Stadt Overath

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 111 Overath-Alte Mucher Straße, Holzausstellung mit Beratung und Verkauf und Holzlager

Begründung

12. Februar 2007

1	PLANUNGSANLASS UND –GRUNDLAGEN	1
2	GELTUNGSBEREICH	2
3	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	2
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
3.2	Bestehendes Planungsrecht	2
4	RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION	3
5	PLANUNGSZIELE	4
6	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	5
6.1	Grundzüge der Planung	5
6.2	Art der baulichen Nutzung	5
6.3	Maß der baulichen Nutzung	6
6.4	Bauliche Nutzung	7
6.5	Verkehrsflächen und Erschließung	7
6.6	Ver- und Entsorgung	7
6.7	Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
6.8	Flächen für Stellplätze	8
6.9	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	9
6.10	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	9
6.11	Immissionsschutz	10
6.12	Nachrichtliche Übernahmen	12
6.13	Hinweise	12
6.14	Umweltbezogene Stellungnahme	12
7	FLÄCHENBILANZ	12
8	REALISIERUNG DER PLANUNG	13

1 Planungsanlass und –grundlagen

Auf dem Grundstück des Vorhabenträgers an der Alten Mucher Strasse besteht ein Ausstellungsgebäude mit Beratung und Verkauf eines ortsansässigen Holzfachbetriebes. Der Familienbetrieb ist derzeit auf mehrere Standorte im Stadtgebiet von Overath verteilt. Ausstellungs- und Verkaufsräume wie auch ein Warenlager befinden sich entlang der Alten Mucher Straße und der Straße „An der Brücke", ein weiteres Warenlager liegt dezentral an der Straße „Wiesenauel" im Stadtzentrum von Overath. Tägliche Lkw-Verkehre zwischen den verschiedenen Standorten beeinträchtigen die umliegende Wohnbebauung durch Lärm- und Schadstoffimmissionen.

Die Betriebsinhaber beabsichtigen nun die Errichtung einer Holzlagerhalle auf der heutigen Freilagerfläche angrenzend an das Ausstellungsgebäude, um den Lagerbetrieb zu zentralisieren und dann das Außenlager an der Strasse „An der Brücke" und die Lagerhaltung an der Straße „Wiesenauel" aufzugeben.

Dieses trägt wesentlich zur Lösung von bestehenden Nutzungskonflikten, insbesondere der Immissionsproblematik und zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei.

Das o.g. Grundstück mit bereits errichtetem Ausstellungsgebäude und geplanter Lagerhalle liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 71. Dieser setzt für diesen Bereich Wohnbauflächen fest. Das geplante Vorhaben ist somit nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Grund haben die Betriebsinhaber die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 beantragt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Vorhaben zu schaffen.

Eine Bebauungsplanänderung ist im vorliegenden Fall jedoch nicht das geeignete Planungsinstrument, da mit einer Änderung von Allgemeinem Wohngebiet in Gewerbegebiet auch andere gewerbliche Nutzungen zulässig wären und somit nach Aufgabe des Holzfachbetriebs ein „Splittergewerbegebiet" innerhalb eines Wohngebiets entstehen kann. Dies ist jedoch nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 111 sollen deshalb ausschließlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des konkreten Vorhabens ‚Holzausstellung mit Beratung und Verkauf und Holzlager' geschaffen werden mit dem Ziel der Standortsicherung und Zentralisierung des Betriebes.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a durchgeführt. Die Vorraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 sind erfüllt.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 111 befindet sich östlich des Stadtzentrums in räumlicher Nähe der Anschlussstelle Overath der BAB 4 Köln – Olpe. Im Nordosten begrenzt die L 312, Mucher Straße, das Plangebiet, im Süden die Alte Mucher Straße. Im Westen des zu überplanenden, dreieckigen Bereichs grenzen Wohngebäude und bisher unbebaute Freiflächen an.

