STADT OVERATH

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

Begründung

gemäß § 2a i. V. m. § 9 Abs. 8 BauGB

April 2023

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

04. April 2023

Inhalt

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG 4
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES 5
3. PLANVERFAHREN 5
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDES PLANUNGS- UND FACHRECHT 6
   4.1 Landes- und Regionalplanung 6
   4.2 Landschaftsplanung 6
   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 8
   5.3 Verkehrserschließung 8
6. ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS 8
   6.1 Art der baulichen Nutzung 9
   6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 9
   6.3 Höhe baulicher Anlagen 10
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 10
   7.1 Artenschutz 10
   7.2 Umweltprüfung 11
   7.3 Eingriffe in Natur und Landschaft 11
   7.4 Ver- und Entsorgung 11
8. UMSETZUNG DER ÄNDERUNG 12

1. Anlass und Ziele der Planung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines im Gewerbegebiet Overath-Immekeppel ansässigen Gewerbebetriebes geschaffen werden.

Der im Südosten des Gewerbegebiets, auf dem Grundstück „Zum Alten Wasserwerk 31-33" ansässige Betrieb für Kunststofftechnik plant zur Erweiterung der Produktionskapazitäten die Errichtung einer neuen Produktionshalle. Das schmale, lange Gebäude soll südlich des Bestandsgebäudes als Grenzbebauung zum ehemaligen Bahndamm errichtet werden. Es sind die Flurstücke 1315, 1713, 1644 und 2121 betroffen. Die Montagehalle soll ggf. auf Stelzen errichtet werden, so dass die bestehenden Mitarbeiterstellplätze erhalten bleiben können. Durch die Betriebserweiterung können ca. 20 - 30 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Um eine Bebauung des Bereichs südlich des Bestandsgebäudes umzusetzen, wurde das Flurstück 2121 durch den Vorhabenträger erworben. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 81 Gewerbegebiet Immekeppel, 3. Änderung ermöglicht die vorgesehene bauliche Erweiterung nicht, da die in diesem Bereich festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche zur südlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 3,0 m vorgibt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Betriebserweiterung zu schaffen, ist daher eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich. Die überbaubare Grundstücksfläche soll bis an die südliche Grundstücksgrenze erweitert werden. Zudem ist eine Anpassung der festgesetzten abweichenden Bauweise erforderlich, um die beabsichtigte Grenzbebauung planungsrechtlich zu ermöglichen.

Im Zuge der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche soll zudem das Teilgebiet GE(e) 2 nach Norden, bis zur gedachten Verlängerung der nördlichen Grenze des GE(e) 3 geringfügig erweitert werden, um in diesem Bereich eine um 2,0 m höhere Gebäudehöhe planungsrechtlich zu ermöglichen. Der in diesem Bereich liegende Gebäudeteil des im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans errichteten Neubaus musste damals gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans niedriger als das übrige Gebäude errichtet werden. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans soll eine geringfügige Aufstockung dieses Gebäudeteils zur Angleichung an die Höhe des übrigen Gebäudeteils ermöglicht werden. Die dadurch verursachten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bzw. die nordwestlich angrenzende Wohnbebauung werden als vertretbar eingeschätzt.

Das geplante Vorhaben dient der baulichen Nachverdichtung auf dem bereits bebauten Betriebsgrundstück. Es wird lediglich eine bereits als Schotter-Parkplatz genutzte Fläche überbaut. Zusätzliche Erschließungsflächen werden nicht benötigt. Die Betriebserweiterung dient der langfristigen Sicherung des Betriebsstandortes und dem Erhalt sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Auswirkungen auf den südlich angrenzenden ehemaligen Bahndamm wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in einer Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) gutachterlich untersucht.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 umfasst eine Fläche von ca. 0,77 ha. Er umfasst in der Gemarkung Immekeppel (054925), Flur 4 die Flurstücke 686/14, 1315, 1322, 1346, 1591, 1644, 1713, 1715, 1743, 1783, 1848, 2121 und 2122.

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- und Planungsausschuss der Stadt Overath hat am 14.06.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 gefasst.

Zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschlagen (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann von einem frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung sowie von dem Umweltbericht abgesehen werden. Zudem gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange geprüft und in die Abwägung eingestellt.

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 erhöht sich nicht, da die für den Versiegelungsgrad verantwortliche Grundflächenzahl (GRZ) nicht erhöht wird. Es werden bzw. wurden auch 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, dem Umweltbericht, der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, 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. Ebenso wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, im beschleunigten Verfahren auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 29.11.2022 gefasst. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 30.01.2023 bis 03.03.2023 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 der Stadt Overath als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.6 Bebauungsplan Nr. 81

Der Bebauungsplan Nr. 81, welcher seit 1968 rechtsverbindlich 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 rechtsverbindliche 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.

