

# STADT OVERATH

## Bebauungsplan Nr. 135, „Bensberger Straße“

### Begründung mit Umweltbericht

Stand: April 2014

**Stadtplanungsbüro:**



H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft Stadtplaner und Ingenieure  
Dillenburger Straße 75  
51105 Köln  
Bearbeitung: Stefan Haase

25.04.2014, ovr05\_beg\_satzung.doc

# INHALTSVERZEICHNIS

## Teil A: Begründung

1.	Planungsanlass .....	2
2.	Abgrenzung des Plangebietes.....	2
3.	Bestandssituation .....	2
4.	Bestehendes Planungsrecht.....	3
5.	Entwicklungskonzept für die Stadt Overath.....	3
6.	Planungskonzept .....	4
7.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	5
8.	Örtliche Bauvorschriften .....	8
9.	Kennzeichnung.....	8
10.	Hinweise .....	8
11.	Empfehlungen .....	8
12.	Umsetzung der Planung .....	9

## Teil B. Umweltbericht

1.	Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung.....	10
2.	Kurzdarstellung der Planung.....	10
3.	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für die Planung relevanten Umweltschutzziele .....	10
4.	Umweltsituation, Wirkungsprognose und Maßnahmen .....	14
5.	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen / Schutzgütern.....	19
6.	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes .....	20
7.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) .....	21
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	21

## 1. Planungsanlass

Zur Sicherung der Nahversorgung im Overather Stadtteil Heiligenhaus ist vorgesehen, Einzelhandel und sonstige Dienstleistungen (Büro- und Praxenflächen) an der Bensberger Straße mit umgebenden Stellplätzen neu anzusiedeln. Zur Anbindung des zentralen Bereiches des Stadtteils um den Kreisverkehr Bensberger Straße/Hohkeppeler Straße erstreckt sich das Plangebiet auch bis dorthin.

Da kein geeignetes Planungsrecht gegeben ist, muss ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Bebauungsplanverfahren wird als mehrstufiges, förmliches Verfahren durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 04.04.2011 bis zum 06.05.2011 statt.

Die 1. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 05.08.11 bis 05.09.11 statt.

Die 2. öffentliche Auslegung nach § 4a (3) BauGB, bei der lediglich die Lage der externen Ausgleichsflächen verändert wurde, wurde in der Zeit vom 10.05.13 bis 27.05.13 durchgeführt.

In der Zeit vom 04.04.2014 bis zum 22.04.2014 fand eine 3. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB statt. Wesentlicher Inhalt dieses Verfahrensschrittes war die Erweiterung der Baumöglichkeiten innerhalb eines neuen MI3.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen konnte der Satzungsbeschluss gefasst werden.

## 2. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Heiligenhaus der Stadt Overath östlich der Hohkeppeler Straße (L 84) und nördlich der Bensberger Straße, die als L 136 klassifiziert ist. Der Plangeltungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die bestehende Bebauung an der Hohkeppeler Straße und die freie Landschaft,
- im Osten durch die freie Landschaft,
- im Süden durch die südliche bzw. nördliche Grenze der Verkehrsfläche der Bensberger Straße und
- im Westen durch die östliche Grenze der Verkehrsfläche der Hohkeppeler Straße.

Die Grenze des Plangeltungsbereiches ist aus der Planzeichnung eindeutig ersichtlich. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,3 ha.

## 3. Bestandssituation

### 3.1 Bauliche Nutzung

Der bebaute Bereich des Plangebietes an der Hohkeppeler Straße und der Bensberger Straße zeichnet sich durch eine straßenbegleitende Bebauung in offener Bauweise aus. Neben der Wohnnutzung insb. in den Obergeschossen werden die Erdgeschosszonen durch Läden und Dienstleistungsangebote geprägt. Die Höhe der Baukörper erreicht zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Satteldach, das sich überwiegend traufständig zur anliegenden Straße orientiert. Der rückwärtige Bereich ist durch untergeordnete Nebenanlagen und Gartenflächen geprägt.

Im Bereich des Teilgebietes „MI2“ ist ein Einzelhandelsbetrieb mit ergänzenden Dienstleistungen bereits auf Grundlage des § 33 BauGB rechtskräftig genehmigt worden. Diese Einrichtung befindet sich derzeit im Bau.

### **3.2 Verkehrliche Erschließung**

Die übergeordnete Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Hohkeppeler Straße (L 84) und die Bensberger Straße (L 136). Die stark frequentierte L 136 stellt die zentrale Verbindungsfunktion zwischen dem Stadtteil Steinenbrück und der Innenstadt Overaths her. Die L 84 hat in Nord- Süd- Richtung eine Verbindungsfunktion.

Die bestehenden Gebäude an den o.g. Straßen sind mit Ein- und Ausfahrten direkt dort angebunden. Für die Anbindung an die Einzelhandelsfläche wurde bereits eine Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Landesbetrieb Straßenbau NRW und der Stadt Overath abgeschlossen. Die Inhalte werden an späterer Stelle noch erläutert.

Das Plangebiet ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr insb. über die Buslinie 420 erschlossen. Die Buslinie verkehrt zwischen dem S- Bahnhof Bergisch Gladbach und dem Bahnhof Overath. Zu den morgendlichen und abendlichen Hauptverkehrszeiten fährt der Bus werktags im 30 Minuten- Takt.

Beidseits der Hohkeppeler Straße stehen Fußwege zur Verfügung. Die Fußwege entlang der Bensberger Straße reichen momentan nur bis zur Einmündung der Alten Kölner Straße. Separate Anlagen für den Radverkehr sind nicht vorhanden.

### **3.3 Freiraum und Landschaft**

Die landschaftliche Umgebung des Plangebietes wird durch ausgedehnte Wiesen- und Weideflächen bestimmt. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes reicht bis zum heutigen Siedlungsrand. Das Naturschutzgebiet im Tal des Katzbaches ist etwa 200 Meter vom Rand des Plangebietes entfernt.

Die Topographie kann als sehr bewegt bezeichnet werden. Der Siedlungsrand bildet die Talursprungsmulde des Katzbachtals. Vom Rand der bestehenden Bebauung an der L 136 fällt das Plangebiet ca. 15 Höhenmeter nach Nordosten ab.

Detaillierte Angaben zu diesem Themenkomplex enthalten der landschaftspflegerische Fachbeitrag und der Umweltbericht.