Das Plangebiet beinhaltet in der Gemarkung Heiliger, Flur 2 die Flurstücke 1355, 1356, 1357, 1358, 1360 und 1401. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Fläche von rund 5.000 qm. Seine genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Bebauungsplandarstellung.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die geplante gewerbliche Nutzung ‚Holzausstellung mit Beratung und Verkauf und Holzlager' entspricht nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Overath in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Februar 1980.

Ein Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird darf gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird und er den Zielen der Raumordnung angepasst ist. Der Flächennutzungsplan ist dann nur im Wege der Berichtigung anzupassen.

Mit Schreiben vom 16.01.2007 bestätigt die Bezirkregierung Köln, dass die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst sind.

Weiterhin stellt der Flächennutzungsplan für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 111 Wohnbaufläche, südlich der Alten Mucher Straße gemischte Bauflächen und in Richtung Agger Grünflächen dar. Im Nordosten verläuft mit der L 312 eine überörtliche Hauptverkehrsstraße. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass mit der beabsichtigten Nutzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung mit Änderung der Darstellung „Wohnbaufläche" (W) in „Gemischte Baufläche" (M) angepasst.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Für den Änderungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 71 „Alte Mucher Straße". Dieser setzt im räumlichen Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die maximale Firsthöhe von 102,00 m über NN und 103,50 m über NN im Bereich des bestehenden Ausstellungsgebäudes. Zur Fahrbahn der Mucher Straße, L 312, halten die festgesetzten Baugrenzen einen Abstand von 15,0 m ein. Die Breite der erforderlichen Schutzzonen entlang der L 312, die gemäß § 25 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen in der Regel 20,0 m betragen soll, konnte im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW (ehem. Rheinisches Straßenbauamt) auf 15,0 m reduziert werden. In einem 3,00 m breiten Streifen entlang der L 312 setzt der Bebauungsplan Nr. 71 im Bereich des Ausstellungsgebäudes Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB fest.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet in etwa 100 m Abstand zum bestehenden Natura 2000-Gebiet DE 5109-302 „Agger" befindet. Das Gebiet umfasst den 10 bis 15 m breiten Flusslauf der Agger von Vilkerath bis Lohmar und von dort den gesamten Auenbereich bis zur Einmündung in die Siegaue. Nach der Flora-Fauna-Habitat- (FFH) -Richtlinie sind gemäß Artikel 6 Abs. 3 Pläne oder Projekte, die ein Natura 2000-Gebiet einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen oder Projekten erheblich beeinträchtigen könnten, einer Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen zu unterziehen. Das FFH-Gebiet wird von dem Vorhaben nicht direkt betroffen. Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes durch sonstige Wirkungen sind jedoch vorab nicht auszuschließen. Daher ist im Rahmen der Bauleitplanung eine FFH-Vorprüfung durchzuführen.

Die notwendige FFH-Vorprüfung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass mit Umsetzung der Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen der für das FFH-Gebiet relevanten Schutz- und Erhaltungsziele verbunden sein werden. Auf eine weitergehende FFH-Verträglichkeitsprüfung kann daher verzichtet werden.

Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 111 wird der in seinem Geltungsbereich bisher geltende Teil des Bebauungsplans Nr. 71 „Alte Mucher Straße" ersetzt.

4 Räumliche und strukturelle Situation

Der Änderungsbereich liegt im Aggertal an der L 312 und verfügt durch die Nähe zur BAB 4 Köln – Olpe und zur B 55 über eine gute überörtliche Verkehrsanbindung. Das Stadtzentrum von Overath ist etwa 1 km entfernt.

Die Alte Mucher Straße, von der das Plangebiet unmittelbar erschlossen wird, ist als Anliegerstraße mit überwiegend 5,50 m bis 6,50 m Fahrbahnbreite und beidseitigen Gehwegen ausgebaut und wird alleeartig durch alten Laubbaumbestand begrünt.

