher Stellenwert einzuräumen.

5.2.3 Allgemeine Wohngebiete - WA -

Im Mittelteil des Plangebietes sind entsprechend der tatsächlichen Nutzung und den Zielen der Planung diese Flächen vorwiegend dem Wohnen vorzuhalten, gemäß § 4 BauNVO wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO: Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen, werden nicht zugelassen, da sie aufgrund der erforderlichen Grundstücksgrößen und dem äußeren Erscheinungsbild in der vorhandenen Struktur städtebaulich unerwünscht sind.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Allgemeinen Wohngebiete wurde aus der vorhandenen Bebauung entwickelt, d.h. die Anzahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten - WA - sind ein- bis maximal zweigeschossige Wohnbebauungen zulässig. Die Zahl der zulässigen Geschosse wurde aus städtebaulichen Gründen festgelegt, weil ohne ihre Festsetzungen öffentliche Belange, so z.B. mögliche Einsehbarkeit in gewerbliche Bauflächen und damit Störungen durch Gewerbelärm, möglich gewesen wären. Die Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an dem Höchstwert des § 17 BauNVO und soll auch bei einer Ersatzbebauung bzw. auch bei baulichen Erweiterungen dem ortskernnahen Standort Rechnung tragen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In den Gewerbegebieten werden entsprechend der zukünftig zu erwartenden und der vorhandenen Nutzungen großzügige überbaubare Flächen festgesetzt. Dies ist notwendig, da die Anforderungen in der Zukunft zur Zeit nicht bekannt sind und den Gewerbebetrieben Möglichkeiten der Umstrukturierung und der Ausdehnung gegeben werden sollten. Alle überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen umschrieben, um innerhalb der so begrenzten Flächen den Nutzern

individuelle Bebauungen zu ermöglichen. Aus dem gleichen Grunde wurde auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Ausgenommen hiervon sind Flächen mit störenden gewerblichen Nutzungen in direkter Nachbarschaft zu Wohngebieten sowie die erforderlichen Freiflächen zur Agger hin.

Im Mittelteil des Plangebietes ist aufgrund von Erweiterungsabsichten eine in östlicher Richtung erweiterte überbaubare Fläche festgesetzt. Dieses Heranrücken an das Wohngebiet zwischen den Straßen Wiesenauel und Weberstraße wurde nach Abwägung der unterschiedlichen Belange als vertretbar angesehen, da durch die geplante öffentliche Grünfläche zwischen der Wohnbebauung und den gewerblichen Nutzungen eine gewisse Trennfunktion gegeben ist und desweiteren durch entsprechende Einschränkungen störende Nutzungen ausgeschlossen werden.

5.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Bauhof/Gemeindewerk" wurden für die Flurstücke 2331 und 2525 nördlich der Straße Wiesenauel festgesetzt. Die Festsetzung ist begründet in der tatsächlichen Nutzung und dem Ziel der Planung, die vorhandene Nutzung an dem Standort planungsrechtlich zu sichern.

5.5 Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser

In dem Dreieck zwischen Agger, Bahntrasse und Weberstraße unterhält der Aggerverband eine Kläranlage. Beschwerden über Gerüche sind nicht bekannt. In dem Vorentwurf wurden neben dem Bestand auch die bekannten Erweiterungsabsichten eingetragen.

Das Klärwerk Overath wurde Anfang der 70er Jahre als mechanisch-biologische Kläranlage in Betrieb genommen. Die Anlage ist für

7.000 Einwohner ausgelegt. Da die Anschlußgröße inzwischen erreicht bzw. sogar überschritten ist und zudem die Reinigungsanforderungen, insbesondere in den letzten Jahren, stark angestiegen sind, ist eine Erweiterung des Klärwerkes Overath dringend erforderlich. Die Anlage ist im Endbau für 15.000 Einwohner bzw. Einwohnergleichwerte ausgelegt. Diese Erweiterungen sind auf den festgesetzten Flächen möglich.