### **3.4 Technische Infrastruktur**

Eine öffentliche Kanalisation ist im bebauten Bereich der Hohkeppeler Straße und der Bensberger Straße bis zur Alten Kölner Straße gegeben. Auch die übrigen Medien (Strom, Wasser, Telefon etc.) liegen in den Straßen an.

Die Leistungsfähigkeit der o.g. Medien wurde im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens bei den Versorgungsträgern abgefragt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung gesichert ist.

## **4. Bestehendes Planungsrecht**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Overath vom 07.02.1980 wurde so geändert, dass auch die bisher im Außenbereich liegenden Flächen als gemischte Bauflächen und Grünflächen dargestellt sind. Die FNP- Änderung wurde bereits von der Bezirksregierung Köln genehmigt. Diese Genehmigung ist bekanntgemacht worden und daher rechtskräftig.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt auch für den bebauten Bereich des Plangebietes nicht vor. Die Bestandsituation ist dort derzeit nach § 34 BauGB zu bewerten.

## **5. Entwicklungskonzept für die Stadt Overath**

Der Bedarf für die Errichtung von neuen Einzelhandelsflächen im Stadtteil Heiligenhaus lässt sich grundsätzlich aus dem Entwicklungskonzept für die Stadt Overath aus dem Jahre 2007 (siehe Seiten 73, 111 und 113) sowie seiner Ergänzung aus dem Jahre 2009 herleiten.

Der Stadtteil Heiligenhaus mit seinen 3.266 Einwohnern (Stand: Februar 2014) zeichnet sich durch einen geringen Besatz an Einzelhandelsangeboten für den kurzfristigen Bedarf aus (Bäcker, Metzger, Apotheke, Blumengeschäft, Getränke etc.). Eine vollständige Nahversorgung ist nicht vorhanden. Die nächsten Lebensmittel- Nahversorgungsbetriebe befinden sich in der Kernstadt Overaths bzw. in Steinenbrück.

Das o.g. Entwicklungskonzept empfiehlt für den Stadtteil Heiligenhaus allgemein, einen Lebensmittelbetrieb in zentraler Lage anzusiedeln.

## 6. Planungskonzept

Zentrales Ziel der Planung ist, die beabsichtigte Ansiedlung von Einzelhandel insb. mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und ergänzenden Dienstleistungsnutzungen wie zum Beispiel Büroflächen und Arztpraxen. Dadurch soll die Nahversorgung im Stadtteil Heiligenhaus gesichert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient nicht der Ansiedlung eines Fachmarktzentrams. Fachmärkte sind nach dem Entwicklungskonzept für die Stadt Overath „Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich, z.B. Bekleidungs-, Schuhfachmarkt, einem Bedarfsbereich, z.B. Sport-, Baufachmarkt oder einem Zielgruppenbereich, z.B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für design- orientierte Kunden, in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten.“ Dafür ist der Bereich, der außerhalb der gewachsenen Ortslage eingenommen wird, mit ca. 0,7 ha deutlich zu klein.

Ein Discount- mit Getränkemarkt, ein Bäcker mit Café und eine Arztpraxis sind innerhalb des Teilgebietes „MI2“ bereits im Bau. Im Rahmen der erneuten Offenlage des Bebauungsplanes sollen im Teilgebiet „MI3“ eine zusätzliche Arztpraxis und weitere Büroflächen angesiedelt werden.

Die bestehende Straßenrandbebauung an der L 84 und der L 136 wird im Bebauungsplan fixiert.

Die Erschließung des Nahversorgers wird über die L 136 sichergestellt. Die bereits vorhandene Linksabbiegespur wird nach Osten verlagert. Die Linksabbiegespur wird auf einer Länge von ca. 60 Metern und einer Breite von 3,25 Metern ausgebildet. Der 2. Fahrstreifen von der Innenstadt Overaths kommend wird im Bereich einer neuen Querungsstelle für Fußgänger mit einer Verziehung als Sperrfläche in den verbleibenden Fahrstreifen mit einer Breite von 3,50 Meter geleitet.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist in seinen Stellungnahmen im Verfahren darauf hin, dass das künftige Linkseinbiegen vom Marktgelände auf die L 136 in Fahrtrichtung Overath nur unter der Bedingung zustimmungsfähig ist, dass sich diese Fahrbeziehung künftig nicht als unfallsignifikant erweist. Für den Fall eines künftig konkreten Unfallgeschehens wird diese Fahrbeziehung unterbunden. In einem solchen Fall müssten dann die erforderlichen baulichen und markierungs- bzw. beschilderungsmäßigen Maßnahmen zu Lasten der Stadt Overath getroffen werden.

Die Fußgänger werden behindertengerecht auf der Südseite der L 136 über den bestehenden Fußweg bis auf Höhe der Einfahrt zum Marktgelände geführt. Dort wird über die Bensberger Straße die o.g. neue Querungshilfe für Fußgänger vorgesehen. Eine zweite Anbindung für Fußgänger erfolgt auf der Nordseite der Bensberger Straße über den ausgebauten Fußweg zu einer Treppenanlage, die auf das Niveau des Marktgeländes leitet. Bezüglich der geplanten Verkehrsführung inkl. Beschilderung und Markierung sind im Rahmen der konkreten Straßenplanung Abstimmungsgespräche mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, der Straßenverkehrsbehörde beim Rheinisch- Bergischen Kreis, der Kreispolizeibehörde und der Stadt Overath (insb. Ordnungsamt) erfolgt. In der Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Overath und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW wurden alle Belange, die die neue Zufahrt zum Marktgelände betreffen, geregelt.

Über eine befahrbare Rampe werden die Geländeebene des Marktes und die davor angeordneten ca. 80 Stellplätze erreicht. Die Andienung des Lebensmittelmarktes ist im südlichen Bereich zur L 136 an der heute bereits lautesten Stelle orientiert. Ein Schallschutzgutachten kommt zu dem Ergebnisse, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können

Perspektivisch gesehen sollen zwei Fußwegebeziehungen zwischen der Hohkeppeler Straße und dem Nahversorger geschaffen werden. Diese Verbindungen werden mittels einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg und Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger festgesetzt. Diese Fußwegebeziehungen binden den Einzelhandel an den Ortsteil Heiligenhaus an und schaffen eine zusätzliche Vernetzung für Fußgänger und Radfahrer.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Leimbach. Für das Kanalnetz der Kläranlage Leimbach haben die Stadtwerke Overath im Juli 2003 eine Änderungsanzeige nach § 58.1 Landeswassergesetz NRW

(LWG NRW) aufgestellt, in der das Plangebiet noch nicht enthalten ist. Eine Überarbeitung der Netzanzeige, in der das Plangebiet berücksichtigt wird, ist in Bearbeitung.

