# STADT OVERATH

Bebauungsplan Nr. 81 in Overath-Immekeppel,
3. Änderung

## Begründung

**- Satzung -**

Begründung gemäß § 2a i. V. m. § 9 Abs. 8 BauGB

November 2018

**Bearbeitung:**

H+B Stadtplanung

Beele und Haase PartG mbB . Stadtplaner
Kunibertskloster 7-9 . 50668 Köln
Tel. 0221 .952686-33 | Fax 89994132 | Mail post@hb-stadtplanung.de

Bearbeiter:
Christoph Johnecke . Stadtplaner AKNW

13. November 2018

## Inhalt

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG ..... 4
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES ..... 4
3. PLANVERFAHREN ..... 4
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDES PLANUNGS- UND FACHRECHT ..... 5
4.1 Landes- und Regionalplanung ..... 5
4.2 Landschaftsplanung ..... 5
4.3 Artenschutz- und Fauna-Flora-Habitat-Vorprüfung ..... 6
4.4 Wasserschutz ..... 6
4.5 Flächennutzungsplan ..... 6
4.6 Bebauungsplan Nr. 81 ..... 6
5. BESTANDSSITUATION ..... 7
5.1 Bebauung und Nutzungen ..... 7
5.2 Natur und Landschaft ..... 7
5.3 Verkehrserschließung ..... 7
6. PLANUNGSKONZEPT ..... 8
7. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ..... 8
7.1 Art der baulichen Nutzung ..... 8
7.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 10
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ..... 11
7.4 Schallschutz ..... 12
7.5 Pflanzmaßnahmen ..... 13
7.6 Artenschutz ..... 14
8. UMWELTBELANGE ..... 14
9. UMSETZUNG DER ÄNDERUNG ..... 18

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Bestandssicherung eines im Gewerbegebiet Overath-Immekeppel ansässigen Gewerbebetriebes geschaffen werden.

Der in Overath-Immekeppel seit 1996 ansässige Betrieb für Kunststofftechnik plant die Erweiterung seiner bestehenden Lager- und Produktionsstätte auf den betriebseigenen Grundstücken. Zusätzlich ist der Erwerb des städtischen Flurstücks 674/14 vorgesehen. Die Erweiterung auf den betriebseigenen Grundstücken ist alternativlos, da in Overath und näherer Umgebung keine entsprechenden gewerblichen Bauflächen verfügbar sind.

Das Unternehmen beschäftigt derzeit 30 Mitarbeiter. Durch die Erweiterung des Betriebs könnte das Unternehmen ca. 10 zusätzliche Mitarbeiter einstellen. Durch eine Erweiterung der Betriebsstätte würden demnach zusätzliche Arbeitsplätze vor Ort geschaffen werden.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans berücksichtigen nur teilweise die bestehenden und genehmigten Betriebsgebäude. Daher soll die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 neben der Erweiterung des Unternehmens auch die faktische Bestandssituation klarstellen.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 umfasst eine Fläche von ca. 0,75 ha. Er umfasst in der Gemarkung Immekeppel (054925), Flur 4 die Flurstücke 1315, 1322, 1346, 1591, 1644, 1713, 1715, 1783, 1848 und teilweise 674/14.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch gewerbliche Flächen und einem Grünstreifen,
- im Osten durch die Straße „Zum Alten Wasserwerk" und gewerblichen Flächen,
- im Süden durch einen ehemaligen Bahndamm,
- im Westen durch einen Sportplatz und die Wohnbebauung der Wilhelm-Heidkamp-Straße.

Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## 3. Planverfahren

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Overath hat am 19.09.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 gefasst.

Die Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB als Planverfahren der Innenentwicklung durchgeführt. Die im Plan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei maximal 6.009 m² und somit unterhalb von 20.000 m². Es werden bzw. wurden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird im Übrigen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für

eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Folgerichtig wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Vom 15.12.2017 bis einschließlich 05.01.2018 fand eine frühzeitige Unterrichtung statt. Die Bekanntmachung zur Aufstellung und frühzeitigen Unterrichtung erfolgte am 15.12.2017 im Mitteilungsblatt.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 30.01.2018 gefasst. Die Offenlage wurde im Mitteilungsblatt vom 13.04.2018 bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 23.04.2018 bis 24.05.2018 statt.

Aufgrund der in der Offenlage eingegangenen Anregungen wurden Ergänzungen der textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz notwendig. Daher wurde der Bebauungsplan gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen waren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den gegenüber dem Entwurf vom Januar 2018 geänderten bzw. ergänzten Teilen zugelassen. Der Beschluss zur erneuten, eingeschränkten Auslegung der Planunterlagen wurde in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 19.06.2018 gefasst.

Die erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 22.10.2018 bis 06.11.2018 statt.

## 4. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungs- und Fachrecht

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist wie der gesamte Ortsteil Immekeppel im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln als Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

### 4.2 Landschaftsplanung

Landschaftsplan
Der Vorhabenbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Schutzgebiete gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Es liegen im Plangebiet keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotopverbundflächen, geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG/ § 62 Landschaftsgesetz (LG) NRW oder schutzwürdige Biotope des Biotopkatasters des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) vor. Das Plangebiet liegt im Naturpark „Bergisches Land".