Das zweigeschossige Ausstellungsgebäude im westlichen Plangebietsteil hat eine Grundfläche von rund 700 qm. Das Geländeniveau liegt hier bei ca. 93,00 m über NN. Unmittelbar angrenzend nutzt die Firma Rottländer die heutigen, auf einem Niveau von etwa 92,50 m über NN liegenden Freiflächen zur Ausstellung und Lagerung von Holzprodukten, vorwiegend für den Gartenbereich.

Pkw-Stellplätze befinden sich westlich und nordöstlich des Ausstellungsgebäudes in Richtung der höher gelegenen L 312. Die Erschließung des Holzfachbetriebs erfolgt ausschließlich von der Alten Mucher Straße. Weitere Ausstellungs- und Verkaufsräume befinden sich südlich außerhalb des Plangebiets zwischen den Straßen An der Brücke und Alte Mucher Straße, wo sich auch das Wohnhaus der Betriebsinhaber befindet. Holzzuschnittarbeiten für den Transport durch die Kunden werden ausschließlich dort vorgenommen und sind, ebenso wie eine Holzweiterbearbeitung, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 111 nicht geplant. Im direkten Umfeld des Bebauungsplangebiets befinden sich überwiegend ein- bis zweigeschossige, freistehende Einfamilienhäuser.

Mit dem ca. 250 m Luftlinie entfernten Landeskrankenhaus liegt neben Misch- und Wohnbauflächen eine schutzbedürftige Sondernutzung in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Diese Baugebiete sowie Campingplätze und Waldflächen liegen im Nordosten des Plangebiets. Im Norden liegt zwischen der B 55, Kölner Straße und der Agger das Gewerbegebiet Hammermühle. Auf der westlichen Seite der Agger verläuft die Bahntrasse Köln – Gummersbach.

Im weiteren Umfeld sind nordöstlich des Plangebiets mit der Burgruine Großbernsau und der mittelalterlichen Ringwallanlage eingetragene Denkmale bzw. Bodendenkmale vorzufinden.

5 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 sollen im westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Holzlagerhalle geschaffen werden. Für den östlichen Plangebietsteil trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 111 eine entsprechende Nutzungs- bzw. Zweckbestimmung, durch die der vorhandene Holzfachbetrieb langfristig planungsrechtlich am Standort gesichert werden soll.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 111 kann die Lagerhaltung der Firma Rottländer von derzeit mehreren Standorten im Stadtgebiet zusammengeführt und zentralisiert werden. Dadurch bietet sich an den aufgegebenen Standorten die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung und gegenwärtige Konfliktsituationen, insbesondere aufgrund von Immissionen aus der gewerblichen Nutzung, können behoben werden.

Im Hinblick auf eine potenzielle Folgenutzung soll gleichzeitig verhindert werden, dass sich ein „Splittergewerbegebiet" im Wohngebiet entwickelt.

Darüber hinaus lässt die Stadt Overath zur Zeit ein Einzelhandelskonzept für die Gesamtstadt erarbeiten, in dem u. A. zentrale Versorgungsbereiche abzugrenzen sind. Für den Standort Alte Mucher Straße ist eine Entwicklung als zentraler Versorgungsbereich nach Zielvorstellung der Stadt Overath nicht vorgesehen, da im Stadtgebiet besser geeignete Bereiche für die (Einzelhandels-) Versorgung der Bevölkerung zur Verfügung stehen. Dementsprechend ist die Plangeberin daran interessiert, das Entstehen eines neuen Versorgungsbereichs an der Alten Mucher Straße zu verhindern.

6 Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 111 beinhaltet im Wesentlichen die Festsetzung eines Baugebiets mit der Zweckbestimmung „Holzausstellung mit Beratung und Verkauf" sowie eines Baugebiets mit der Zweckbestimmung „Holzlager".