Gemäß § 51a LWG NRW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Des Weiteren hat das Land NRW die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren (Trennerlass) überarbeitet. Im Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastet/unbelastet) Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Die abgestimmte Fachplanung für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung im Änderungsbereich sieht folgende Maßnahmen vor:

Das erweiterte Gelände wird im Trennverfahren entwässert. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser wird über ein neues Hauspumpwerk abgeführt. Die Druckleitung bindet an die in der Bensberger Straße (L136)/ Alte Kölner Straße verlegte Mischwasserkanalisation der Stadt Overath an. Von dort fließt das Schmutzwasser über die Regenüberlaufbecken RÜB 11 und RÜB 27/27.1 zur Kläranlage Lehmbach ab und wird dort schadlos entsorgt.

Für die ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung sind die Vorgaben des Trennerlasses nach § 51a LWG NRW zu beachten. Danach ergibt sich innerhalb des Erweiterungsbereiches verschiedene, verschmutzte Niederschlagswasserströmung: Für die Zufahrtsrampe und die Parkplätze ergeben sich danach die Kategorie II (gering verschmutztes Niederschlagswasser). Für Dachflächenwasser ergibt sich die Kategorie I (unverschmutztes Niederschlagswasser).

Das Niederschlagswasser von allen o.g. Flächen wird zunächst einem Absetzschacht zugeleitet, wo das Niederschlagswasser vorgereinigt wird. Danach wird das Niederschlagswasser dem Sickerbecken zugeführt. Das Sickerbecken bestehend aus Bodenmulden ist kaskadenartig in die bestehende Topographie angeordnet und besteht im Aufbau aus einer 30 cm dicken Oberbodenschicht, die eine biologische Reinigungsfunktion besitzt. Darunter befindet sich eine 50 cm starke Kiesrigole aus Filterkies, die in den verwitterten Sandstein einbindet und für eine Versickerung geeignet ist.

Das Sickerbecken wird von verschiedenen strukturierten Bepflanzungen, die es in das Orts- und Landschaftsbild einbetten, eingefasst.

Um den Neubaubereich verträglich in das Landschaftsbild einzufügen, wird das anzuschüttende Plateau unterhalb der Fahrbahnhöhe der L 136 angeordnet. Zur Landschaft hin sollen Pflanzbereiche mit einer Breite von 20 m entstehen. In einer Breite von 10 Metern wird dort ein Gefälle von 1:1,5 oder flacher angelegt. Die Flächen für die Landwirtschaft (25 Meter Tiefe) beginnen direkt im Anschluss an den Pflanzbereich mit einem Gefälle von 1:4 oder flacher. Diese Neigung gilt auch im Bereich des 10 Meter breiten Streifens der noch in der Maßnahmenfläche 1 mit den dichten Gehölzpflanzungen liegt. Auf diese Art und Weise kann der Knick, an dem die beiden Gefälle aufeinandertreffen, optisch verdeckt werden. Zusammen mit den grünordnerischen Festsetzungen soll sich das Vorhaben in den landschaftlichen Zusammenhang einfügen.

## **7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Im gesamten Plangebiet wird die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO gewählt, um die beschriebene Nutzungsmischung zu sichern. Neben den bestehenden Wohnungen, Läden und Dienstleistungen soll Einzelhandel und ergänzende Nutzungen im Neubaubereich verwirklicht werden, um das Zentrum des Stadtteils Heiligenhaus zu stärken.

Die durch textliche Festsetzungen ausgeschlossenen Nutzungen sind generell nicht zulässig, da sie zu einem „Trading- down- Effekt“ beitragen und unnötigen Verkehr anziehen würden.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 17 BauNVO mit 0,6 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgegeben, um eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu sichern. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich zusammen mit Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ein maximal zulässiger Versiegelungsgrad von 0,8.

Für den Bereich der Bestandsbebauung innerhalb des westlichen Geltungsbereiches entlang der Hohkeppeler Straße werden bestandsbezogen zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Diese Geschossigkeit fügt sich innerhalb des Ortsbildes von Heiligenhaus ein.

Um die Höhe der Baukörper im Neubaubereich im Detail zu steuern und das Vorhaben in das Landschaftsbild einzufügen, wird hier eine Erdgeschossfußbodenhöhe von maximal 211 m über NHN und eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 220 m über NHN für den Discounter- Markt mit Back- Shop festgelegt. Die Büro- und Praxenflächen, die am nördlichen Rand des Neubaubereiches zur freien Landschaft liegen, müssen auf diese besondere Situation eingehen und dürfen eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 216 bzw. 217 m üNHN nicht übersteigen. Innerhalb der vorgegebenen Höhen sind sowohl die Baukörper selbst als auch mögliche Aufbauten wie Abluftanlagen, Kamine etc. zu integrieren.

Für Pylone, Masten und Fahnen o.ä. wird eine eigene maximale Höhe baulicher Anlagen von 217 m über NHN vorgegeben. Diese Höhe genügt, um von der L136 aus auf den Einzelhandel aufmerksam zu machen.

### **7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Für die Bestandsbebauung wird eine offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung bildet die Grundlage, damit die Maßstäblichkeiten in der Ortschaft von Heiligenhaus gewahrt bleiben.

Um die Möglichkeit der Errichtung eines Einzelhandelsgebäudes mit über 50 m Länge zu eröffnen, muss im Neubaubereich „MI2“ eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Sie entspricht ansonsten der offenen Bauweise, was bedeutet, dass mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden muss und die Abstandsflächen einzuhalten sind.

Im Teilgebiet „MI3“ würde eine Länge der Baukörper über 50 m das Landschaftsbild am Übergang zum Katzbachtal beeinträchtigen. Daher wird dort auch die offene Bauweise festgesetzt.

Die Wirtschaftlichkeit der Realisierung und die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke werden durch zusammenhängende Baufelder definiert und gesichert. In diesen Baufeldern müssen sich die bestehenden und geplanten Hochbauten einordnen.