## 4.3 Artenschutz- und Fauna-Flora-Habitat-Vorprüfung

Im Plangebiet wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

## 4.4 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

## 4.5 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Overath überwiegend als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Ein untergeordneter Teil ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" dargestellt.

Aus den vorgenannten Darstellungen des FNP kann die vorgesehene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 überwiegend entwickelt werden. Bezüglich der für einen untergeordneten Teil des Plangebietes dargestellten Grünfläche muss der FNP im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB angepasst werden.

## 4.6 Bebauungsplan Nr. 81

Der Bebauungsplan Nr. 81, welcher seit 1968 rechtskräftig ist, setzt größtenteils ein Gewerbegebiet (GE) mit einer großflächigen, mit Baugrenzen gefassten überbaubaren Grundstücksfläche fest. Zum Schutz der im Westen angrenzenden Wohnnutzung ist eine Immissionsschutzzone festgesetzt. Entlang der übrigen Gebietsgrenzen setzt der Bebauungsplan zudem eine 20 m breite von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 1,2 und die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstmaß bestimmt. Ein untergeordneter Bereich im Westen des Geltungsbereiches ist als reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 festgesetzt.

Das festgesetzte reine Wohngebiet wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 aus dem Jahre 1972 in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage" geändert. Zudem wurden hier eine öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung des Vereinsheims sowie eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, zur Erschließung des bestehenden Trafohauses festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise im Gewerbegebiet wurden ebenfalls angepasst. Die GFZ und die Geschossigkeit wurden auf 2,0 bzw. III Vollgeschosse als Höchstmaß angehoben. Es wurde zudem eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Mit einer 1. vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB aus dem Jahre 1988 wurde das Gewerbegebiet nach Süden in Richtung Bahndamm erweitert. Die dort festgesetzte Schutzzone wurde überplant. Die überbaubare Grundstücksfläche rückte bis auf 3 m an die Geltungsbereichsgrenze heran.

Die seit 2015 rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplans hatte eine westliche Erweiterung des Gewerbegebietes zum Inhalt. Die auf 19,5 m reduzierte Immissionsschutzzone wurde als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Das im Geltungsbereich der 2. Änderung festgesetzte Gewerbegebiet wurde gegliedert und zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung mit Lärmemissionskontingenten belegt.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans liegt größtenteils in der zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung festgesetzten

Immissionsschutzzone. Ein Teil des Änderungsbereiches ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Dort liegen etwa zwei Drittel der bestehenden Produktionsstätte innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Außerdem liegt ein Teil der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage" im Änderungsbereich.

## 5. Bestandssituation

### 5.1 Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände eines auf Kunststofftechnik spezialisierten Gewerbebetriebs. Das Betriebsgelände besteht aus zwei Produktionshallen inkl. Büroräume, einer Lagerhalle sowie dem ehemaligen Vereinsheim des angrenzenden Sportplatzes, das derzeit als Hausmeisterwohnung genutzt wird. Zudem befindet sich im Plangebiet ein mittlerweile vom Netz genommene Transformatorstation, welche derzeit als Lagerraum genutzt wird.

Das Betriebsgelände ist Bestandteil des ca. 7,6 ha großen Gewerbegebietes im Osten von Overath-Immekeppel. Die Flächen nördlich und östlich des Plangebietes sind demzufolge durch Gewerbebetriebe geprägt. Östlich grenzen zudem zwei Wohnhäuser an das Plangebiet. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze erstreckt sich ein nicht mehr genutzter Bahndamm sowie südlich davon der Naturraum der Sülz. Im Westen des Naturraums befindet sich ein kleiner Campingplatz sowie direkt nördlich daran angrenzend der Sportplatz von Immekeppel und eine dazugehörige Parkplatzfläche. Westlich und nordwestlich des Plangebietes erstreckt sich die Wohnbebauung der Wilhelm-Heidkamp-Straße. Diese ist im Wesentlichen durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser geprägt.

### 5.2 Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich ist größtenteils mit Gebäuden sowie Verkehrsflächen des dort ansässigen Gewerbebetriebs versiegelt. Westlich der Lagerhalle befindet sich jedoch eine kleine gärtnerisch gestaltete Freifläche mit einigen Gehölzen und einem kleinen Teich. Südlich des Plangebietes grenzt ein teilweise stark mit Gehölzen bewachsener ehemaliger Bahndamm. Weiter südlich erstreckt sich der Landschaftsraum der Sülz, der durch großflächige Wiesenflächen geprägt ist. Nördlich des Plangebietes liegt zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung ein ca. 20 m breiter Grünstreifen ohne Gehölzbewuchs.

