Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 94
Gewerbegebiet Overath-Vilkerath,
Kölner Straße/Maarweg

Begründung

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Overath hat in der Sitzung vom 25.09.1996 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 -Overath-Vilkerath, Gewerbegebiet Kölner Straße/Maarweg- beschlossen.

1.2 Beschreibung des Geltungsbereiches

Lage
Der Geltungsbereich liegt in Overath-Vilkerath, Gemarkung Vilkerath Flur 3 und erstreckt sich vom Maarweg beginnend in nordöstlicher Richtung zwischen der Bundesstraße 55 und dem Bahndamm der Deutschen Bahn AG. Der landwirtschaftliche Weg im Nordosten, der noch innerhalb des Plangebietes liegt, (Flurstücke Gemarkung Vilkerath, Flur 3 Nrn. 483, 471) ist zugleich die Plangebietsgrenze.

Gesamtfläche
Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 33.000 qm und besteht aus folgenden Teilflächen:

•	Straßen, versiegelte Flächen	3.300 qm
•	bestehende Gebäude	1.600 qm
•	Grünfläche	2.240 qm
•	Garten	760 qm
•	Grasflur (Wegrain)	240 qm
•	Acker	19.300 qm
•	Wiese	3.235 qm
•	Brache	2.020 qm
•	Schotterweg	160 qm
•	Gras-/ Krautflur (Straßenböschung)	115 qm

Topographie
Das Plangebiet liegt am Fuße eines Hanges in der Talaue der Agger. Der Bahndamm, der in einer Höhe von 105,4m bis 106,4m ü. NN verläuft, begrenzt das Plangebiet nach Südwesten hin. Die nordöstlich verlaufende B 55 steigt vom Einmündungsbereich Maarweg von 102,9 m ü. NN im weiteren Verlauf auf 107,7 m ü. NN. Das Gelände, das einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll, ist leicht von Nordosten (ca. 105 m ü. NN) nach Südwesten (ca.102 m ü. NN) geneigt und liegt unter dem Niveau des Bahndammes und der B 55, die das Plangebiet umschließen.

Wie dem dieser Begründung als Anlage beigefügten Baugrundgutachten zu entnehmen ist, wurde das Grundwasser im Plangebiet zwischen 102,07 m und 99,70 m angetroffen. Entsprechend der jeweiligen Geländehöhe liegt das Grundwasser zwischen 0,50 m und 3,20 m unter Gelände. Das bedeutet, daß im Falle von Unterkellerungen die Ausbildung als wasserdichte Wanne mit entsprechender Auftriebssicherung erforderlich wird.

1.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Overath ist Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Vilkerath, Flur 3, Flurstücke 5/6, 23, 471, 483, 593, 623 und 650.

Die Grundstücke Gemarkung Vilkerath, Flur 3, Flurstücke 62, 380/8, 434/86, 535, 626 und 629 befinden sich im Besitz von drei privaten Grundstückseigentümern. Die Deutsche Bahn AG ist Eigentümerin des Flurstückes 516.

1.4 Plangrundlage

Das Plangebiet wurde von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vermessen; die Grenzen stimmen mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.

2. Einfügung in die Gesamtplanung, Berücksichtigung von Fachplanungen

2.1 Ziele der Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind in dem seit Frühjahr 1995 gültigen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP) konkretisiert. Der LEP setzt den von Bund und Ländern erarbeiteten "Raumordnungspolitischen Handlungsrahmen" in eine fachübergreifende, integrierte Konzeption für die räumliche Entwicklung Nordrhein-Westfalens. In bezug auf die Vorhaltung von Gewerbeflächen, wird unter Punkt C.II.1 als Ziel die Bereithaltung eines qualitativ hochwertigen Flächenangebotes für Gewerbebetriebe verfolgt. Ansiedlungen dürfen nicht an fehlenden Flächen scheitern. Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfüllt somit die landesplanerischen Zielvorstellungen.

