## 1. Planungsanlass und Zielsetzung der Planung

Aktuell besteht in Overath eine hohe Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, die für die Möglichkeit einer Verlagerung bzw. Erweiterung von ortansässigen Betrieben, die eine Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) benötigen, die rechtlichen Voraussetzungen bieten. Im Moment stehen jedoch keine dementsprechenden Flächen zur Verfügung.

Städtebauliches Ziel ist es deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen, für Auslagerungs- bzw. Erweiterungsflächen als eingeschränkte industrielle Bauflächen zu schaffen, um ggf. mit Betriebsverlagerungen eine städtebaulich gewünschte Entflechtung herbeizuführen, ohne dass der grundsätzliche Betriebsstandort in Overath aufgegeben werden muss und die Arbeitsplätze weiterhin gesichert bleiben.

## 2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich erstreckt sich auf die Grundstücke, die am Ende der Straße ‚Diepenbroich', unmittelbar am Rande des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 91, liegen.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen folgende Grundstücke:
Gemarkung Balken, Flur 3,
Flurstücksnummern 979, 993, 994, 1045 sowie Teilflächen aus 1017, 1042

Die Grenzen des Geltungsbereiches der 2. Änderung sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

## 3. Planungsrechtliche Situation

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Änderung ist somit als aus dem Flächenutzungsplan entwickelt anzusehen (§ 8 (2) BauGB.

## 4. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 91 südlich des Änderungsbereiches wird heute zum größten Teil von gewerblichen Groß- und Kleinbetrieben genutzt. Die Flächen des Änderungsbereiches sind bis auf drei Gewerbebetriebe (Bauunternehmung, Dachdecker und Entsorgungsbetrieb) noch ungenutzt.. Im Norden, Osten und Westen grenzen Wald- und Wiesenflächen an.
Die nächste, schützenswerte Wohnsiedlung am Ferrenberg liegt in ~ 400 m Luftlinie entfernt; das nächste schützenswerte Wohngebäude in ~ 400 m Luftlinie entfernt.

## 6. Inhalte der Bebauungsplanänderung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung
Die Festsetzung Gewerbegebiet (GE) wird in eingeschränktes Industriegebiet (eGI) geändert, um insbesondere den ortsansässigen Gewerbebetrieben eine Möglichkeit zur Erweiterung oder Verlagerung ihrer Betriebe zu schaffen, die aufgrund ihrer Betriebs- bzw. Anlagentypik eine Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) benötigen.

Zur Sicherung des Immissionsschutzes der nächstgelegenen Wohnnutzung ist eine Gliederung des Baugebietes nach der Abstandliste 1998 zum Abstandserlass NW erforderlich. Zulässig sind demnach nur Betriebsarten, die den Abstandsklassen V –VII zuzuordnen sind.

6.1.2 Ausschluss von Nutzungen
Einzelhandelsnutzungen
Um eine Dezentralisierung der Einzelhandelseinrichtungen in Overath zu verhindern und die Funktionsfähigkeit des Ortskerns zu sichern und darüber hinaus die Bauflächen für gewerblich-industrielle Nutzungen freizuhalten, werden Einzelhandelsbetriebe im Änderungsgebiet ausgeschlossen.
Um im Gebiet ansässigen Produktions- und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Produkte direkt am Ort der Herstellung zu verkaufen, können für diese Betriebe ausnahmsweise Verkaufsstätten zugelassen werden, wenn die vertriebenen Waren in einem eindeutig räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen.

Tankstellen
Die Industriebauflächen, die im nördlichen Randbereich des Gewerbepark Diepenbroich liegen, sind nur über eine Erschließungsstraße (Sackgasse), die durch das südlich angrenzende Gewerbegebiet führt, an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Da dies aus städtebaulicher Sicht für publikums- bzw. verkehrsintensive Nutzungen ungünstig ist, sind Tankstellen nicht zulässig.

Betriebsleiterwohnungen
Betriebsleiterwohnungen haben sich als gebietsuntypische Nutzung der gewerblichen bzw. industriellen Nutzung unterzuordnen. Sie sind deshalb nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass nachts der schlafgünstige Bereich von 35 dB(A) Innenschallpegel nicht überschritten wird. Dieser Forderung kann durch bauliche Maßnahmen Rechnung getragen werden, aber auch durch ‚architektonische Selbsthifemaßnahmen' wie beispielsweise die Ausrichtung der Schlafräume zur schallabgewandten Seite oder die Stellung der bauliche Anlagen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind auch ausnahmsweise nicht zulässig, da die Bauflächen für Gewerbe- bzw. insbesondere für Industriebetriebe vorgehalten werden sollen.

## 6.3 Verkehrsflächen, Erschließung

Die Erschließung ist auf die tatsächlich vorhandenen und nur benötigten Erschließungsflächen reduziert und modifiziert worden.

## 6.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Wasser und Strom, sowie die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist vorhanden.

Bei Betrieben, bei denen aufgrund der Betriebstypik mit einem sehr hohen Verschmutzungsgrad der versiegelten Flächen (Hofflächen) zu rechnen ist, ist das gesamte Niederschlagswasser rückzuhalten und ggf. vorzuklären, bevor es in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird. Die vorhandenen

Abwasseranlagen werden so entlastet und der Überflutung bei einem Starkregenereignis vorgebeugt.
Da es keine eindeutigen Festlegungen zu stark verschmutzenden Betriebsarten gibt, kann erst im Genehmigungsverfahren geklärt werden, welche Betriebe darunter zählen und in welchem Umfang die Regenrückhaltung erbaut werden muss.

### 6.6 Grünflächen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 übernimmt die Flächenfestsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft des Bebauungsplanes Nr. 91. Weiterhin bleiben die grünordnerischen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehen. Der Umfang der versiegelten Flächen ändert sich durch die Bebauungsplanänderung nicht. Insofern ist ein zusätzlicher Kompensationsbedarf nicht erforderlich.

## 7. Auswirkungen auf die Umwelt/ Umweltbericht

-siehe Anlage zur Begründung: Umweltbericht erarbeitet durch das Ing.- Büro Rietmann-

## 8. Realisierung der Planung

Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
Die Verwirklichung der Änderung berührt zwar die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht zu erwarten. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Overath am 28.02.2007 als Satzung beschlossene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.91 - Overath, Diepenbroich-.

Overath, den 29.03.2006

A. Heider

Bürgermeister Heider