### 5.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist im Osten über die Straße „Zum Alten Wasserwerk" an die L 284 (Haus Thal/ Lindlarer Straße) angebunden. Über die L 284 gelangt man zur Autobahn 4 Köln – Olpe vom Plangebiet in etwa 6 Minuten. Das Ortszentrum von Overath ist mit dem Auto in etwa 11 Minuten erreichbar.

Das Plangebiet ist über die Buslinien 421 und 422 des VRS an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Bushaltestelle „Overath-Immekeppel, Haus Thal" befindet sich auf der Lindlarer Straße und ist fußläufig in 5 Minuten erreichbar. Der nächste Haltepunkt der Regionalbahn „Köln – Gummersbach" befindet sich in der Ortsmitte von Overath und ist mit dem Bus in etwa 37 Minuten mit dem Bus zu erreichen.

## 6. Planungskonzept

Die Erweiterung des Gewerbebetriebs sieht die Errichtung einer zusätzlichen Produktionsstätte mit integriertem Lager und eine Lagerhalle auf dem Betriebsgelände sowie auf einem südlich angrenzenden städtischen Grundstück vor. Für den Erwerb dieses Flurstücks liegt dem Unternehmen bereits ein Angebot der Stadt vor. Die Errichtung der Lagerhalle ist im Norden des Betriebsgeländes geplant. Der Neubau soll unmittelbar an die dort bereits bestehende Lagerhalle angebaut werden. Die bestehende, jedoch vom Netz genommene, Transformatorstation wird dazu abgerissen. Das zusätzliche Produktionsgebäude soll im Südwesten des Grundstücks errichtet werden. Dazu wird das ehemalige Vereinsheim des westlich angrenzenden Sportplatzes, welches aktuell als Hausmeisterwohnung genutzt wird und sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet, abgerissen.

## 7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Nachfolgend werden für die 3. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 81 die Änderungen der Festsetzungen begründet.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Für den gesamten Änderungsbereich wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Damit wird das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet nach Westen hin erweitert und die bisher festgesetzte Immissionsschutzzone sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage" überplant. Damit wird dem seit 1996 im Gewerbegebiet Immekeppel bestehenden Betrieb für Kunststofftechnik die Möglichkeit zur Erweiterung seiner Lager- und Produktionsstätte auf den betriebseigenen Grundstücken ermöglicht. Die Erweiterung auf den betriebseigenen Grundstücken ist alternativlos, da in Overath und näherer Umgebung keine entsprechenden gewerblichen Bauflächen verfügbar sind.

Der Großteil des Änderungsbereiches wird bereits heute durch die genehmigten Betriebsgebäude und Zufahrten bzw. Lieferzonen des dort ansässigen Betriebs gewerblich genutzt. Die Erweiterung des Gewerbegebietes dient damit auch der Klarstellung der Bestandssituation.

Ausschluss von Nutzungsarten

Im Plangebiet sollen flächenintensive und/ oder stark verkehrserzeugende Nutzungen, die mit der vorherrschend kleinteiligen (Wohn-)Nutzung im westlichen Plangebietsumfeld kaum zu vereinbaren und die aus stadtgestalterischen Gründen am Standort planerisch unerwünscht sind, vermieden werden. Das Plangebiet soll als Standort für das produzierende und verarbeitende Gewerbe planerisch gesichert werden. Es werden damit zusätzliche Arbeitsplätze des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes im Plangebiet angestrebt. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden daher folgende Nutzungen, die in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 allgemein oder gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, im Plangebiet ausgeschlossen. Der Gebietscharakter bleibt dabei erhalten.

*Einzelhandelsbetriebe:*
Die hierfür maßgeblichen Gründe ergeben sich aus den Entwicklungsabsichten der Stadt Overath, die Einzelhandelsentwicklung auf Grundlage des Einzelhandels- und

Zentrenkonzeptes auf gesamtstädtischer Ebene planungsrechtlich zu steuern. Der Ausschluss des Einzelhandels ist erforderlich, um eine potenziell mögliche Schwächung der Versorgungszentren im Stadtgebiet durch Handelseinrichtungen in Gewerbegebieten von vorne herein zu vermeiden. Dies betrifft nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ohnehin in einem Gewerbegebiet nicht zulässig wären, sondern jegliche auch nicht großflächige Einzelhandelsnutzung. Daher werden auch Einzelhandelsnutzungen, die unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegen nicht zugelassen. Ausnahmsweise wird nur der Verkauf von in den Gewerbebetrieben produzierten Waren zugelassen, da bestimmte Betriebe auf Verkaufsflächen angewiesen sind. Es ist als Bedingung für eine solche Ausnahme festgesetzt, dass der mit Produktions- und Verarbeitungsanlagen belegte Flächenanteil an der Betriebsfläche deutlich überwiegen muss. Zum Schutz der bestehenden Versorgungszentren darf die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente 100 m² nicht überschreiten, womit sie deutlich unterhalb der Vermutungsgrenze für Beeinträchtigungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur im Stadtgebiet liegt. Die hierfür maßgebliche Sortimentsliste der Stadt Overath („Overather Liste") ist auf dem Plan als Anhang zu den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

*Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätte, Bordelle und bordellartige Betriebe:*
Solche Anlagen widersprechen in der Regel dem Charakter eines Gewerbegebietes mit geringem Emissionsgrad. Die Verkehrs- und sonstige Lärmerzeugung konzentriert sich bei derartigen Betrieben und Anlagen häufig auf die ruhebedürftigen Wochenendzeiten, bei Vergnügungsstätten wie zum Beispiel Diskotheken auch auf die Nachtzeiten. Sie werden deshalb nicht zugelassen. Unter die nicht zulässigen Vergnügungsstätten fallen sowohl kerngebietstypische, wie zum Beispiel Großdiskotheken und große Spielhallen, als auch nicht kerngebietstypische im Sinne des § 4a Abs. 3 BauNVO. Letztere sind alle Gewerbebetriebe und auch nicht kommerziell betriebenen Einrichtungen, die dem Vergnügen dienende Freizeitangebote bereithalten, insbesondere Nachtlokale jeglicher Art, kleinere Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Spielkasinos, Wettbüros, und Swingerclubs.

*Land- und Gartenbaubetriebe:*
Solche Betriebe sind aufgrund ihres in der Regel hohen Flächenbedarfs im Vergleich zum mit ca. 0,75 ha relativ kleinen Plangebietes nicht zulässig.

*Betriebe für die Tierhaltung und Tankstellen:*
Solche Betriebe werden aufgrund der mit ihnen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen und der räumlichen Nähe zu einem störempfindlichen Wohngebiet ausgeschlossen. Insbesondere Tankstellen verursachen eine hohe Verkehrsbelastung, die im Plangebiet, das nicht direkt an einer Haupterschließungsstraße liegt, nicht erwünscht ist.

Abstandserlass

Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung, insbesondere entlang der Wilhelm-Heidkamp-Straße, müssen die zulässigen Gewerbeemissionen im Plangebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt werden. Der Abstandserlass (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBI. NW S. 659) soll sicherstellen, dass der Immissionsschutz

(insbesondere Lärm, Gerüche, Staub) bereits während der Bauleitplanung eine hinreichende Berücksichtigung findet.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans an den Festsetzungen der 2. Änderung und setzt daher innerhalb des Gewerbegebietes fest, dass die in der Abstandsliste zum Abstandserlass aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VII sowie Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten nicht zulässig sind. Das im Änderungsbereich festgesetzte Gewerbegebiet wird somit zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung eingeschränkt.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können wie in der 2. Bebauungsplanänderung die Betriebsarten der Abstandsklasse VII ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gutachtlich der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/ oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so begrenzt bzw. die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Der im Plangebiet ansässige Gewerbebetrieb fällt unter die Abstandsklasse VII. Der Fortbestand und die Erweiterung des bestehenden Betriebes sind somit nicht gefährdet.

Gebietsgliederung

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in drei Teilgebiete (GE(e) 1 bis GE(e) 3) unterteilt, um geeignete Emissionskontingente „$L_{EK}$" (vgl. Kapitel 7.4) sowie Differenzierungen der maximalen Gebäudehöhen festsetzen zu können (vgl. Kapitel 7.2).

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Es wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese entspricht der bisherigen Festsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Als Ausnahme wird gemäß § 31 Abs. 1 BauGB festgesetzt, dass die GRZ auf maximal 0,9 überschritten werden darf, wenn für jeden m² zusätzlich in Anspruch genommener Grundfläche ein m² Dachfläche extensiv begrünt und dauerhaft gepflegt wird (vgl. Kapitel 7.5). Durch diese Ausnahme werden die betriebstechnischen Anforderungen des ansässigen Gewerbebetriebes berücksichtigt, da ein Großteil der Grundstücksflächen für z.B. die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Lagerflächen versiegelt werden muss. Die Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit überschritten. Da die Bebauungsplanänderung ein Vorhaben der Innenentwicklung ist und keine Neuausweisung eines Baugebietes im Außenbereich beinhaltet, ist die ausnahmsweise Erhöhung der GRZ aus Gründen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung durch Nachverdichtung eines bereits erschlossenen Plangebietes vertretbar. Die ausnahmsweise Erhöhung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten GRZ entspricht außerdem der faktischen Ausnutzung der bestehenden Grundstücke im gesamten Gewerbegebiet, die teilweise fast vollständig versiegelt sind.

Höhe baulicher Anlagen

Für das GE(e) 2 und GE(e) 3 wird gemäß § 18 BauNVO eine Gebäudehöhe von maximal 110,0 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Bei einem

durchschnittlichen Geländeniveau von 100,0 m über NHN entspricht die festgesetzte Höhe einer Gebäudehöhe von ca. 10,0 m über der Geländeoberfläche. Die Höhenfestsetzung orientiert sich an den Höhen der bestehenden Bebauung auf dem Grundstück und im übrigen Gewerbegebiet sowie an den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans, die eine Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich des Plangebietes zum Inhalt hatte. Für das GE(e) 1 wird aufgrund der angrenzend bestehenden Wohnnutzung eine Gebäudehöhe von maximal 108,0 m über NHN festgesetzt. Durch die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen wird eine übermäßige Höhenentwicklung im Plangebiet und damit eine wesentliche Beeinträchtigung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes vermieden. Das für die Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe relevante Maß ist der jeweils höchste Punkt des Gebäudes.