### **7.4 Stellplätze und Garagen**

Um die Standorte für den ruhenden Verkehr zu fixieren und eine möglichst kompakte Baustruktur zu sichern, wird festgesetzt, dass die Stellplätze und Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen oder in hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen im Neubaubereich zulässig sind.

### **7.5 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen der L 136 werden grundstücksbezogen festgesetzt. Die Maßnahmen an den Verkehrsflächen wurden bereits erläutert. Das weitere regelt die Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Overath und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW.

Zur Anbindung des Marktgeländes an die Hohkeppeler Straße wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

### **7.6 Versorgungsflächen**

Das erforderliche Sickerbecken wird in den privaten Grünflächen angeordnet. Es wird überlagernd als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abwasser festgesetzt. Es wird durch Bepflanzung in das bestehende Ortsbild und die umliegende Landschaft integriert.

Der bestehende Trafostandort an der L 136 wird über eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität gesichert.

## **7.7 Flächen, die mit Geh- und Leitungsrechten zu belasten sind**

Zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger werden zwei mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Perspektivisch gesehen sollen diese Gehrechte die neue, fußläufige Anbindung des Neubaubereiches an die Ortsmitte von Heiligenhaus bilden. Leitungsrechte sind mindestens erforderlich, um die erforderliche Beleuchtung zu sichern.

## **7.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die den zukünftigen Einzelhandel umgebenden Böschungsbereiche werden als private Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Die zweite Festsetzungsform sichert eine landwirtschaftliche Weiternutzung als Wiesen- und Weideflächen nach Herstellung der Anschüttungen.

Die neu entstehenden Böschungen zur freien Landschaft werden, entsprechend der landschaftlichen Situation sowie den Reliefverhältnissen im Bereich der Talanfangsmulde, angepasst ausgebildet. Zur räumlichen und visuellen Begrenzung der Anschüttung wird innerhalb eines 10 m breiten Streifens die Böschung mit geländeangepassten, variablen Neigungen von maximal 1:1,5 ausgebildet. Hieran anschließend ist die Böschungsneigung flacher (Neigung 1:4 und flacher), und das vorhandene Geländere relief der Talanfangsmulde aufnehmend, auszubilden.

In einer Tiefe von bis zu 20 m wird die Böschung gemäß Planeintrag der Karte 2 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (übergreifend sowohl im Bereich der steileren als auch flacheren Böschungsflächen) mit bodenständigen Gehölzen bepflanzt (vgl. M1). Hierdurch soll ein „geradliniger Rand“ der Bepflanzung vermieden werden. Die unterschiedlichen und der landschaftlichen Situation entsprechenden Böschungsneigungen und Bepflanzungen gewährleisten eine möglichst landschaftsgerechte Einbindung der Anschüttung.

Das Sickerbecken nördlich des zukünftigen Verbrauchermarktes wird geländeangepasst längs zu den Höhenschichtlinien angeordnet. Bei einer maximal notwendigen Tiefe von 0,80 m werden die Böschungen flach und landschaftsangepasst ausgebildet und durch Pflanzungen landschaftsgerecht eingebunden.

Zum Schutz des Bodens wird geregelt, dass nur unbelasteter Bodenaushub für die o.g. Auffüllungen verwendet werden darf. Dies ist umso wichtiger, da im weiteren Bereich des Plangebiets der Katzbach in 2 Quellsiefen entspringt. Auch die Festsetzungen zum vor Ort vorhandenen Oberboden, der insb. durch die Abtragung des Geländes im südwestlichen Bereich des Neubaugebietes anfällt, dient dem Schutz des Bodens. Dabei wird auch auf die einschlägigen Fachgesetze eingegangen, die zu beachten sind.

Um Insekten am nahe gelegenen Siedlungsrand nicht anzulocken, wird festgesetzt, dass nur bestimmte Lampentypen im Neubaubereich verwendet werden dürfen. Diese dürfen nur langwelliges Licht aussenden und sich nicht über Gebühr erwärmen. Aus den gleichen Gründen dürfen die Leuchten ihr Licht nur nach unten abstrahlen, so dass auch eine weit über das Plangebiet zu sehende, neue Lichtquelle vermieden wird.

## **7.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur optischen Abschirmung des Bereiches, in dem der neue Einzelhandel angeordnet wird, wird umgebend um das gesamte Gelände eine flächendeckende, feldgehölzartige Bepflanzung (Maßnahme 1) in einer Tiefe von ca. 20 Metern vorgenommen. Um den gewünschten Biotoptyp zu sichern, der zu dieser optischen Abschirmung notwendig ist, werden sowohl die Pflanzarten mit ihrer Pflanzqualität als auch das Pflanzschema vorgegeben.

Das Sickerbecken wird zum bestehenden Siedlungsrand mit den angrenzenden Hausgärten mit einer dichten Bepflanzung aus blütenreichen Sträuchern (Maßnahme 2) umgeben. Der Biotoptyp nimmt die Strukturen der angrenzenden Gärten auf und schirmt gleichzeitig das als Rasenmulde wahrnehmbare Sickerbecken optisch ab. Auch hier werden zur Sicherung des Biotoptyps und der beabsichtigten Wirkung die Pflanzarten, die Pflanzqualität und das Pflanzschema im Bebauungsplan geregelt.

Die nördlichen und östlichen Randbereiche des Versickerungsbeckens im Übergang zur offenen Landschaft (Maßnahme 3) werden gemäß Planeintrag mit Landschaftsrasen (Landschaftsrasen mit Kräutern, RSM 7.1.2) gemäß DIN 18917 eingesät. Über die Pflegemaßnahmen werden artenreiche Gras- und Krautfluren entwickelt.

Zur Gliederung und Belegung der Stellplatzanlage im Bereich des Einzelhandels werden hier Baumpflanzungen bezogen auf die Anzahl der Stellplätze vorgegeben. Um günstige Wuchsbedingungen zu gewährleisten und das erwünschte Erscheinungsbild dauerhaft zu sichern, werden hier bestimmte Schutzmaßnahmen für die Bäume,

wie zum Beispiel die Größe und die Beschaffenheit der Baumscheiben und auch eine Pflege- und Ersatzmaßnahmen vorgegeben.