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximalen baulichen Höhe (OK) bestimmt.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich ausschließlich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der Bebauungsplan setzt aus gestalterischen Gründen und im Hinblick auf eine Verbesserung des örtlichen Kleinklimas Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die bestehende Holzausstellung mit Beratung und Verkauf besteht bereits und soll planungsrechtlich gesichert werden. Dementsprechend ist festgesetzt, dass innerhalb des Baugebiets mit der Zweckbestimmung „Holzausstellung mit Beratung und Verkauf" Geschäfts-, Büro- und Ausstellungsräume für den Verkauf von Holz und Holzprodukten sowie branchentypischen Randsortimenten zulässig sind.

Mit der Festsetzung des Baugebiets mit der Zweckbestimmung „Holzlager" soll eine maßvolle Erweiterung bzw. Zentralisierung des Holzfachbetriebes ermöglicht werden. Zulässig ist deshalb eine Halle zum Lagern von Holz und Holzprodukten.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind in beiden Baugebieten zulässig.

Durch die jeweilige Zweckbestimmung und die festgesetzten zulässigen Nutzungen wird einerseits die Nutzung auf das konkrete Vorhaben beschränkt und andererseits die bereits vorhandene Nutzung am Standort gesichert.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für die Baugebiete orientiert sich an der Obergrenze des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete um eine adäquate Ausnutzung der relativ kleinen Grundstücksflächen zu ermöglichen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass neben den Lager und Geschäftsräumen auf dem Grundstück Kunden- und Mitarbeiterstellplätze bereit zu stellen sowie ausreichend Anlieferungs- und Rangierflächen vorzusehen sind. Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO wird außerdem festgesetzt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche das Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Holzausstellung mit Beratung und Verkauf" und das Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Holzlager" als eine Grundstücksfläche zugrunde zu legen sind. Damit wird der räumlich-funktionalen Einheit der beiden Baugebiete Rechnung getragen.

Gerade bei gewerblichen Nutzungen kann die Zahl der Geschosse die Baumasse und Höhenentwicklung von Gebäuden nur unzureichend steuern. Daher wird für die Baugebiete neben der Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung jeweils eine Höhenfestsetzung gewählt. Durch die Festsetzung der baulichen Höhe in Meter über NN liegt die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkanten gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO innerhalb des Baugebiets absolut fest. Maßgebend ist immer das eingedeckte Dach.

Die aktuell gemessenen Höhen des weitgehend ebenen Geländes liegen in den Baugebieten im Mittel bei rund 93,00 m über NN. Mit der Festsetzung können sich, abgesehen von begründeten und eingeschränkten Ausnahmen, höchstzulässige Gebäudehöhen von ca. 9,00 m bzw. ca. 10,50 m über dem Gelände ergeben. Die mit maximal 102,00 m über NN festgesetzte Oberkante für die geplante Holzlagerhalle entspricht der Firsthöhe des unmittelbar angrenzenden Wohnhauses an der Alten Mucher Straße Hausnr. 9. Für das vorhandene Ausstellungsgebäude setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 111 als maximale bauliche Höhe bzw. Oberkante 103,50 m über NN fest und übernimmt damit die Höhenfestsetzung des Bebauungsplan Nr. 71. Gleichzeitig wurden ausnahmsweise zulässige Überschreitungen, z. B. durch technisch erforderliche Gebäudeteile, festgesetzt. Damit soll verhindert werden, dass für untergeordnete Bauteile regelmäßig Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig werden.

6.4 Bauliche Nutzung

Die überbaubaren Flächen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich im östlichen Plangebietsteil an dem vorhandenen Ausstellungsgebäude des Holzfachbetriebs und am zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 71.

Im westlichen Teil entspricht die überbaubare Fläche den Abmessungen des Vorhabens bzw. der geplanten Holzlagerhalle. Zu der benachbarten Wohnbebauung halten die Baugrenzen hier einen Abstand von 5,00 m ein.

6.5 Verkehrsflächen und Erschließung

Die überörtliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Bundesstraße B 55 und die BAB 4 Köln – Olpe. Unmittelbar wird der Änderungsbereich über die Alte Mucher Straße erschlossen, etwa 80 m entfernt vom Einmündungsbereich Mucher Straße (L 312)/Alte Mucher Straße.