Die seit 2020 rechtsverbindliche 3. Änderung des Bebauungsplans diente bereits einer konkreten Betriebserweiterung des im Zuge der 4. Bebauungsplanänderung behandelten Betriebs für Kunststofftechnik. Dabei wurde das bisherige Gewerbegebiet nach Westen hin erweitert und eine an die Bestandsbebauung sowie geplanten baulichen Erweiterungen angepasste überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Das auf dem Betriebsgelände bestehende ehemalige Vereinsheim des angrenzenden Sportplatzes, das damals als Hausmeisterwohnung genutzt wurde, wurde dabei überplant. Diese hält zum südlich angrenzenden ehemaligen Bahndamm einen Abstand von 3,0 m ein. Zum Schutz der v.a. im Nordwesten angrenzenden Wohnbebauung vor unverträglichen Lärmemissionen wurden im Gewerbegebiet Emissionskontingente festgesetzt. Außerdem wurden maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die zur Wohnbebauung hin abgestuft sind.

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 und einer Lagerhalle. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde die bestehende Produktionshalle im Jahr 2020 nach Westen erweitert, so dass der Betrieb 15 zusätzliche Arbeitskräfte einstellen konnte.

Das Betriebsgrundstück 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 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 nennenswerten 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. Änderungen des Bebauungsplans

Nachfolgend werden ausschließlich die im Zuge der 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 81 erfolgten Änderungen der Festsetzungen begründet. Die nicht geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen 3. Änderung des Bebauungsplans werden übernommen. Bezüglich der Begründung der einzelnen, nicht zu ändernden Festsetzungen wird auf den Begründungstext zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 verwiesen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Seit der letzten Änderung des Bebauungsplans hat der Betrieb die Flurstücke 686/14, 1743 und 2122 erworben und damit das Betriebsgelände in östlicher Richtung um ca. 170 m² erweitert. Die drei Grundstücke werden in den Geltungsbereich der 4. Änderung einbezogen und klarstellend als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Der Bereich ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Es erfolgt somit keine Neuausweisung von Baugebieten. Die Fläche ist teilversiegelt, aber unbebaut und grenzt an eine ebenfalls unbebaute rückwärtige Lagerfläche eines benachbarten Gewerbebetriebs. Über die Flurstücke 1681 und 1742 bestünde grundsätzlich die Möglichkeit hier künftig eine eigenständige Zufahrtsmöglichkeit, z.B. für die Feuerwehr, von der Straße „Zum Alten Wasserwerk" zum Neubau herzustellen. Um diese Möglichkeit zu bewahren, wird auf den ergänzten Grundstücken keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um die geplante, schmale Montagehalle südlich der derzeitigen Bebauung errichten zu können, wird die mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO) bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze, die gleichzeitig die Grenze des Betriebsgeländes darstellt, erweitert. Dadurch wird eine Grenzbebauung ermöglicht. Die im Bebauungsplan festgesetzte abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO) wird daher angepasst und erlaubt künftig grundsätzlich ein Heranrücken an Grundstücksgrenzen.

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Bebauung in unmittelbarer Nähe zum ehemaligen Bahndamm bzw. zum Landschaftsraum der Sülz ermöglicht.

Die auf der Nordseite des Bahndamms bestehenden Gehölze wurden im Zuge der Landschaftspflege und Verkehrssicherung durch die Stadt Overath bereits ausgedünnt und im Bereich des Böschungsfußes überwiegend entfernt.

Durch die heranrückende Bebauung müssen keine weiteren Bäume gerodet werden. Auch das Landschaftsbild wird durch die bis zu 3 m nach Süden erweiterte Bebauung nur unwesentlich verändert, da der Bereich nördlich des Bahndamms bereits durch die Bebauung im Plangebiet sowie den anderen, östlich angrenzenden Gewerbegrundstücken erheblich geprägt wird. Die bestehende sowie geplante Bebauung wird durch den Bahndamm nach Süden hin abgeschirmt und wird dadurch vom sensiblen Landschaftsraum südlich des Bahndamms nicht wahrgenommen.

Eine Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten in Richtung der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung entlang der Wilhelm-Heidkamp-Straße wird hingegen nicht ermöglicht.