2.2 Ziele der Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Teilabschnitt Kreisfreie Stadt Köln und Leverkusen, Erftkreis, Rheinisch-Bergischer Kreis und Oberbergischer Kreis stellt die unterste Ebene der Landesplanung dar. Laut dem GEP sollen die Gemeinden ihre Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf den Flächen vollziehen, die als Siedlungsbereich dargestellt sind, neue

Bauflächen sind an vorhandene Siedlungsbereiche anzuschließen. Gewerbliche Bauflächen, die kleiner als 10 ha sind, werden im GEP nicht gesondert dargestellt und sollen in den allgemeinen Siedlungsbereich integriert werden oder in unmittelbarem Zusammenhang mit ihm stehen. Das Plangebiet ist im Entwurf des GEP -Stand August 1996- als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

2.3 Entwicklung aus dem Flächenutzungsplan

Mit dem Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel ins Verfahren gebracht.

Aufgrund des dringenden Bedarfes für die hier ansässigen Firmen gewerbliche Bauflächen für deren Erweiterung zu Verfügung zu stellen und darüber hinaus weitere Gewerbebetriebe im Plangebiet anzusiedeln, besteht der planerische Wille der Stadt Overath darin, besonders unter dem Aspekt der Standortsicherung und wirtschaftlichen Entwicklung, diesem Flächenbedarf Rechnung zu tragen.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt den Bereich der beiden dort zur Zeit schon ansässigen Firmen als gewerbliche Fläche; das übrige Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Umwandlung dieser Flächendarstellung in Gewerbliche Baufläche vor. Im Rahmen des Verfahrens gemäß § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz hat die Bezirksregierung mit Schreiben vom 24.06.1996 (Az.: 62.6-1.17.06) der Stadt Overath bestätigt, daß die Darstellung gewerblicher Bauflächen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist.

2.4 Ziele der Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich.

Der Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 07.07.1989 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Nr. 8 des Rheinisch-Bergischen Kreises. Ausgenommen hiervon sind die bereits gewerblich genutzten Flächen.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes treten laut § 29 Abs. 3 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen widersprechende Darstellungen des Landschaftsplanes Nr. 8 außer Kraft.

3. Planungsanlaß, Planungsziele und Planungsgrundsätze

3.1 Planungsanlaß

Gemäß dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Overath vom 26.05.1993 besteht unter anderem ein erheblicher Gewerbeflächenbedarf für die Erweiterung bestehender Betriebe am Standort. Der Bebauungsplan Nr. 94 soll dazu beitragen, diesen Bedarf zu decken, was sich u. a. positiv auf die vorhandene Wirtschaftsstruktur und die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen auswirken wird. Die Stadt Overath ist daran interessiert, den ansässigen Unternehmen Bestandschutz und die Standortsicherung zu gewährleisten und möchte auch für Änderungen und Erweiterungen einen Rahmen vorgeben, der einerseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichert und zum anderen ökologischen Aspekten gerecht wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 sollen die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung und Sicherung von gewerblichen Einrichtungen und Anlagen ansässiger Firmen in unmittelbarem räumlichen Bezug zu schon bestehenden baulichen Anlagen geschaffen werden. Darüber hinaus sollen Flächen für Firmenneuansiedlungen bereitgestellt werden.

Da sich das Plangebiet am Ortseingang von Vilkerath befindet, ist es ein städtebaulich gestalterisches Ziel durch Begrünungsmaßnahmen und einer Begrenzung der Bauhöhen die bestehende Ortseingangssituation aufzuwerten.

3.2 Planungsziele und Planungsgrundsätze

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt den Bereich als Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO fest. Für das Plangebiet werden folgende zulässige Nutzungen sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen: Anlagen für sportliche Zwecke Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten. Dieser Ausschluß begründet sich darin, primär bauplanungsrechtlich den im Plangebiet ansässigen Unternehmen sowie Betrieben in Ortslagen, deren Flächenpotential erschöpft ist, Erweiterungsflächen bereitzustellen.