Die klärpflichtigen Abwässer werden der Kläranlage Overath zugeführt. Zur Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen an die Niederschlagswasserbehandlung ist im Bereich Propsteistraße/Sportplatz die Anordnung eines Regenüberlaufbeckens erforderlich. Das klärpflichtige Niederschlagswasser muß hier gespeichert und nach Regenende der Kläranlage entsprechend ihrer Aufnahmefähigkeit zugeführt werden. Der Standort ist aus der Lage des bestehenden Zulaufsammlers erforderlich. Daher wurde im Bereich der öffentlichen Grünfläche "Sportplatz" die Festsetzung einer Fläche für die Anordnung eines geschlossenen, unterirdischen Regenüberlaufbeckens zur Speicherung von klärpflichtigem Niederschlagswasser aus dem Mischverfahren erforderlich. Das gilt desweiteren für eine Fläche innerhalb der gewerblichen Bauflächen im Westen des Plangebietes. Hier ist ebenfalls die Festsetzung einer Fläche für die Anordnung eines Regenüberlaufbeckens mit Ablaufkanal erforderlich. Der Standort ist aus der Lage der Zulaufsammler Siegburger Straße/Wiesenauel zwingend.

Nach dem Entwässerungskonzept für den Einzugsbereich der Kläranlage Overath ist der geplante Sammler südlich der Bahnlinie zur Entlastung des bestehenden Sammlers Wiesenauel/Weberstraße notwendig. Der Nachweis der bereits im Ist-Zustand unzureichenden Leistungsfähigkeit wurde in dem genehmigten Generalentwässerungsentwurf aus dem Jahre 1983 erbracht.

Die Flächen für den Entlastungssammler, die Regenüberlaufbecken und für den Ablaufkanal sind ausschließlich Festsetzungen für unterirdische Anlagen, die der gemeindlichen Entsorgung dienen,

und werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

5.6 Grün- und Wasserflächen

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der tatsächlichen Nutzung und gemäß den Zielen der Planung verschiedene Grünflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes fest.

Westlich der Propsteistraße (K 25) befindet sich zwischen der Straße Wiesenauel und der Agger ein Tennenplatz, der im Eigentum der Gemeinde Overath ist und überwiegend von dem Sportverein Overath genutzt wird. Ziel der Planung ist es, diesen Sportplatz zunächst planungsrechtlich an dem Standort zu sichern, bis geeignete Alternativen zur Verfügung stehen. Aus diesem Grunde wird für die Anlage Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Für die bestehenden Grünflächen südlich der Bundesbahntrasse setzt der Bebauungsplan Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" fest. Durch diese Festsetzung wird der vorhandene Grünzug entsprechend den Zielen der Planung gesichert. Innerhalb dieser Grünfläche ist hinweislich ein Fuß- und Radweg dargestellt, der das Plangebiet mit der Siegburger Straße verbindet. Durch diese Darstellung ist sichergestellt, daß auch eine gewisse Modifikation der Trasse auf dieser Gesamtfläche möglich wird.

Im Mittelteil des Plangebietes besteht die Möglichkeit, nördlich der Weberstraße zwischen Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zumindest eine optische Trennung zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnbaunutzung zu schaffen. Innerhalb dieser Grünfläche befindet sich der zum Teil verrohrte Verlauf des Katzbaches. Um diesen Bachlauf künftig wieder naturnah ge-

stalten zu können, setzt der Bebauungsplan für die Trasse zwischen der Straße Wiesenauel und Weberstraße Wasserfläche fest. Bei entsprechender Bepflanzung und Ausstattung kann diese Fläche in begrenztem Umfange eine Naherholungsfunktion übernehmen, z.B. für Kinder zum Spielen oder als Erholungsraum für Werktätige in der Mittagspause und ähnliches. Allerdings kann diese Grünfläche wegen zu geringer Abstände zwischen der gewerblichen Baufläche und der Wohnbebauung keinen Beitrag zum Immissionsschutz leisten. Die Grünfläche muß durch entsprechende Bepflanzung und Ausstattung so aufgewertet werden, daß eine gewisse räumliche Gliederung erkennbar wird.

Entsprechend der Forderung des Rheinisch-Bergischen Kreises sind alle bekannten Bachtrassen - auch die verrohrten - in den Bebauungsplan übernommen worden.