Bei gewerblichen Nutzungen muss aus bautechnischen Überlegungen ein gewisser Spielraum für technisch bedingte oder immissionsschutzrechtlich notwendige Dachaufbauten wie Antennen, Abluftrohre, Kamine etc. gewährt werden. Es bestünde sonst die Gefahr, dass technisch zwingend erforderliche Anlagen beispielsweise für die Abluftführung nicht zulässig sein könnten. Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass im GE(e) 2 und GE(e) 3 die maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise durch untergeordnete Aufbauten um maximal 5,0 m auf bis zu 15 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden kann. Im GE(e) 1 darf die Gebäudehöhe durch solche Aufbauten mit Rücksicht auf die im Nordwesten angrenzende Wohnbebauung lediglich auf bis zu 10 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden. Die ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen hat keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zur Folge, da solche untergeordneten Bauteile sich wegen ihrer geringen Ansichtsfläche in der Regel kaum störend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken und keine zusätzlichen Geschossflächen erzeugen.

Die Festsetzung von Gebäudehöhen ist in einem Gewerbegebiet im Vergleich zur Festsetzung von Geschosszahlen effektiver, da die Geschosshöhen im Gewerbebau teilweise stark differieren können und die Höhenentwicklung über die Zahl der Vollgeschosse nur unzureichend gesteuert werden kann.

## 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Da die Hallen, die für einen produzierenden Gewerbebetrieb erforderlich sind, häufig das Längenmaß von 50 m überschreiten, können sie nicht gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in der offenen Bauweise errichtet werden, die eine Längenbegrenzung von 50 m festsetzt. Das planerische Erfordernis für die Zulassung größerer Hallen ist durch den Nutzungszweck des Gebietes hinreichend begründet, der die Erweiterung eines bereits ansässigen Betriebes für Kunststofftechnik vorsieht. Es wird dem entsprechend eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt und hierbei ansonsten wie in der offenen Bauweise Grenzabstände vorsieht.

Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO wird innerhalb des Gewerbegebietes die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb der die Gebäude errichtet werden dürfen. Sie umfasst neben den geplanten Neubauten auch die bestehenden Betriebsgebäude und

bindet im Osten an die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche an.

Bei gewerblich genutzten Gebäuden können zum Beispiel durch spezielle Anforderungen der Anlieferung, des Brandschutzes oder des Immissionsschutzes bauliche Ergänzungen notwendig werden, die über die eigentliche Kontur der Hauptbaukörper und die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen hinausgehen. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Dachüberstände, Pfeiler, Wandvorlagen, Stützwände, Putz- und Rettungsbalkone, Fluchttreppen sowie Sonnenschutzeinrichtungen ausnahmsweise bis zu einem Maß von 2,0 m überschritten werden dürfen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Durch die Überschreitungsmöglichkeiten wird der Bauausführung ein gewisser Gestaltungsspielraum eröffnet, ohne die städtebauliche Ordnung in Frage zu stellen. Die ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze gilt mit Rücksicht auf die im Nordwesten angrenzende Wohnbebauung nicht für das GE(e) 1. Nachbarbelange werden durch die Ausnahmen nicht berührt.

## 7.4 Schallschutz

Als Grundlage zur Beurteilung und Beschränkung der von der Änderung des Bebauungsplans ausgehenden Lärmemissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (vgl. Anlage 2). Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung, insbesondere entlang der Wilhelm-Heidkamp-Straße, muss der zulässige Gewerbelärm im Plangebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt werden. Dazu werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung innerhalb der drei Teilgebiete (vgl. Kapitel 7.1) sogenannte Emissionskontingente $L_{EK}$ festgesetzt, die eingehalten werden müssen. Somit wird das Gewerbegebiet im Sinne von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO entsprechend der Art der Betriebe und Anlagen sowie ihrer besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert.
Bezüglich der Methodik zur Ermittlung der Emissionskontingente wird auf die beiliegende schalltechnische Untersuchung verwiesen.

Für die drei Teilflächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergeben sich folgende Emissionskontingente $L_{EK}$:

| **Teilgebiet** | **Flächengröße (in m²)** | **Emissionskontingent $L_{EK}$ dB(A)/ m² (Tag)** | **Emissionskontingent $L_{EK}$ dB(A)/ m² (Nacht)** |
|---|---|---|---|
| GE(e) 1 | 2.041 | 59 | 46 |
| GE(e) 2 | 4.239 | 60 | 47 |
| GE(e) 3 | 1.231 | 59 | 46 |

Für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor Z gelten die in der folgenden Tabelle aufgeführten Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$:

| **Winkel, ausgehend vom Bezugspunkt UTM/ ETRS89 32376754, 5646935** | | **Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$ dB(A)/ m²** | |
|---|---|---|---|
| **Anfang** | **Ende** | **Tag** | **Nacht** |
| 10 | 280 | 8 | 9 |

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Der entsprechende Nachweis ist vom jeweiligen Vorhabenträger im Rahmen des Bauantrages durch eine betriebsbezogene Einzelfallprüfung (detaillierte Prognose nach TA Lärm) zu erbringen.