Der Ausschluß von Vergnügungsstätten, und Tankstellen begründet sich darin, daß diese Nutzungen durch das damit ausgelöste Verkehrsaufkommen zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Betriebe sowie der bestehenden Straßenzüge führen. Laut dem städtebaulichen Gutachten "Sportplatzverlegung Overath-Mitte und Attraktivierung Hallenbad" ist es der planerische Wille der Stadt Anlagen für sportliche Zwecke im Bereich des Bereiches Cyriax weiter zu entwickeln. Dies ist durch die Aufstellung des BP 90 Sportplatzgelände Cyriax erfolgt. Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den Endverbraucher zentrenrelevanten Warensortimentes soll verhindern, daß Überschneidungen mit solchen Handelsbetrieben vermieden werden, die von ihrer Art her zentrenrelevant sind. Durch diesen Nutzungsausschluß soll der Einzelhandelsbesatz auf den Flächen in den innerstädtischen Bereichen Overath und Vilkerath sichergestellt und gefördert werden.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen bezieht sich ausschließlich auf den in § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO aufgezählten Personenkreis. Diese Festsetzung dient dazu, diesem Personenkreis, Wohnraum in unmittelbarer funktionaler Zuordnung zu deren Tätigkeitsbereich bereitzustellen.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch zulässige Höhen über NN (§ 18 Abs. 1 BauNVO) in Kombination mit der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Damit ist das Maß der bauliche Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl vom 0,8 festgesetzt und damit die Obergrenze des § 17 BauNVO ausgeschöpft. Diese Festsetzung wird zum einen dem Optimierungsgebot des § 1 Satz 1 BauGB, der den sparsamen Umgang mit Grund und Boden fordert, gerecht auf der anderen Seite wird berücksichtigt, daß der Teil der Flächen, die nicht überbaut, sondern befestigt werden, in die Berechnung der Grundfläche eingeht (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Darüber hinaus wird in Gewerbegebieten aufgrund der bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen und den Gebäudeformen, die sich aus den individuellen Betriebsabläufen ergeben, die Grundflächenzahl von 0,8 nicht ausgeschöpft werden können. Auch um bei der Grundstücksvermarktung möglichst flexibel und individuell reagieren zu können, ist diese Festsetzung notwendig.

3.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der Gebäude muß sowohl aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen so gewählt werden, daß das Landschaftsbild nicht nachhaltig gestört wird. Daher richtet sich die Begrenzung der Höhe nach der vorhandenen Bebauung im Plangebiet bzw. in der unmittelbaren Nachbarschaft. In den textlichen Festsetzungen wird die Höhe baulicher Anlagen gestaffelt auf maximal 114,5 m ü. NN festgesetzt. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind solche Betriebseinrichtungen, die von ihrer Gestalt untergeordnet in Erscheinung treten. Laut landschaftspflegerischem Fachbeitrag des Planungsbüros für Landschafts- und Gartengestaltung Köhler werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering bis mittel (nach dem sog. MURL-Verfahren ADAM, NOHL, VALENTIN 1986) beurteilt, da das Gelände nach Ost-Südosten durch den bestehenden Bahndamm von ca. 4,50 m Höhe und die bestehende Gewerbehalle sowie nach Süden durch die vorhandene Bebauung sichtbegrenzt ist. Eine nachhaltige Störung des Landschaftsbildes tritt somit nicht ein.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die bestehende Straße "Maarweg" von der eine etwa 125 m lange Stichstraße abzweigt, erschlossen. Diese Planstraße, mit einem Straßenquerschnitt von 6,5 m und einem Wendehammer von 9 m Radius, ermöglicht den uneingeschränkten Begegnungsfall

LKW/LKW. Über die anbaufreie Bundesstraße 55 sind direkte Zuwege zu den einzelnen Betrieben nicht möglich. Es werden keine Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen, um den Straßenquerschnitt auf ein absolut notwendiges Maß zu beschränken. Der erforderliche Stellplatznachweis ist auf den privaten Flächen zu erbringen. Zur Sicherung der Grundstücksein- und ausfahrten wird festgesetzt, daß diese in einer Breite bis zu 6 m auf den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zulässig sind.

Zur weiteren Einfügung in das Landschaftsbild und zur Aufwertung der Ortseingangssituation Vilkerath, werden hochkronige Anpflanzungen auf den privaten Grünstreifen, die parallel der B 55 sowie des Maarweges verlaufen, und die die Funktion des Straßenbegleitgrüns übernehmen, festgesetzt.

4.2 Wasserversorgung

Versorgungsträger für Wasser sind die Stadtwerke Overath. Die Trinkwasserversorgung ist durch die Verlängerung der Zubringerleitung im Maarweg bis in das Plangebiet gewährleistet.

