

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr. XVI/751

Overath, den 09.11.2022

- öffentliche Sitzung  
 nichtöffentliche Sitzung

Berichterstatter:  
Latus, Martin

## Beratungsfolge

Bau- und Planungsausschuss

## Sitzungstermin

29.11.2022

### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Gewerbegebiet Immekeppel“ hier: Offenlagebeschluss

Finanzielle Auswirkungen?	nein
Geschäftsjahr	2022
Kostenart	
Kostenstelle/Projekt	
Gesamtansatz	0,00
Bedarf	0,00
Erträge	0,00
Jährliche Erträge	0,00
Kosten	0,00
Jährliche Folgekosten	0,00
Bemerkungen	

---

### Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Overath beschließt, den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Gewerbegebiet Immekeppel“ nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig mit der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB soll die Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

## Sachdarstellung mit Stellungnahme zum Leitbild :

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll gem. 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen, da die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

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

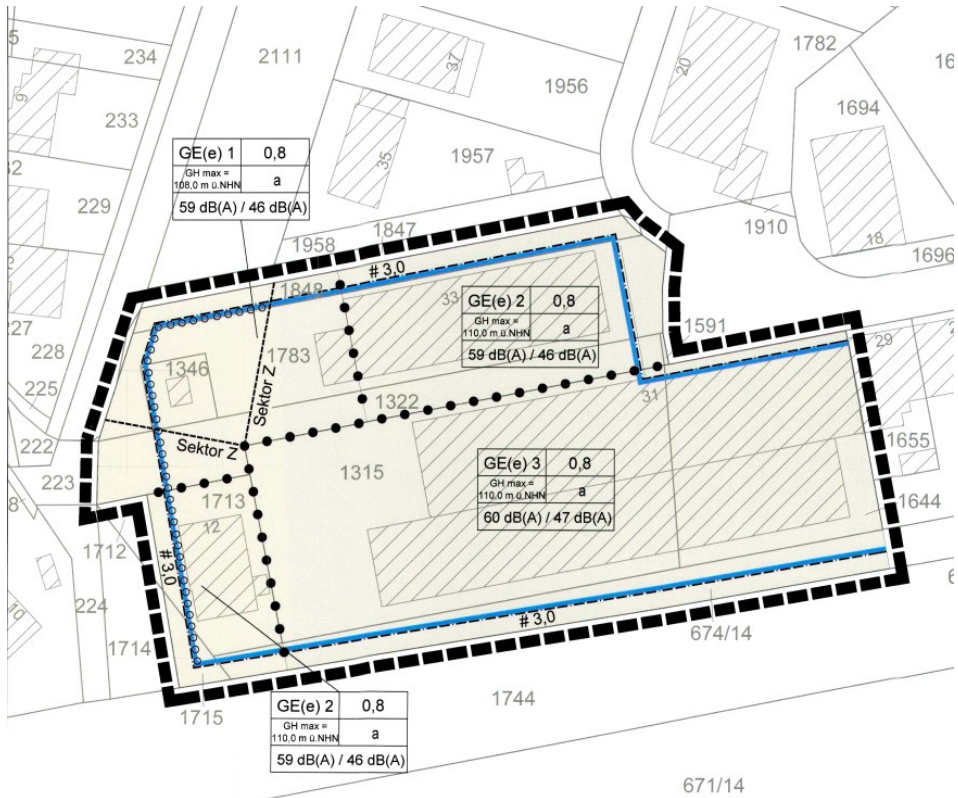
Der im Südosten des Gewerbegebiets, auf dem Grundstück „Zum Alten Wasserwerk 31-33“ ansässige Betrieb für Kunststofftechnik plant zur Erweiterung der Produktionskapazitäten die Errichtung einer neuen Produktionshalle. Das schmale, lange Gebäude soll südlich des Bestandsgebäudes als Grenzbebauung zum 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.