Bezugsgröße für die Ermittlung des zulässigen, betriebsbezogenen Emissionskontingents auf Bauantragsebene ist das Netto-Bauland (= maßgebliche Baugrundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) des jeweiligen Baugrundstücks.

Bei Einhaltung der Emissionskontingente ist nicht mit unverträglichen Lärmimmissionen durch Gewerbelärm zu rechnen. Die gesetzlichen Richtwerte für die angrenzenden Wohnnutzungen werden eingehalten.
Dies kann in der Umsetzung beispielsweise durch die Orientierung von Ladezonen, Schallschutzwände an besonders empfindlichen Stellen oder Beschränkungen der Betriebszeiten erreicht werden. In der Regel wird eine Kombination verschiedener Maßnahmen erforderlich sein. Die Einhaltung der Lärmemissionskontingente wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Es ist Sorge dafür zu tragen, dass die erforderlichen Maßnahmen weder bau- noch betriebsbedingt zur Beeinträchtigung angrenzender Schutzgüter führen können.

Ein Vorhaben ist auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_r$ die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet („Relevanzgrenze").

## 7.5 Pflanzmaßnahmen

Dachbegrünung

Zur Minderung des Bodeneingriffs durch die ausnahmsweise Erhöhung der zulässigen GRZ wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Es sind für jeden m² zusätzlich in Anspruch genommener Grundfläche ein m² Dachfläche extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Fassadenbegrünung

Zur Minderung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild durch die an die Wohnbebauung entlang der Wilhelm-Heidkamp-Straße heranrückende gewerbliche Bebauung wird für die Gebäudefassaden, die zur Wohnbebauung ausgerichtet sind, eine Begrünung mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste festgesetzt.

Pflanzliste

Kletterpflanze; 2x verpflanzt, m. B.:

| | |
|---|---|
| *Clematis in Arten* | Waldrebe |
| *Hedera Helix* | Efeu |
| *Lonicera in Arten* | Heckenkirsche |
| *Parthenocisus in Arten* | Wilder Wein |

## 7.6 Artenschutz

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I durchgeführt (vgl. Anlage 1). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden, wenn folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan umgesetzt werden:

Es dürfen in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September (Fortpflanzungszeit) keine Gehölzrodungen durchgeführt werden, da die im Plangebiet bestehenden Gehölze potentielle Brutplätze für einige planungsrelevanten Vogelarten und sogenannte „Allerweltsvogelarten" bieten. Da diese Bauzeitenregelung über den § 39 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG geregelt ist, nimmt der Bebauungsplan diese Maßnahme als Hinweis auf.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG fest, dass die bestehenden Gebäude lediglich im Zeitraum zwischen dem 1. Dezember und dem 15. März abgerissen werden dürfen, da sich Fledermäuse in diesem Zeitraum mit größter Wahrscheinlichkeit im Winterquartier befinden und entsprechend nicht mehr in den potentiellen Sommerquartieren im Plangebiet anzutreffen sind.

Der Gehölzbestand des südlich des Änderungsbereiches angrenzenden abgezäunten Bahndamms bietet für Fledermäuse bzw. zahlreiche planungsrelevante Vogelarten potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Nistplätze und/ oder Nahrungshabitate. Daher wird festgesetzt, dass diese Fläche im Zuge der Abriss- und Neubauarbeiten nicht betreten werden darf und dort weder Material gelagert noch Fahrzeuge abgestellt werden dürfen. Gehölzfällungen dürfen nicht vorgenommen werden. Der vorhandene Zaun ist zu erhalten.

Die Empfehlung der Artenschutzprüfung, dass die im Teich lebenden Fische vor der Beseitigung des Teiches abgefangen und in einen anderen artgerechten Teich umgesiedelt werden sollen, wird nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Bei den dort lebenden Fischen handelt es sich nämlich um gezüchtete Kois und damit um keine wildlebende oder heimische Art, die unter § 44 BNatSchG fällt. Daher besteht keine Rechtsgrundlage für eine Festsetzung im Bebauungsplan.

## 8. Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB als Planverfahren der Innenentwicklung durchgeführt (vgl. Kapitel 3). Es gelten damit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Somit ist eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Im Folgenden wird jedoch zusammenfassend auf die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen:

<u>Tiere und Pflanzen</u>

Es liegen im Plangebiet keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotopverbundflächen, geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG/ § 62 Landschaftsgesetz (LG) NRW oder schutzwürdige Biotope des Biotopkatasters des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) vor. Das Plangebiet liegt im

Naturpark „Bergisches Land", welches durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt wird.