Bei der Forderung des Aggerverbandes, die zum Teil verrohrten Bachläufe wieder in möglichst naturnahe Wasserläufe umzuwandeln, muß bedacht werden, daß der Schutz der Gewässer gegebenenfalls durch eine Verrohrung in einem Gewerbegebiet besser gewährleistet werden kann als durch eine offene Führung, so daß eine Öffnung nur dort vorgesehen worden ist, wo auch ein entsprechender Schutz der Gewässer sichergestellt ist. Ansonsten müßten für die gewerblichen Betriebe zu gravierende Einschränkungen in den zulässigen Nutzungen, insbesondere mit wassergefährdenden Stoffen, erfolgen, so daß auch aus Gründen der Standortsicherung von vorhandenen Gewerbebetrieben die Bachläufe nur teilweise geöffnet werden können.

Die Flächen der Agger sind in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen worden. Entlang der Agger wurde ein mindestens 10 m breiter Schutzstreifen freigehalten, sofern die Flächen nicht bereits bebaut oder befestigt sind. Dieser Schutzstreifen soll die Agger von Bebauung und nachteiligen Veränderungen freihalten.

5.7 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zur Konfliktbewältigung in der Gemengelage sind die Erhaltung vorhandener Bäume sowie qualitativ und quantitativ bedeutsame Begrünungsmaßnahmen unabdingbar.

Innerhalb der mit GE^1 und GE^2 gekennzeichneten Teilflächen setzt der Bebauungsplan entsprechend dem vorhandenen Bewuchs Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern fest. Die vorhandenen Baum- und Strauchgruppen innerhalb dieser Flächen haben bisher das Landschaftsbild in diesem Bereich positiv mitbestimmt. Aufgrund der Festsetzungen zur Erhaltung werden der bisher vorhandene Windschutz, die positiven kleinklimatischen Verhältnisse sowie der Lebensraum für Klein- und Mikrolebewesen beibehalten und durch die zusätzlich geplanten Maßnahmen weiterentwickelt.

5.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Verbesserung der Übergangsbereiche zwischen gewerblicher Nutzung und der angrenzenden öffentlichen Grünfläche werden, neben den erhaltenden Festsetzungen im Westen des Plangebietes, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Weitere Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind entlang der westlichen Grenze des Sondergebietes - SO -, bis auf den Ein- und Ausfahrtsbereich für die Anlieferung, festgesetzt. Diese Festsetzung soll mit zur Verbesserung der städtebaulichen Einbindung der großflächigen Betriebe in den Gesamtraum und insbesondere gegenüber den vorhandenen Wohngebäuden beitragen.

Neben der optischen Abschirmung soll die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern dazu beitragen, die kleinklimatischen Verhältnisse zu verbessern und die Insektenfauna zu fördern.

Aus städtebaulichen Gründen ist zur Bewältigung der Konfliktsituation zwischen den Gewerbebetrieben und dem Wohnen bzw. auch dem Sondergebiet und dem Wohnen die zügige Durchführung der Pflanzungen zwingend erforderlich. Die Gemeinde Overath wird das städtebauliche Gebot vorher mit den Betroffenen erörtern. Darüber hinaus werden die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Rahmen der Möglichkeiten der Gemeinde Overath beraten werden. Die Gemeinde Overath wird bei dem Kreis als Baugenehmigungsbehörde verlangen, daß die Pflicht zur Erhaltung der Bäume und Sträucher in der Baugenehmigung festgeschrieben wird.

5.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die bestehende Wohngruppe nördlich der Straße Wiesenauel wird über eine private Erschließungsstraße erschlossen. Der Bebauungsplan nimmt durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger den Ist-Zustand auf und sichert damit planungsrechtlich die Erschließung der Wohnhäuser.

Zur Entflechtung des an- und abfahrenden Verkehrs zu den Einrichtungen innerhalb des SO-Gebietes setzt der Bebauungsplan für ein Teilstück des Flurstückes 215 Sondergebiet fest, um die verkehrliche Erreichbarkeit des Sondergebietes zu verbessern. Diese Anbindung führt über ein nicht im Besitz der Gemeinde Overath befindliches Grundstück. Nach Prüfung und Wertung der unterschiedlichen Belange ist festzustellen, daß kein öffentliches Interesse an der Festsetzung Verkehrsfläche besteht. Allerdings sollten die unmittelbar angrenzenden gewerblichen Bauflächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erhalten, daher setzt der Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der gewerblichen Bauflächen fest.