4.3 Abwasserentsorgung

Gemäß § 51 a LWG NW vom 25.06.1996 muß Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegenbenheiten und der vorgesehenen gewerblichen Nutzung der Flächen wurde durch ein Fachbüro eine Entwässerungskonzeption erarbeitet, die im Hinblick auf die Anforderngen des § 51 a LWG NW einer ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung entspricht.

Das Plangebiet ist in der Änderungsanzeige nach § 58 Abs. 1 LWG der Stadt Overath für die Kanalisation im Einzugsgebiet der Kläranlage Overath vom Dezember 1996 enthalten (Bescheid der Bezirksregierung Köln vom 09.04.1996; Az.: 54.2-3.1-(7.6)-13-(zu 2202).

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennverfahren.

Aufgrund des für den Bereich des BP 94 vorliegenden hydrogeologischen Gutachtens folgt unter dem an der Oberfläche anstehenden Mutterboden eine zwischen 1,75 m und 3,15 m mächtige Schicht Tal- und Auelehm, die für eine Versickerung nicht geeignet ist. Der Grundwasserspiegel ist wegen der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zur Agger abhängig von den Wasserständen des Vorfluters. Durch die Lage an Hangfuß muß auf einer Fläche mit seitlich aus den Hängen zulaufenden Schicht- und Hangwasser gerechnet werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes ist ausgeschlossen.

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über einen neuen Schmutzwasserkanal an die im Maarweg vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Von dort aus wird es über den von Vilkerath und Overath verlaufenden Hauptsammler zur Kläranlage Overath abgeleitet. Der neue Schmutzwasserkanal wird in der geplanten Zufahrt zum Gewerbegebiet verlegt.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser soll direkt in die Agger eingeleitet werden. Zur Sammlung und Ableitung dient ein neuer Regenwasserkanal, der im Wendehammer des Plangebietes beginnt, die Bahnstrecke kreuzt und im Bereich des Gewerbegebietes "Vilkerath - Zur Kaule" an die vorhandene Regenwasserkanalisation angeschlossen wird. Um eine entsprechende fachtechnische Instandhaltung zu gewährleisten, wird diese Trasse innerhalb des Bebauungsplanes mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Stadtwerke Overath gesichert.

Vor der Ableitung in die Regenwasserkanalisation wird das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet mechanisch vorbehandelt. Im Bebauungsplan wird eine geeignete, ausreichend große Fläche zur Unterbringung eines Regenklärbeckens ausgewiesen und festgesetzt. In Abhängigkeit von der Nutzung der Flächen wird mit den späteren Gewerbenutzern abgestimmt, inwieweit die abzuleitende Niederschlagsmenge durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken reduziert oder verzögert werden kann.

5. Immissionsschutz

5.1 Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind Flächennutzungen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Daher müssen im Rahmen eines gerechten Abwägungsvorganges gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die Belange der bestehenden benachbarten Wohnbebauung eingebracht und angemessen berücksichtigt werden. § 1 Abs. 4-9 BauNVO bietet die Möglichkeit im Bebauungsplan innerhalb der einzelnen Gebietstypen Nutzungsdifferenzierungen bzw. Nutzungsgliederung zur Feinsteuerung des Baugebietes unter Wahrung des Gebietstypus zu treffen. Dieses planerische Instrument ist im Hinblick auf eine wohnsiedlungsverträgliche gewerbliche Nutzung im Bebauungsplan auszuschöpfen.

5.2 Schutz vor gewerblichen Immissionen

Um eventuell auftretende nachteilige Umwelteinwirkungen des Plangebietes auf die benachbarte Wohnbebauung soweit wie möglich zu vermeiden, wird über die Steuerungsmethodik der Baunutzungsverordnung (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO) eine Klassifizierung des Geltungsbereiches, unter Wahrung des gewerblichen Gebietscharakters, in zwei Zonen festgesetzt. Die Zulässigkeit der Nutzungen richtet sich nach der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (-SMBL. NW. S. 283-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1994 (-SMBl. NW. S. 1330-). Die Abstandsliste zum Runderlaß ist dieser Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Durch die Zonierung des Gewerbegebietes werden Vorkehrungen zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung "Am Rosenhügel", und "Oberstraße" getroffen.