Die Dimensionierung der Verkehrsflächen und die Knotenpunktgeometrie dieses Einmündungsbereichs reichen aus, das Verkehrsaufkommen, verursacht durch den Holzfachbetrieb, zu bewältigen. Das Niveau der L 312 liegt um etwa 1,00 m bis 1,50 m höher das des Plangebiets.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 111 zu ersetzende Bebauungsplan Nr. 71 setzt zwischen dem vorhandenen Ausstellungsgebäude und der geplanten Holzlagerhalle eine Verkehrsfläche mit Wendeanlage zur Erschließung von „Hinterliegergrundstücken" fest. Als private Verkehrsfläche wird die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 111 beibehalten um die Erschließung der bisher unbebauten Grundstücke weiterhin zu sichern. Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkfläche" dienen der Bereitstellung von Besucherstellplätzen im Straßenraum bei Realisierung einer Wohnbebauung nordwestlich des Geltungsbereichs.

6.6 Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet in einem bereits erschlossenen und bebauten Siedlungsbereich liegt, kann die Versorgung bisher noch ungenutzter Flächen mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation über das bestehende Leitungsnetz bzw. durch die entsprechenden Versorgungsträger sicher gestellt werden.

Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan der Stadt Overath enthalten. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Overath, Weberstraße über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Alten Mucher Straße bzw. das öffentliche Kanalnetz zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser verbleibt auf den privaten Grundstücken und ist dort zu versickern.

Das Niederschlagswasser wird über eine Mulden-Rigolenversickerung auf den Grundstücken des Holzfachbetriebs innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen A und B sowie ggf. C im Plangebiet entsorgt. Hierbei ist auf einen Sicherheitsabstand von mindestens 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden zu achten sowie auf einen Abstand von mindestens 2,00 m zu Fremdgrundstücken.

Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist durch einen Fachgutachter erarbeitet worden.

6.7 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt an den westlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenzen Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Sofern Zäune eingesetzt werden, sind diese zu begrünen. Ergänzend wird festgesetzt, dass Kfz-Stellplätze mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen zu versehen sind. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Dazu enthält der Bebauungsplan Pflanzenauswahllisten. Die festgesetzten Maßnahmen dienen der städtebaulichen Gestaltung durch Randeingrünung des Plangebiets, der Einbettung in das kleinteilig bebaute Umfeld und der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas.

Innerhalb der Flächen mit den Bezeichnungen A, B und C sind Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig. Aufgrund der besonderen örtlichen Gegebenheiten sollen zur Bepflanzung der Flächen, in denen Versickerungsmulden vorgesehen sind, Pflanzenarten verwendet werden, die an feuchte Standorte angepasst sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 wird keine Ausgleichsverpflichtung für Eingriffe ausgelöst. Zudem waren auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 71 Eingriffe in Natur und Landschaft bereits zulässig.

6.8 Flächen für Stellplätze

Stellplätze sind ausschließlich in den hierfür im Bebauungsplan umgrenzten und festgesetzten Flächen zulässig. Mit der Festsetzung wird die Anordnung von Stellplätzen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen auf bestimmte Flächen begrenzt.

Da die Nutzungen der Baugebiete in räumlich-funktionalem Zusammenhang stehen und sich alle Grundstücksflächen im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Nr. 111 im Eigentum der Betreiberin und Vorhabenträgerin befinden, setzt der Bebauungsplan fest, dass die zur Deckung des Stellplatzbedarfs eines Baugebiets erforderlichen Pkw-Stellplätze auch im jeweils anderen Baugebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nachgewiesen werden können.