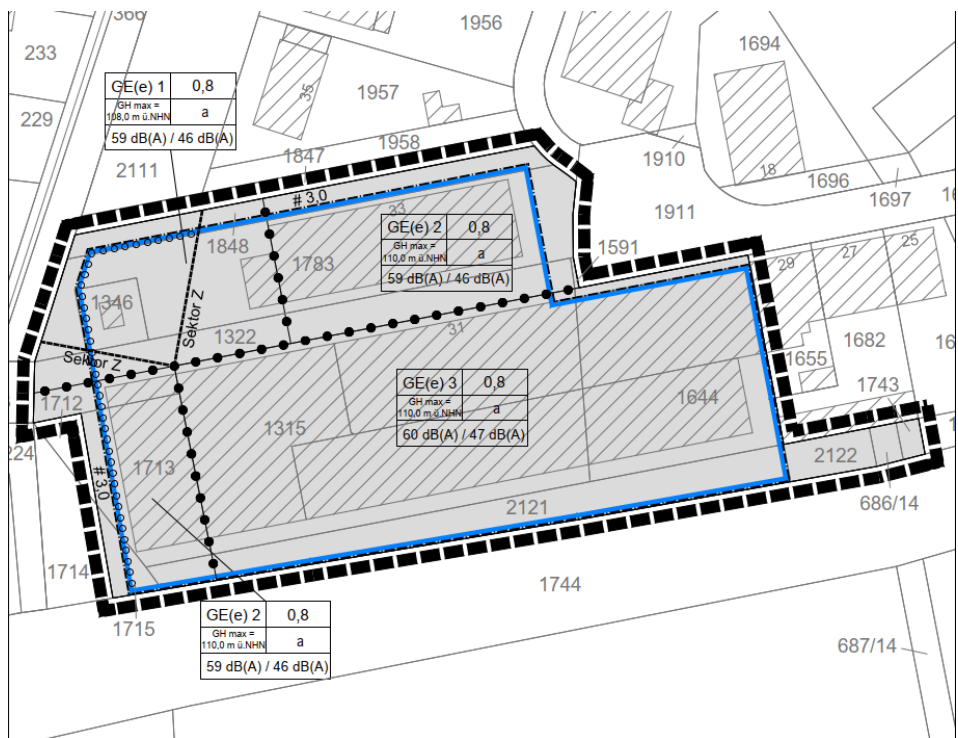
Im Zuge der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche soll zudem das Teilgebiet GE(e) 2 nach Norden, bis zur gedachten Verlängerung der nördlichen Grenze des GE(e) 3 geringfügig erweitert werden, um in diesem Bereich eine um 2,0 m höhere Gebäudehöhe planungsrechtlich zu ermöglichen. Der in diesem 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.

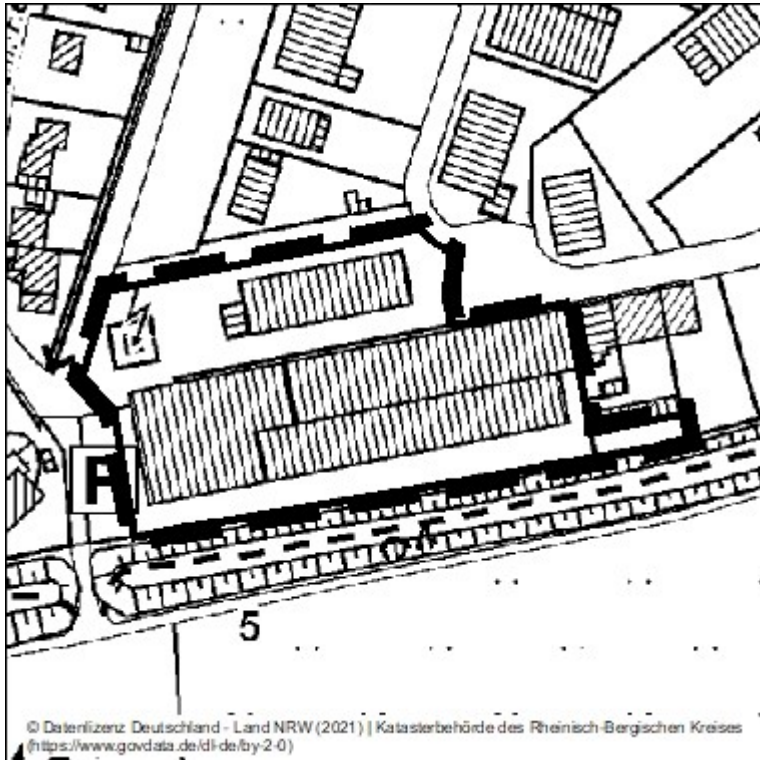
Die Auswirkungen auf den südlich angrenzenden ehemaligen Bahndamm wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in einer Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) gutachterlich untersucht. Gutachterlich konnte nachgewiesen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch die Umsetzung der Baumaßnahmen unter Berücksichtigung üblicher Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgelöst werden.



Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 81 3. Änderung



Bebauungsplan Nr. 81 4. Änderung, In Aufstellung



© Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2021) | Katasterbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Gewerbegebiet Immekeppel“ gem. § 13a BauGB

In Vertretung  
Steinwartz  
Beigeordneter

Anlagen:

- Planzeichnung
- Begründung
- Textliche Festsetzungen
- Fachbeitrag Artenschutz einschl. Artenschutzprüfung Stufe I und Protokoll einer Artenschutzprüfung