5.3 Schutz vor Verkehrsimmissionen

Die in § 1 Abs. 5 Ziff. 1 BauGB zu berücksichtigenden Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnbedingungen gelten auch uneingeschränkt für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen. Um dem in § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO definierten Nutzerkreis dieser Wohnungen vor Immissionen, verursacht durch den von der B 55 ausgehenden Verkehr, zu schützen, ergibt sich im Hinblick auf die planerische Konfliktbewältigung ein Handlungbedarf. Daher sind Wohnungen mit Aufenthaltsräumen auf der dem Verkehrslärm zugewandten Seite unlässig, sofern die Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung überschritten werden.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

6.1 Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen ein Ziel der Bauleitplanung. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeiträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist (§ 8 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen). § 8a BNatschG regelt, daß über unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch das Inkrafttreten eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Rahmen des Abwägungsvorganges gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden ist, wie diese durch entsprechende Festsetzungen auszugleichen sind.

Der unbebaute Bereich des Plangebietes ist Teil des Landschaftsschutzgebietes (Landschaftsplan Nr. 8). Der Landschaftsplan weist für den unbebauten Bereich des Plangebietes als Entwicklungsziel für die Landschaft "Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahmen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen" aus.

Gemäß § 8a Abs. 3 BNatSchG ist der Vorhabenträger als Verursacher von Eingriffen verantwortlich für die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Daher ist es Aufgabe, im Rahmen des Durchführungsverfahrens, die mit dem Bebauungsplan Nr. 94 verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu ermitteln und zu prüfen, inwieweit die Planung Eingriffe gem. BNatSchG bzw. Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen zur Folge hat. Für die Eingriffe sind entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu errechnen, über einen Verteilungsschlüssel den entsprechenden Eingriffsflächen zuzuordnen und festzusetzen. Diese Bewertung erfolgt durch eine sorgfältige Bestandsaufnahme und Bewertung und der anschließenden Gegenüberstellung des ökologischen Ist-Zustandes im Plangebiet mit dem ökologischen Zustand nach der Verwirklichung der Planung.

6.2 Eingriffs- Ausgleichbilanzierung

Hierfür wurde das Planungsbüro für Landschaft- und Gartengestaltung Horst Köhler in Krefeld beauftragt. Die Gegenüberstellung des Ist-Zustandes mit dem Zustand nach der Planung wird aus der folgenden Flächenbilanzierung ersichtlich.

A) Ausgangszustand des Plangebietes

CODE	BIOTOPTYP	FLÄCHE (m²)	GRUNDWERT A	GESAMT-KORREKTUR-FAKTOR	GESAMT-WERT-FAKTOR	EINZEL-FLÄCHEN-WERT
1.1	Straßen, versiegelte Flächen	3.300	0	/	0	0
1.1	Gebäude	1.600	0	/	0	0
4.3	Grünfläche	2.240	2	/	2	4.480
4.2	Garten	760	4	/	4	3.040
2.3	Grasflur (Wegrain)	270	3	/	3	810
3.1	Acker	19.300	2	/	2	38.600
3.2	Wiese	3.235	4	/	4	12.940
5.1	Brache	2.020	4	/	4	8.080
1.3	Schotterweg	160	1	/	1	160
2.2	Gras- / Krautflur (Straßen-böschung)	115	3	/	3	345
GESAMTFLÄCHE (m²)		33.000				
GESAMTFLÄCHENWERT A (SUMME DER EINZELFLÄCHENWERTE)						**68.455**

B) Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

CODE	BIOTOPTYP	FLÄCHE (m²)	GRUNDWERT P	GESAMT-KORREKTUR-FAKTOR	GESAMT-WERT-FAKTOR	EINZEL-FLÄCHEN-WERT
1.1	Gebäude					
	- Bestand	1.600	0	/	0	0
	- max. zu versiegelnde Fläche (Baugrenze)	16.900	0	/	0	0
1.1	versiegelte Flächen					
	- Bestand (Straße)	1.420	0	/	0	0
	- Bestand (Hof)	1.880	0	/	0	0
	- Planung	485	0	/	0	0
4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten (nicht zu überbauende Grundstücks-flächen und Gärten)					
	- Bestand (Erhalt)	845	2	/	2	1.690
	- Planung	705	2	/	2	1.410
1.3	Schotterweg (z.T. Erhalt, z.T. neu)	270	1	/	1	270
8.1 / 8.2	Fläche für Bepflanzung (Gehölze) (Ausgleichsfläche A1 und A2 mit einer Breite > 5 m)	5.080	6	/	6	30.480
8.1 / 8.2	Fläche für Bepflanzung (Gehölze) (Ausgleichsfläche A1 und A2 mit einer Breite bis 5 m)	1.455	6	0,9*	5,4	7.857
8.1 / 4.5	Gehölzpflanzung / Wiese (Ausgleichsfläche)	2.120	5	/	5	10.600
7.7	Regenwasserklärbecken	240	4	0,75 **	3	720
GESAMTFLÄCHE (m²)		33.000				
GESAMTFLÄCHENWERT B (SUMME DER EINZELFLÄCHENWERTE)						**53.027**