Zur Gestaltung einer durchgängigen Baumreihe an der L 136 wird im Böschungsbereich die Pflanzung von Einzelbäumen vorgegeben. Damit wird auch ein ansprechender Übergang zwischen Straße und dem tiefer liegende Geländeplateau des Einzelhandels fixiert.

Das gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag verbleibende Defizit wird durch den Ankauf von Ökopunkten aus dem privaten Ökokonto des Herrn M. Becher in Overath- Lölsberg (Gemarkung Heiliger, Flur 12, Flurstücke 32, 41, 146 und 294) ausgeglichen. Der Bebauungsplan enthält hierüber eine Zuordnungsfestsetzung.

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

Aufgrund der exponierten Lage des Baufeldes innerhalb der Teilfläche „MI3“ wird zur Gestaltung der nördlichen und östlichen Fassaden, die sich zur Landschaft hin öffnen, festgesetzt, dass dort Lochfassaden mit einem Mindestanteil von 25 % an Fensteröffnungen realisiert werden müssen. Die Festsetzung dient dazu, dass an dieser sensiblen Stelle zur Landschaft keine geschlossenen Brandwände entstehen.

Mit der Festsetzung wird das Motiv der Nordfassade der bereits realisierten Arztpraxis im Teilgebiet „MI2“ fortgeführt.

## **9. Kennzeichnung**

Die Bensberger Straße und auch die Hohkeppeler Straße tragen bereits im Bestand zu einer Beeinträchtigung der Wohnbebauung im Sinne einer Vorbelastung mit Verkehrslärm bei. Auf diesen Umstand wird im Wege der Kennzeichnung verwiesen. Die Kennzeichnung ist ausreichend, da keine neuen Baurechte im Bestandsgebiet verliehen werden.

## **10. Hinweise**

In der Planzeichnung wurden, die Bereiche kenntlich gemacht, die nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB im Sinne von § 34 BauGB zu bewerten sind. Diese Flächen unterliegen demnach nicht der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, da der Eingriff dort bereits so gewertet wird als wäre er erfolgt oder zulässig.

Vorsorglich werden Hinweise zum möglichen Vorkommen von Bodendenkmalen, Kampfmitteln und früheren, bergbaulichen Tätigkeiten gegeben.

Zum Schutz des Wassers und insb. des Quellbereiches des Katzbaches werden für den Neubaubereich Hinweise zu Vorsichtsmaßnahmen während der Bauarbeiten gegeben. Diese Vorgaben sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu präzisieren.

Die Stadt Overath strebt den Einsatz von regenerativer Energie auch bei privaten Bauvorhaben an. Auf diese Zielsetzung wird hingewiesen.

Um die im Neubaubereich entstehenden Grünstrukturen zu fixieren und dauerhaft zu sichern, werden Hinweise zur zeitlichen Umsetzung der Maßnahmen und zur Pflege gegeben.

Als Hinweis wird gemäß der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschluss vom 29.07.2010, Aktenzeichen: 4 BN 21.10) geregelt, dass technische Regelwerke bei der Stadt Overath im Bauamt eingesehen werden können.

## **11. Empfehlungen**

Zur landschaftsästhetischen Einbindung der geplanten Baukörper im Neubaubereich, die die Einzelhandelsnutzung aufnehmen, werden Empfehlungen zur Dach- und Fassadenbegrünung gegeben.

## **12. Umsetzung der Planung**

Ein förmliches Umlegungsverfahren nach § 45 ff BauGB ist nicht vorgesehen. Die Bodenordnung wird auf privatrechtlichem Wege erfolgen.

Insb. die Herstellung der Anbindung an die L 136 nach den Vorgaben des Landesbetriebes Straßenbau NRW, die abwasserseitige Erschließung und die Bereitstellung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird in städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt Overath und dem Vorhabenträger geregelt.

## Teil B: Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde durch die Planungsgruppe Grüner Winkel aus Nümbrecht angefertigt und als Teil B übernommen.

### 1. Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Instrument zur Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren ist die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, in der voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB festgehalten werden. Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage vorhandener Daten vorgenommen.

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erstellt. Der Fachbeitrag greift auf die flächendeckende Kartierung der Lebensräume des Plangebietes vom Oktober 2010 und März 2011 zurück. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgte gemäß der Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktionen von Biotoptypen von LUDWIG und MEINIG 1991 (Büro Froelich + Sporbeck) sowie des Verfahrens zur Überprüfung des Mindestumfanges von Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Biotopfunktionen von FROELICH + SPORBECK 1991.

Aufgrund der Artenschutzbestimmungen gemäß §44 Bundesnaturschutzgesetz ergibt sich im Rahmen der Bauleitplanung die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung. Diese Artenschutzprüfung (Stufe I: Vorprüfung) wurde durch den Biologen Herrn Dr. Schöpwinkel im März 2011 vorgenommen und am 18. 02. 2014 aktualisiert.

### 2. Kurzdarstellung der Planung

Das Plangebiet umfasst ca. 2,30 ha. Die beabsichtigte Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie einer Arztpraxis und einer Apotheke ist über die Ausweisung „Mischgebiet“ (MI2“) mit einer Grundflächenzahl von 0,6 zzgl. Nebenanlagen festgelegt worden. Ein Discount- mit Getränkemarkt, ein Bäcker mit Café und eine Arztpraxis sind innerhalb des Teilgebietes „MI2“ bereits im Bau. Ebenfalls als Festsetzung „Mischgebiet“ (MI1) sind Teilflächen der Ortslage Heiligenhaus (bereits nach § 34 Baugesetzbuch ausgewiesene Ortslage) vorgesehen.

Im Rahmen der erneuten Offenlage des Bebauungsplanes sollen in einem neuen Teilgebiet „MI3“ eine zusätzliche Arztpraxis und weitere Büroflächen angesiedelt werden. Für das „Mischgebiet“ (MI3“) wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,6 zzgl. Nebenanlagen festgesetzt. Des Weiteren wird nun eine Rad-/ Gehwege-Verbindung zur Hohkeppeler Straße (L84) ausgewiesen. Für die beiden Mischbauflächen MI2 und MI3 sind ca. 80 Stellplätze vorgesehen.