Für die unterirdischen Anlagen, die der gemeindlichen Entwässerung dienen, insbesondere für den Entlastungssammler und für den

Ablaufkanal, wurde ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde festgesetzt. Hiervon sind auch Flächen entlang der Bahn betroffen zwischen der Propsteistraße und der Straße Wiesenauel. Hier wird für den Entlastungssammler eine 4 m breite Fläche benötigt. Diese Fläche muß auch von Fahrzeugen für Bau, Unterhaltung und Betrieb der Anlage befahren werden können. Dadurch ist bereits eine Einschränkung in der Nutzung dieser Fläche entlang der Bahn gegeben. Da darüber hinaus in diesem Teilstück eine Lücke im Rad- und Gehwegenetz der Gemeinde Overath besteht, wurde zusätzlich ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, wobei dieses Fahrrecht nur für Fahrräder gilt und sich das Fahrrecht für Baufahrzeuge während der Bauzeit bzw. für die Instandhaltung und Überprüfung aus dem Leitungsrecht ableitet. Diese Trasse kann auch genutzt werden für die Anlieferung zu dem SO-Gebiet.

5.10 Stellplätze und Garagen

Mit den einschränkenden Festsetzungen bezüglich der Flächen für Stellplätze und Garagen wird zum einen der Forderung des Gesetz- und Verordnungsgebers entsprochen, der den sparsamen Umgang mit Grund und Boden fordert, zum anderen sollen dadurch Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche vermieden werden, damit die ohnehin bereits vorbelasteten Wohngebiete nicht noch durch zusätzlichen Verkehrslärm belastet werden.

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". Um die Freiflächen und Gartenbereiche innerhalb der Bauflächen der Allgemeinen Wohngebiete nicht weiter zu beeinträchtigen, sind die Flächen für Garagen zwischen der öffentlichen Grünfläche und dem GE^3 festgesetzt. Diese Flächen wurden dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet um sicherzustellen,

daß sich eine Verbesserung der Stellplatzsituation für dieses Wohngebiet ergibt.

6. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

In Teilen der Allgemeinen Wohngebiete ist auch in Zukunft mit einer Vorbelastung durch Gewerbelärm zu rechnen. Daher werden diese Baugebiete als "vorbelastete Gebiete durch Gewerbelärm" gekennzeichnet. Dies bedeutet für diese Baugebiete, daß nicht die Richtwerte der TA Lärm 1968 eingehalten werden können, sie also aufgrund der Gemengelagesituation mehr an Lärm hinnehmen müssen als in einem nicht vorbelasteten Gebiet.

Die Siegburger Straße (B 264) wird nach den Ergebnissen der Straßenverkehrszählung 1985 im Plangebiet von 6.400 Fahrzeugen (DTV 1985) in 24 Stunden befahren. Die Verkehrsgeräusche wurden entsprechend den Regeln der DIN 18005 ermittelt. Die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, werden bei der Wohnbebauung südlich der Bahnlinie deutlich überschritten. Daher wurde dieser Bereich als "vorbelasteter Bereich durch Verkehrslärm" gekennzeichnet. Durch diese Kennzeichnung sollen die jetzigen und zukünftigen Bewohner und Nutzer darauf hingewiesen werden, daß bestimmte Vorbelastungen durch Lärm vorhanden sind, die gegebenenfalls bauliche Maßnahmen und ähnliches zur Folge haben können.

Der Begriff "Vorbelastung" hat nur informative Funktion und nicht den Charakter einer Festsetzung.

7. Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete	1,7 ha
Gewerbegebiete	5,3 ha
Sondergebiet	2,6 ha
Gemeinbedarf	0,4 ha
Ver- und Entsorgung (Kläranlage)	1,2 ha
Öffentliche Grünflächen, Wasserflächen	
- Sportplatz	0,9 ha
- Parkanlagen (einschl. der Wasserfläche)	0,6 ha
Verkehrsflächen	
- Übergeordnete Straßen (B 484, K 25)	1,5 ha
- Erschließungsstraßen	0,9 ha
Bahnanlagen	1,4 ha
Wasserfläche "Agger"	1,3 ha
Gesamt	17,8 ha

Overath, den 25.04.1990
Overath, den 29.08.1990

Siegel der Gemeinde Overath

Bürgermeister ..... Ratsmitglied

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