6.9 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Der Bebauungsplan setzt eine private Verkehrsfläche fest, auf der zusätzlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Overath und der Flurstücke 1346, 1348, 1349, 1351, 1360, 1361, 1363, 1380, 1381, 1382 und 1383 eingetragen ist. Die Festlegung erfolgt zur Sicherung der Erschließung der bisher unbebauten Flurstücke nordwestlich des Plangebiets.

Dabei ergibt sich „... die Rechtsfolge (der Festsetzung Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) ... hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben aus § 30 BauGB; Dementsprechend sind Vorhaben unzulässig, die den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB widersprechen. Nr. 21 lässt nur die Festsetzung von Flächen für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu, nicht auch die Festsetzung der Rechte selbst.

Die Begründung der Rechte muss durch Vertrag, im Wege der Umlegung oder Enteignung erfolgen. Dies geschieht nicht durch die Entziehung des Eigentums an den Grundstücken, sondern durch die Begründung von beschränkten dinglichen Rechten (Dienstbarkeiten) ...“.[1]

6.10 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss mindestens auf 92,50 m über NN liegen. Keller sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie unterhalb des Geländes als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die Festsetzung begründet sich in der Lage des Plangebiets im grundwasserbeeinflussten Aggertal. Zudem liegt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans im Überflutungsbereich der Agger, der bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis hochwassergefährdet ist. Darüber hinaus ist das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu versickern.

Nach dem im Jahre 1990 erstellten Bodengutachten kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach besonders starken Regenfällen und gleichzeitig hohem Grundwasserstand Wasser über Drainagen oder andere durchlässige Zonen bis an die Häuser gelangt. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der Bebauung vor eindringendem (Grund-) Wasser wird deshalb eine Mindesthöhe des Erdge-

---

1 Ernst-Zinkhahn-Bielenberg: BauGB-Kommentar. Gesamtwerk 3406381650 ergänzt bis 3406526004. München 2005. Bielenberg/Söfker Lfg. 67, September 2001, Rn 167 Abs. 4.

schossfußbodens über NN festgesetzt. Die Kellersohle liegt somit mindestens 2,00 m über dem höchsten Grundwasserspiegel.

Aufgrund der naturräumlichen Lage sind außerdem ggf. besondere Maßnahmen bei der Gründung erforderlich. Aus hydrologisch-geologischer Sicht sind daher vor der Realisierung von Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen angeraten. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

6.11 Immissionsschutz

Hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen ist im Rahmen der Bauleitplanung zur Ermittlung einer möglichen Beeinträchtigung und Überprüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit der umgebenden Wohnbebauung eine gutachtliche Stellungnahme zur Geräuschsituation in der Nachbarschaft erstellt worden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 71 „Alte Mucher Straße", der die Flächen, auf denen das Holzlager realisiert werden soll, und die umgebenden Bereiche größtenteils als allgemeines Wohngebiet festsetzt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 111 werden lediglich die Grundstücksflächen der bereits vorhandenen Holzausstellung sowie des geplanten Holzlagers neu überplant. In den benachbarten Bereichen behalten die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 71 weiterhin ihre Gültigkeit.

Daher ist bei der Immissionsbetrachtung von Richtwerten für allgemeine Wohngebiete auszugehen. Insgesamt wurden acht repräsentative Immissionspunkte an der benachbarten Wohnbebauung hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen betrachtet und bewertet:

Immissionspunkt	**Lage, Hausnr.**
IP 1	Alter Mucher Straße 9
IP 2	An der Ringmauer 13
IP 3	An der Ringmauer 9a
IP 4	An der Ringmauer 1
IP 5	Alter Mucher Straße 18
IP 6	Alter Mucher Straße 16
IP 7	Alter Mucher Straße 12
IP 8	Alter Mucher Straße 2

Für alle Immissionspunkte gelten die Richtwerte der TA Lärm von tagsüber 55 B(A) und nachts 40 dB(A).