Im Zuge des Verfahrens wurde eine Artenschutzprüfung, Stufe 1 (ASP I) durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind.

Gemäß ASP kann ein Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet ist als Fortpflanzungs- und Ruhestätte aufgrund der vorhandenen Spalten, insbesondere unter den Attiken an den Flachdächern der vorhandenen Gebäude, potentiell als Sommerquartiere geeignet. Winterquartiere können ausgeschlossen werden, da die vorhandenen Konstruktionen das notwendige Mikroklima im Winter nicht bieten können. Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass die bestehenden Gebäude lediglich im Zeitraum zwischen dem 1. Dezember und dem 15. März abgerissen werden dürfen, da sich Fledermäuse in diesem Zeitraum mit größter Wahrscheinlichkeit im Winterquartier befinden und entsprechend nicht mehr in den potentiellen Sommerquartieren im Plangebiet anzutreffen sind. Diese Maßnahme vermeidet außerdem Störungen während der Brutzeit von Vögeln.

Die Gartenfläche mit dem Teich kann als potentielles Teiljagdgebiet für Fledermäuse und einige Vogelarten fungieren. Beeinträchtigungen von Jagdgebieten gelten jedoch nur als artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand, wenn es sich um essentielle Teile von Jagdgebieten handelt. Dies ist aufgrund der in der Umgebung vorhandenen ausgedehnten Grünstrukturen sowie des Mühlenteichs, der Sülz und anderer Gewässer, die als Jagdgebiete und Nahrungshabitate genutzt werden können, hier nicht zu erwarten.

Die Gehölze des südlich des Plangebietes angrenzenden Bahndamms können ggf. als Fortpflanzungs- und Ruhestätte bzw. Nistplatz und Nahrungshabitat für Fledermäuse bzw. für einige Vogelarten fungieren. Daher wird festgesetzt, dass diese Fläche im Zuge der Abriss- und Neubauarbeiten nicht betreten werden darf und dort weder Material gelagert noch Fahrzeuge abgestellt werden dürfen. Der vorhandene Zaun ist zu erhalten.

Um potentielle Brutplätze für einige planungsrelevanten Vogelarten und sogenannte „Allerweltsvogelarten" nicht zu zerstören, dürfen gemäß § 39 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September (Fortpflanzungszeit) keine Gehölzrodungen durchgeführt werden. Der Bebauungsplan nimmt diesbezüglich einen Hinweis auf. Der Verlust der Gartenfläche, die als Lebensraum für Allerweltsvogelarten fungiert, führt zu keiner Beeinträchtigung dieser Arten, da in der Umgebung genügend geeignete Lebensräume zur Verfügung stehen.
Für Amphibien existieren im Plangebiet und in der direkt angrenzenden Umgebung keine geeigneten Lebensräume.

Um für die im bestehenden Teich lebendenden Kois kein Tötungs- oder Verletzungsverbot auszulösen, setzt der Bebauungsplan fest, dass die im Teich lebenden Fische vor der Beseitigung des Teiches abgefangen und in einen anderen artgerechten Teich umgesiedelt werden müssen.

Bei Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahme werden durch die Bebauungsplanänderung in Bezug auf die Artengruppen Säugetiere, Vögel, Amphibien und Reptilien keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst.

Orts- und Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild der Ortslage am östlichen Rand von Immekeppel ist durch vorhandene Gewerbebetriebe bereits vorgeprägt. Das Plangebiet ist größtenteils gewerblich genutzt. Lediglich westlich der Lagerhalle befindet sich eine kleine gärtnerisch gestaltete Freifläche mit einigen Gehölzen und einem kleinen Teich, die mit der Änderung des Bebauungsplans überbaut werden darf. Die gewerbliche Bebauung rückt somit näher an die Gärten der Wohnbebauung entlang der Wilhelm-Heidkamp-Straße heran. Um diese geringen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu mindern, setzt der Bebauungsplan für den Bereich, welcher direkt an die Wohnbebauung grenzt, eine im Vergleich zum restlichen Plangebiet um zwei Meter niedrigere maximale Gebäudehöhe fest. Eine ausnahmsweise Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Aufbauten wird hier eingeschränkt. Eine ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen ist in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung nicht zulässig. Außerdem wird für die Gebäudefassaden, die zur Wohnbebauung ausgerichtet sind, eine Begrünung mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen festgesetzt.
Für den Rest des Änderungsbereichs erfolgt lediglich eine Klarstellung der faktischen Nutzung. Die Auswirkungen auf das vorhandene Orts- und Landschaftsbild sind als nicht erheblich zu bewerten.