Um die Höhe der Baukörper im Neubaubereich im Detail zu steuern und das Vorhaben in das Landschaftsbild einzufügen, wird hier eine Erdgeschossfußbodenhöhe von maximal 211 m über NHN und eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 220 m über NHN für den Discounter- Markt mit Back- Shop festgelegt. Die Büro- und Praxisflächen, die am nördlichen Rand des Neubaubereiches zur freien Landschaft liegen, müssen auf diese besondere Situation eingehen und dürfen eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 216 bzw. 217 m üNHN nicht übersteigen. Innerhalb der vorgegebenen Höhen sind sowohl die Baukörper selbst als auch mögliche Aufbauten wie Abluftanlagen, Kamine etc. zu integrieren.

Es wird eine offene Bauweise<sup>1</sup> vorgesehen, um die Maßstäblichkeiten der Ortslage Heiligenhaus zu wahren. Aufgrund der exponierten Lage des Baufeldes innerhalb der Teilfläche „MI3“ wird zur Gestaltung der nördlichen und östlichen Fassaden, die sich zur Landschaft hin öffnen, festgesetzt, dass dort Lochfassaden mit einem Mindestanteil von 25 % an Fensteröffnungen realisiert werden müssen. Die Festsetzung dient dazu, dass an dieser sensiblen Stelle zur Landschaft keine geschlossenen Brandwände entstehen. Mit der Festsetzung wird das Motiv der Nordfassade der bereits realisierten Arztpraxis im Teilgebiet „MI2“ fortgeführt.

Für Pylone, Masten und Fahnen o.ä. wird eine eigene maximale Höhe baulicher Anlagen von 217 Metern über NHN vorgegeben.

Die verkehrliche Erschließung wird über die L 136 sichergestellt. Die bereits vorhandene Linksabbiegespur wird nach Osten verlagert. Die Fußgänger werden behindertengerecht auf der Südseite der L 136 über den bestehenden Fußweg bis auf Höhe der Einfahrt zum Marktgelände geführt. Dort wird über die Bensberger Straße eine neue Querungshilfe für Fußgänger vorgesehen.

---

<sup>1</sup> Seitlicher Grenzabstand und Abstandsflächen sind einzuhalten.

Die Entwässerung erfolgt im Trennverfahren. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage Leimbach abgeleitet. Hierzu wird es mit einem Pumpwerk in den Kanal in der Bensberger Straße gefördert. Das Niederschlagswasser wird ortsnahe über Mulden-Rigolen-Systeme und ein Sickerbecken wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Das Sickerbecken wird nördlich des zukünftigen Verbrauchermarktes geländeangepasst längs zu den Höhenschichtlinien angeordnet. Das Niederschlagswasser wird aufgefangen und über die belebte Bodenzone in eine unter dem Sickerbecken liegende Rigole in den Untergrund weitergeleitet. Ein Überlauf aus dem Becken wird durch die Planung für den Bemessungsfall ausgeschlossen.

Aufgrund der besonderen landschaftlichen Situation im Bereich der hängigen Talanfängsmulde des Katzbachtales und der Ortsrandlage Heiligenhaus ist die Erdgeschossfußbodenhöhe auf maximal 211,0 m über NHN begrenzt. Dies führt zu einem Bodenabtrag im westlichen Planbereich und einem Bodenauftrag im östlichen Planbereich auf diese (Anschüttungs-)Höhe. Die neu entstehenden Böschungen zur freien Landschaft sollen der Reliefsituation der Talanfängsmulde angepasst werden (vgl. Punkt 5. Landschaftspflegerische Maßnahmen).

#### Geplante Flächennutzungen

• Mischgebiet (MI2)	6.350 m <sup>2</sup>
• Mischgebiet (MI3)	780 m <sup>2</sup>
• Mischgebiet (Ortslage nach §34 BauGB =nicht eingriffsrelevant)	4.580 m <sup>2</sup>
• Fläche für Versorgungsanlagen „Versickerungsmulde“	1.200 m <sup>2</sup>
• Verkehrsfläche	2.700 m <sup>2</sup>
• Private Grünfläche; Flächen mit Pflanzbindung	3.570 m <sup>2</sup>
• Fläche für die Landwirtschaft	4.150 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>23.330 m<sup>2</sup></b>

### **3. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für die Planung relevanten Umweltschutzziele**

#### **3.1 Fachpläne, Schutzausweisungen und Vorrangnutzungen**

##### Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die Planung ist bereits an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 32 Landesplanungsgesetz angepasst worden<sup>2</sup>. Es wird seitens der Bezirksregierung darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf notwendige Anschüttungen bzw. Abgrabungen versucht werden soll, den Bereich der vorgesehenen baulichen Nutzungen möglichst niedrig d.h. reliefangepasst auszuführen. Auch auf Stützmauern soll verzichtet werden. Mögliche Auswirkungen der Planung auf den Katzbach sollen untersucht und vermieden werden.

##### Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Overath vom 07.02.1980 wurde so geändert, dass auch die bisher im Außenbereich liegenden Flächen als gemischte Bauflächen und Grünflächen dargestellt sind. Die FNP- Änderung wurde bereits von der Bezirksregierung Köln genehmigt. Diese Genehmigung ist bekanntgemacht worden und daher rechtskräftig.

##### Abgegrenzte Ortslagen nach §34 Baugesetzbuch (BauGB)

Es werden auch Teilbereiche der bereits nach § 34 Baugesetzbuch ausgewiesenen Ortslage Heiligenhaus in den B-Planbereich einbezogen.

<sup>2</sup> Mitteilung der Bezirksregierung vom November 2009 auf die Anfrage nach §32 Landesplanungsgesetz der Stadt Overath vom 24. 09. 2009

## Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Südkreis des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 22.07.2008 weist die Flächen außerhalb der Ortslage Heiligenhaus als Landschaftsschutzgebiet „Bergische Hochfläche um Overath“ (OV\_2.2-1) aus. Die Schutzausweisung erfolgte zur „Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft als ökologischer Ausgleichsraum, als ländlicher Erlebnisraum mit bedeutender Erholungsfunktion sowie für die Forst- und Landwirtschaft“. Die Quellbereiche der Seitenarme des Naturschutzgebiets „Katzbachtal“ (NSG-OV 2.1-11) beginnen ca. 150 bis 250 m östlich des Plangebietes (bauliche Flächen). Die Schutzgebietsausweisung erfolgte zur Erhaltung und Entwicklung eines Bachtals mit naturnahen Auwäldern und strukturreichen Gebüschfluren im Übergang zu Grünlandflächen, zur Erhaltung von Quell- und Hochstaudenfluren und einem abschnittswisen natürlichen Gewässerverlauf.

## Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die für die zu bewertenden Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Bedeutung haben (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotop als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Nachfolgende Zielaussagen sind relevant:

<b>Schutzgut</b>	<b>Quelle</b>	<b>Zielaussagen</b>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne; Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen.
	DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig. Die Verringerung des Schalls soll insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden.
	TA-Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Pflanzen und Tiere, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugen hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Schadstoffe und ähnlichen Erscheinungen).
	Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung (SMBI. NRW 712a)	Schutz des Menschen vor schädlichen künstlichen Lichtimmissionen
<b>Tiere und Pflanzen</b>	EU- Artenschutzverordnung und Bundesartenschutzverordnung; Bundesnaturschutzgesetz	Schutz besonders oder streng geschützter Arten, Verbot der Zerstörung von Biotopen, die für dort wild lebende Tiere und Pflanzen streng geschützter Arten nicht ersetzbar sind, gem. § 44 BNatSchG

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
	Bundesnaturschutzgesetz	<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>- die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>- die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul>
	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7).
<b>Boden</b>	Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) für das Land Nordrhein-Westfalen	Ziel ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen (§ 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 LBodSchG).
	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)	Ziel ist die Erfassung und ggf. Sanierung von Altlasten und Schadstoffen zum Schutz des Menschen.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 1).
<b>Wasser</b>	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz NRW (LWG)	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit. Gewässer sind vor Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen zu schützen.</p> <p>Veränderungen des Grundwasserkörpers durch Aufstauungen, Absenkungen oder Schadstoffeinträge sind zu vermeiden.</p> <p>Niederschlagswässer in besiedelten Bereichen sind vor Ort oder ortsnah zu versickern und in den Wasserkreislauf zurückzuführen.</p>
<b>Luft und Luftqualität</b>	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), inkl. Verordnungen  TA-Luft	<p>Schutz des Menschen, der Pflanzen und Tiere, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugen hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Schadstoffe und ähnlichen Erscheinungen).</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.</p>
<b>Landschaft</b>	Bundesnaturschutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

## **4. Umweltsituation, Wirkungsprognose und Maßnahmen**

Das Plangebiet befindet sich nördlich der L136 am östlichen Ortsrand. Bei den Flächen außerhalb der Ortslage handelt es sich um intensiv genutztes Grünland westlich des Katzbaches. Der Talbereich beginnt hier in Form einer im Bergischen Land typischen Talanfangsmulde. Es werden auch Teilbereiche der bereits nach § 34 Baugesetzbuch ausgewiesenen Ortslage Heiligenhaus und Abschnitte der Landstraße mit Nebenanlagen/Böschungen in die Planung einbezogen.

### **4.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

Hinsichtlich der Bedeutung des Plangebietes für den Menschen und sein Wohlbefinden sind die (Nah)Erholungsfunktion sowie (Vor)Belastungen durch Lärm und Emissionen/Immissionen (menschliche Gesundheit, menschliches Wohlbefinden) potenziell von Bedeutung.

#### Beschreibung

Unmittelbar westlich des geplanten Mischgebietes (Verbrauchermarktes) schließt die nach § 34 Baugesetzbuch abgegrenzte Ortslage von Heiligenhaus an. Die Bebauung erstreckt sich entlang der beiden Landstraßen L136 und L84. Hier ist bereits, in Verbindung mit der BAB 4, eine Vorbelastung durch Lärm zu verzeichnen. Die privaten Grünflächen befinden sich hinter den Häusern im Übergang zur offenen Landschaft. Sie dienen der ruhigen, unmittelbar wohnumfeldbezogenen Erholung. Wohnbereiche und ihr Umfeld dienen den Menschen als Aufenthaltsort, zur Regeneration und zur wohn- und wohnumfeldbezogenen Freizeitgestaltung. Als Schutzgut sind die Wohn- und Mischbauflächen incl. privater Grünflächen "per se" von sehr hoher Bedeutung für den Menschen und das menschliche Wohlbefinden.

#### Auswirkungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist nachzuweisen, dass die geplante Entwicklung eines Mischgebietes, mit dem Ziel der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes, gegenüber der bestehenden Wohnnutzung lärmverträglich ist. Hierbei sind die Vorbelastungen durch die L136 und L84 sowie die BAB 4 einzubeziehen. Hinweise zur Lärmvorsorge gibt die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (07/2002). Die Grenzwerte für Lärmimmissionen durch Gewerbebetriebe orientieren sich an der TA-Lärm.

Das Schalltechnische Prognosegutachten (Ing- Büro Graner + Partner vom 11. Juli 2011) kommt zu dem Ergebnis, dass die im Zusammenhang mit dem Betrieb der geplanten Einzelhandelsnutzungen prognostizierten Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes des BP Nr. 135 im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz stehen. Die gebietsbezogenen Immissionswerte werden deutlich unterschritten, die Einhaltung des Maximalpegelkriteriums gemäß der TA Lärm wurde dokumentiert. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann der schalltechnische Nachweis geführt werden.

Das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit stehen in sehr enger Wechselwirkung mit dem Schutzgut Landschaft, hier insbesondere mit der visuellen Qualität der Landschaft und dem landschaftsbezogenen Erholungspotenzial. Die landschaftliche Situation in Bereich dieser Ortsrandlage mit angrenzender Talanfangsmulde verändert sich durch Anschüttung und Bebauung nachhaltig. Das visuelle Erscheinungsbild dieses Landschaftsausschnittes wird durch die Umsetzung der Festsetzungen des B-Planes hier deutlich verändert.

#### Maßnahmen und Wertung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass die gesetzlichen Grenzwerte der Lärmbelastungen eingehalten werden. Das Schalltechnische Prognosegutachten (Ing- Büro Graner + Partner vom 11. Juli 2011) kommt zu dem Ergebnis, dass die im Zusammenhang mit dem Betrieb der geplanten Einzelhandelsnutzungen prognostizierten Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes des BP Nr. 135 im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz stehen.

Der Verlust und die Überformung typischer Landschaftsstrukturen beeinträchtigen den wohnumfeld- und regionalbezogenen Erholungsraum im Bereich der Ortsrandlage von Heiligenhaus.