Bei der Untersuchung sind die Immissionen aus dem Umgang mit dem Gabelstapler, lagertypischen Tätigkeiten wie das Ein- und Ausladen der Materialien sowie der Fahrtgeräusche von Lkw und Pkw auf der Ostseite der Halle und Verkehre durch den Betrieb der bestehenden Holzausstellung berücksichtigt worden.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben, wie es der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag vorsehen, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 an den ausgewählten Immissionspunkten einhält bzw. unterschreitet. Ein aktiver Betrieb während der Nachtzeit wird dabei ausgeschlossen.

Da das Holzlager lediglich an der Ostseite Tore erhält und die übrigen Wandflächen insbesondere zur angrenzenden Wohnbebauung geschlossen sind und des weiteren die An- und Ablieferung nur an der Ostseite erfolgt, ist mit der Organisation der Funktionsbereiche des Betriebes als auch mit der baulichen Ausführung der Lagerhalle gewährleistet, dass die angrenzende Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird.

Zum zusätzlichen Schutz der Wohnbebauung vor Lärmimmissionen wird darüber hinaus festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze ausschließlich in den hierzu umgrenzten Flächen im Osten und Nordosten des Plangebiets zulässig sind.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 71 setzt entlang der höher gelegenen L 312 Mucher Straße eine 1,50 m hohe Schallschutzwand als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen fest. Die Maßnahme ist vor dem Hintergrund der damals festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete im Bereich des heutigen Holzfachbetriebs zu sehen. Das schalltechnische Gutachten, das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 erarbeitet wurde, kam zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet durch Verkehrslärmimmissionen der L 312 über die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete hinausgehend vorbelastet wird. Aus diesem Grund wurden zum Schutz der Wohnbebauung aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Da weder das vorhandene Ausstellungsgebäude noch das geplante Holzlager Räume für den dauernden Aufenthalt von Menschen im Sinne der DIN 4109 enthält, sind Schallschutzmaßnahmen zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht erforderlich. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 111 kann daher auf die Festsetzung aktiver oder passiver Maßnahmen zum Schutz vor (Verkehrs-) Lärmimmissionen verzichtet werden.

6.12 Nachrichtliche Übernahmen

Die Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bzw. der im Lageplan erfassten Straßenbegrenzung entlang der L 312, Mucher Straße, ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

6.13 Hinweise

Im Bebauungsplan wird auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer, Nutzer und Bauherren zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und mögliche Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

6.14 Umweltbezogene Stellungnahme

Die umweltbezogenen Auswirkungen der Bauleitplanung und die Abwägung aller relevanten Belange sind in einer umweltbezogenen Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt, die als Anlage der Begründung beigefügt ist.

7 Flächenbilanz

Nutzung	**Flächen in qm, etwa**
Baugebiet, Zweckbestimmung „Holzausstellung mit Beratung und Verkauf“	**1.980**
1.980 qm x GRZ 0,8 = versiegelbare Grundstücksfläche	*1580*
Baugebiet, Zweckbestimmung „Holzlager“	**2.450**
2.450 qm x GRZ 0,8 = versiegelbare Grundstücksfläche	*1960*
Private Verkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	**770**
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (überlagernd festgesetzt), davon:	*870*
▪ *Fläche mit der Bezeichnung A*	*200*
▪ *Fläche mit der Bezeichnung B*	*270*
▪ *Fläche mit der Bezeichnung C*	*170*
▪ *Fläche mit der Bezeichnung D*	*230*
Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 111, gesamt	**5.200**

8 Realisierung der Planung

Die Realisierung der Planung obliegt der Vorhabenträgerin.

Hinsichtlich der baulichen/ erschließungstechnischen Umsetzung wird zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Overath ein entsprechender Durchführungsvertrag geschlossen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Overath am ..... als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 111 –Overath-Alte Mucher Straße, Holzausstellung mit Beratung und Verkauf und Holzlager.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 111 gehört ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 111 – Overath-Alte Mucher Straße, Holzausstellung mit Beratung und Verkauf und Holzlager - ist.

Overath, den .....

.....

Heider, Bürgermeister