Anmerkungen zu den Korrekturfaktoren :

* Abwertung, da der Heckenstreifen nur eine Breite von bis zu fünf Metern aufweist.

** Abwertung, da nur eine Klärung des Wassers, jedoch keine Versickerung erfolgt.

Aus der Gegenüberstellung der Bestandsbewertung mit dem Zustand nach der Planung verbleibt ein Kompensationsdefizit von 15428 Punkten.

Wie aus § 1 Abs. 5 Ziff. 1-9 BauGB hervorgeht, unterliegen die in Ziff. 7 genannten Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftpflege dem in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Abwägungsgebot d. h., daß diesen Belangen gegenüber den übrigen kein stärkeres Gewicht eingeräumt wird. Um den Eingriff vollständig kompensieren zu können, müßte auf die Festsetzung von ca. 2570 qm Gewerbefläche zugungsten von Begrünungsmaßnahmen verzichtet werden. Dies entspräche einem Anteil von ca. 16% an der gesamt überbaubaren Fläche bei gleichem Erschließungsaufwand. Bei einer vollständigen Kompensation würde eine starke Unterschreitung der in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dazu führen, daß um dem Gewerbeflächenbedarf der Stadt Overath nachzukommen an anderer Stelle unverbaute Flächen in Anspruch genommen werden müßten, was dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB (Optimierungsgebot) widerspräche.

Um den unvermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft zu mindern, und die Belange von Natur und Landschaft angemessen in die Abwägung einzubringen, wurde, um das Kompensationsdefizit zu minimieren, zusätzlich eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im nordwestlichen Bereich von 5 auf 20 Meter erweitert.

Es ist ausdrücklich planerischer Wille der Stadt Overath mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes dem erheblichen Gewerbeflächenbedarf Rechnung zu tragen, um eine Stärkung der vorhandenen Wirtschaftsstruktur und die Schaffung und Sicherung der Arbeitsplätze zu bewirken. Daher treten die Belange des Umwelt- und Landschaftsschutzes hinter denen der Wirtschaft zurück, eine Vollkompensation im Plangebiet ist somit nicht möglich.

Die Stadt Overath hat somit durch eine umfassende Ermittlung und sorgfältige Bewertung des Bestandes im Plangebiet, der angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 1 Ziff. 7 BauGB in der Abwägung den Anforderungen der §§ 8, 8a BNatSchG entsprochen.

Die geplante Nutzung bringt zwar eine Zunahme an versiegelter Fläche, durch die flächensparende Erschließungskonzeption und der Vielzahl von differenzierten Festsetzungen zur Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB reduzieren sich die Auswirkungen des Eingriffes auf ein unvermeidlich nötiges Maß.

Overath, den 11.02.1998

Siegel der Stadt Overath 5

stellv. Bürgermeister

Ratsmitglied

Anlagen:

Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (-SMBl. NW. S. 283-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1994 (-SMBl. NW. S. 1330-)

Auszug aus den Regelungen der DS 836 und DS 800 01 -Vorschrift über Erdbauwerke (VE-) insbesondere den Ergänzungsbestimmungen (EzVE) 11 -Biologische Sicherungen- (Anlage zu Hinweis Ziff. 4 des Bebauungsplanes)

Baugrundgutachten Gewerbegebiet Overath-Vilkerath, Kölner Straße/Maarweg bearbeitet von: Ingenieurteam Dr. Hemling, Gräfe & Becker, Köln vom 25.09.1997