Boden

Das Plangebiet sowie das gesamte Gewerbegebiet weisen bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird eine Bebauung des Gartens westlich der Lagerhalle teilweise zugelassen. Die Änderung des Bebauungsplans lässt eine Erhöhung der zulässigen GRZ auf 0,9 ausnahmsweise zu. Damit ist eine zusätzliche Bodenversiegelung von ca. 750 m² möglich. Eine Erhöhung der GRZ ist notwendig, um die betriebstechnischen Anforderungen des ansässigen Gewerbebetriebes an den Boden zu berücksichtigen, da ein Großteil der Grundstücksflächen z.B. für die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Lagerflächen versiegelt werden muss. Da die Bebauungsplanänderung ein Vorhaben der Innenentwicklung ist und keine Neuausweisung eines Baugebietes im Außenbereich beinhaltet, ist die ausnahmsweise Erhöhung der GRZ aus Gründen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung durch Nachverdichtung eines bereits erschlossenen Plangebietes vertretbar. Eine Verlagerung der Betriebsstätte an einen anderen Standort hätte möglicherweise erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zur Folge. Die ausnahmsweise Erhöhung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten GRZ entspricht außerdem der faktischen Ausnutzung der bestehenden Grundstücke im gesamten Gewerbegebiet, die teilweise fast vollständig versiegelt sind.

Das Plangebiet ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst und es befinden sich keine schützenswerten Böden im Plangebiet.

Wasser

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich bis auf einen kleinen Teich innerhalb des Gartens westlich der Lagerhalle keine Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird eine zusätzliche Versiegelung des Plangebietes von ca. 750 m² ermöglicht. Damit ist mit einem geringen zusätzlichen Oberflächenabfluss zu rechnen. Zur Ableitung des anfallenden

Niederschlagswassers und des häuslichen Schmutzwassers ist das Plangebiet bereits an einen ausreichend dimensionierten Mischwasserkanal innerhalb der Straße „Zum Alten Wasserwerk" angeschlossen. Zur Minderung der zusätzlich möglichen Versiegelung durch die ausnahmsweise Erhöhung der zulässigen GRZ wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Es sind für jeden m² zusätzlich in Anspruch genommener Grundfläche ein m² Dachfläche extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Begrünung von Dachflächen führt zu einer Verzögerung des Oberflächenabflusses.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Hochwassergefahren- oder Hochwasserrisikogebietes der Sülz.

Mensch

Das nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzende Wohngebiet entlang der Wilhelm-Heidkamp-Straße sowie die beiden im Gewerbegebiet liegenden Wohnhäuser entlang der Straße „Zum Alten Wasserwerk" werden unmittelbar durch die nutzungsbedingten Lärm- und Schadstoffimmissionen und mittelbar durch den zusätzlich entstehenden Verkehr, insbesondere während der Bauphase, beeinträchtigt.

Die Veränderungen der nutzungsbedingten Lärmemissionen durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes wurden in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung muss der zulässige Gewerbelärm auf ein verträgliches Maß begrenzt werden. Dazu werden im Änderungsbereich des Bebauungsplans Emissionskontingente festgesetzt, die in den drei festgesetzten Teilgebieten GE 1, GE 2 und GE 3 eingehalten werden müssen. Die Kontingente berücksichtigen zum einen die Schutzbedürfnisse der angrenzenden, lärmempfindlichen Nutzungen. Zum anderen sind die spezifischen Bedürfnisse und Eigenschaften der vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzung seitens des ansässigen Unternehmens berücksichtigt. Bei Einhaltung der Emissionskontingente ist nicht mit unverträglichen Lärmimmissionen durch den im Änderungsbereich entstehenden Gewerbelärm zu rechnen.

Darüber hinaus werden stark verkehrserzeugende Nutzungen im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Eine über das zulässige Maß hinausgehende Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbevölkerung durch vom Plangebiet ausgehende Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Gerüche) kann somit ausgeschlossen werden. Die bauzeitbedingt auftretenden Emissionen sind temporär begrenzt und unvermeidbar. Dabei sind die Vorschriften der Baustellenverordnung (BaustellV) zu berücksichtigen.

Luft/Klima

Da dem Plangebiet keine besondere Funktion im Hinblick auf Luftreinigung, Entstehung von Frischluft oder sonstiger lufthygienischer Bereiche zukommt und aufgrund der baulichen Vorprägung des Gewerbegebietes sowie der Umgebung sind erhebliche Auswirkungen auf die Luftqualität und das Klima nicht zu erwarten.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ist nur gering und führt lediglich zu einer unerheblichen Erhöhung der CO2-Emissionen.

Die festgesetzte Dachbegrünung trägt zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei.

Kultur- und Sachgüter

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans sind keine Hinweise auf die Existenz von Kultur- und Sachgüter bekannt. Ein vorsorglicher Hinweis im Bebauungsplan stellt sicher, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß den Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) zu sichern und zu melden sind.

## 9. Umsetzung der Änderung

Der Änderungsbereich ist voll erschlossenes Bauland. Weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Die Umsetzung der Bauvorhaben erfolgt durch einen privaten Bauherrn.

Overath, den 03.08.2020

---

Bürgermeister

Stadt Overath
Der Bürgermeister
In Vertretung

Bernd Sassenhof
Erster Beigeordneter