6.3 Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan sind zur Steuerung der Höhenentwicklung maximale Gebäudehöhen festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO). Für den Großteil des Betriebsgrundstücks ist eine Gebäudehöhe von 110,0 m über Normalhöhennull (NHN), was einer faktischen Gebäudehöhe von ca. 10,0 m entspricht, als Höchstmaß festgesetzt. Zur nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung ist eine um 2,0 m niedrigere Gebäudehöhe festgesetzt. Der Bebauungsplan gliedert dafür das Gewerbegebiet - auch aufgrund der unterschiedlichen Emissionskontingente - in drei Teilgebiete. Die Unterteilung der einzelnen Teilgebiete erfolgte damals v.a. anhand der bestehenden Flurstücksgrenzen. Dies hatte zur Folge, dass die im Nachgang zur 3. Änderung des Bebauungsplans erweiterte Produktions- und Lagerhalle im Zentrum des Betriebsgrundstücks aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans an der nordwestlichen Ecke um 2,0 m niedriger gebaut werden musste. Dies führte zu einer nicht unwesentlichen Reduzierung der Lagerfläche, da z.B. ein verfahrbares Regalsystem nur auf einer Seite der Lagerhalle eingebaut werden konnte. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans soll dieser Fehler behoben werden, indem das Teilgebiet GE(e) 2 nach Norden zu Lasten des GE(e) 3 geringfügig erweitert wird, um in diesem Bereich eine um 2,0 m höhere Gebäudehöhe (110,0 m über NHN) planungsrechtlich zu ermöglichen. Dadurch kann die Höhe der nordwestlichen Ecke nachträglich an die Höhe des übrigen Gebäudeteils angeglichen werden. Die Anhebung der Gebäudehöhe betrifft nur einen ca. 50 m² großen Teil des insgesamt 3.423 m² großen Gebäudes. Die verursachten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bzw. die nordwestlich angrenzende Wohnbebauung werden demnach als vertretbar eingeschätzt. Auf die Höhe der einzuhaltenden Emissionskontingente hat die neue Gliederung der Teilgebiete keinen Einfluss, da die hier betroffenen Teilgebiete GE(e) 1 und GE(e) 2 dieselben Kontingente ermöglicht.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung[1] durchgeführt, um die Auswirkungen des Vorhabens auf die im Untersuchungsraum möglicherweise oder konkret vorkommenden streng geschützten (planungsrelevanten) und besonders geschützten Arten zu bewerten. Dabei wurde insbesondere die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG geprüft.

Aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen bietet der Vorhabenbereich keine geeigneten Habitatstrukturen oder ungestörten Lebensräume für die auf Grundlage der Datenbasis hier angegebenen planungsrelevanten Arten. Die aktuell durchgeführten geringfügigen Gehölzentfernungen im Bereich der südlich angrenzenden Böschung führen zu keiner Zerstörung von Lebensräumen der planungsrelevanten Gehölz- und Gebüschbrüter sowie der Waldarten. Größere

[1] UWEDO - Umweltplanung Dortmund: Bebauungsplan Nr. 81, Gewerbegebiet Immekeppel, 4. Änderung in Overath. Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung), Dortmund, Oktober 2022

Nester, wie Horste, konnten in dem Gehölzbestand nicht nachgewiesen werden. Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung ist ohnehin von einer Meidung des angrenzenden Gehölzbereiches durch die genannten Arten als Brutplatz auszugehen. Geeignete Baumhöhlungen, z.B. für den Star, lagen nicht vor. Gegebenenfalls nutzen „Allerweltsarten" wie Meisen, Amseln, Ringeltauben etc. die Gehölze als Brutplatz. Da eine Entfernung ausschließlich außerhalb der Brutzeit stattfindet, können Tötungen von ubiquitären Arten ausgeschlossen werden. Eine Zerstörung des Lebensraumes findet ebenso nicht statt, da nur ein Teilrückschnitt erfolgt und im Umfeld ausreichend Gehölzbestände vorliegen, die diesen Arten ein ausweichen ermöglichen.

An der Gebäudeseite, an der die Montagehalle angebaut werden soll, liegen keine Strukturen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse vor. Es konnten keine Spalten, Nischen oder offene Fugen an den Fassaden und den Dachübergängen mit einem Quartierpotenzial nachgewiesen werden. Die übrigen Bestandsgebäude sind von der Planung nicht betroffen. An den derzeit von der Stadt Overath entfernten Gehölzen im Süden des Plangebiets wurden keine (Specht-)Höhlungen oder Spalten mit Potenzial für waldbewohnende Fledermausarten festgestellt. Auswirkungen können daher von vornherein ausgeschlossen werden.

Es konnte somit gutachterlich nachgewiesen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch die Umsetzung der Baumaßnahmen unter Berücksichtigung üblicher Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgelöst werden.

7.2 Umweltprüfung

Da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren erfolgt (vgl. Kapitel 3), ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Die betroffenen Umweltbelange wurden im Planverfahren jedoch trotzdem ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

7.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein ökologischer Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

7.4 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um eine geringe bauliche Erweiterung auf einem bereits vollerschlossenen Betriebsgelände handelt, kann die Ver- und Entsorgung grundsätzlich über die vorhandenen Kanäle und Leitungen sichergestellt werden.

8. Umsetzung der Änderung

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

Die Umsetzung des Bauvorhabens erfolgt durch einen privaten Bauherrn.

Aufgrund der geplanten Grenzbebauung muss auf dem südlich angrenzenden städtischen Grundstück des ehemaligen Bahndamms (Flurstück 1744) eine Abstandsflächenbaulast eingetragen werden. Dies erfolgt im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren und wurde bereits mit dem Baubetriebsamt der Stadt Overath vorabgestimmt.

Overath, den 8.01.23

Siegel der Stadt Overath 2

Christoph Nicodemus
Der Bürgermeister