## 4.2 Schutzgut Landschaft

### Beschreibung

Beim Plangebiet handelt sich um einen Landschaftsausschnitt am Ortsrand von Heiligenhaus. Unmittelbar östlich des durch Privatgärten eingebundenen Ortsrandes erstreckt sich die trockene Talanfangsmulde des Katzbaches. Es handelt sich um eine intensiv grünlandwirtschaftlich genutzte Fläche, die von ca. 216 m NHN im südwestlichen Bereich bis auf ca. 198 m NHN im nordwestlichen Bereich des geplanten Mischgebietes (hier Anschüttung und Stellflächen) abfällt. Gliedernde und belebende Gehölze befinden sich nur am Rand der Ortslage und punktuell im Bereich der Straßenböschung der L136. Die Quellbereiche der Seitenarme des Katzbaches befinden sich ca. 150 m östlich des Plangebietes auf einer Höhe von ca. 190 m NHN.

### Auswirkungen

Grundlage und Voraussetzung zur Umsetzung der geplanten Bebauung und der Stellplatzflächen ist eine Profilierung des anstehenden Geländes. Aufgrund der besonderen landschaftlichen Situation im Bereich der hängigen Talanfangsmulde des Katzbachtales und der Ortsrandlage Heiligenhaus ist die Erdgeschossfußbodenhöhe auf maximal 211,0 m über NHN begrenzt. Dies führt zu einem Bodenabtrag im westlichen Planbereich (höchster Bereich ca. 116 m NHN) und einem Bodenauftrag im östlichen Planbereich (tiefster Bereich ca. 198 m NHN) auf diese Erdgeschossfußbodenhöhe von ca. 211 m NHN. Hier ergeben sich Geländeunterschiede von bis zu 13m. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird für den Discounter-Markt auf 220m sowie die Arztpraxis und die Apotheke auf 117m bzw. für das neue Gebäude 116m (MI3) über NHN festgelegt. Die Gebäudehöhen können entsprechend max. 9 m bzw. 6 m erreichen.

Die landschaftliche Situation in Bereich dieser Ortsrandlage mit angrenzender Talanfangsmulde verändert sich nachhaltig. Die Intensität des Eingriffs steigt in dem Maße an, wie die vorgesehene Planung dem Landschaftscharakter und der Charakteristik des bewerteten Ausschnitts und der umgebenden Landschaft widerspricht. Das visuelle Erscheinungsbild dieses Landschaftsausschnittes wird durch die Umsetzung der Festsetzungen des B-Planes hier deutlich verändert.

Das Sickerbecken wird nördlich des zukünftigen Verbrauchermarktes geländeangepasst längs zu den Höhenschichtlinien angeordnet. Bei einer maximal notwendigen Tiefe von 0,80 m können die Böschungen flach und landschaftsangepasst ausgebildet und durch Pflanzungen landschaftsgerecht eingebunden werden.

### Maßnahmen und Wertung

Die neu entstehenden Böschungen zur freien Landschaft werden, entsprechend der landschaftlichen Situation sowie den Reliefverhältnissen im Bereich der Talanfangsmulde, angepasst ausgebildet. Zur räumlichen und visuellen Begrenzung der Anschüttung wird innerhalb eines 10 m breiten Streifens die Böschung mit geländeangepassten, variablen Neigungen von maximal 1:1,5 ausgebildet. Hieran anschließend ist die Böschungsneigung flacher (Neigung 1:4 und flacher), und das vorhandene Geländere relief der Talanfangsmulde aufnehmend, auszubilden.

In einer Tiefe von bis zu 20 m wird die Böschung gemäß Planeintrag der Karte 2 (übergreifend sowohl im Bereich der steileren als auch flacheren Böschungsflächen) mit bodenständigen Gehölzen bepflanzt (vgl. M1). Hierdurch soll ein „geradliniger Rand“ der Bepflanzung vermieden werden. Die unterschiedlichen und der landschaftlichen Situation entsprechenden Böschungsneigungen und Bepflanzungen gewährleisten eine möglichst landschaftsgerechte Einbindung der Anschüttung.

Das Sickerbecken nördlich des zukünftigen Verbrauchermarktes wird geländeangepasst längs zu den Höhenschichtlinien angeordnet. Bei einer maximal notwendigen Tiefe von 0,80 m werden die Böschungen flach und landschaftsangepasst ausgebildet und durch Pflanzungen landschaftsgerecht eingebunden.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Anschüttungen der Talanfangsmulde und die Errichtung baulicher Anlagen bleiben im Bereich der Ortsrandlage hoch. Der verbleibende ästhetische Eigenwert der Landschaft ist nach Umsetzung des B-Planes im Bereich der heute noch landwirtschaftlich geprägten Flächen, trotz Maßnahmen zur landschaftlichen Gestaltung, sehr gering.

## 4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

### Beschreibung

Die für die Neubebauung vorgesehen Flächen werden intensiv grünlandwirtschaftlich genutzt. Entlang der Böschung zur L136 haben sich artenreichere Gras- und Krautfluren ausgebildet. Hier stehen auch vier Birken mit

mittlerem Baumholz. Die Biotoptypen im Plangebiet sind aktuell ohne besondere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

#### Auswirkungen

Die Aufstellung des B-Planes und die Ausweisung Mischgebietes haben den Verlust von Biotopen und deren Lebensgemeinschaften zur Folge. Betroffenen ist weitgehend Intensiv-Grünland.

Code	Biotoptyp	m <sup>2</sup>
A/B 31	Intensiv-Grünland, mäßig trocken bis frisch	11.800
HH 7	Gras- und Krautflur an Dämmen mit 4 Einzelbäumen	150
HJ5	Garten ohne oder mit geringem Gehölzbestand	120

Aufgrund der Artenschutzbestimmungen gemäß §44 Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Artenschutzprüfung (Stufe I: Vorprüfung) durch den Biologen Herrn Dr. Schöpwinkel im März 2011 vorgenommen und am 18. 02. 2014 aktualisiert. Da Fortpflanzungs- und oder Ruhestätten von planungsrelevanten Arten im Plangebiet mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen sind, ergibt sich kein weiterer Untersuchungsbedarf.

#### Maßnahmen und Wertung

Es werden Maßnahmen festgesetzt, um die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden bzw. zu vermindern. Die Wirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind weniger erheblich.

Ökologischer Wert: **Planung** 87.326  
Ökologischer Wert: **Ausgangszustand** 176.270  
**Bilanz** (Planung -Ausgangszustand) **-88.944**

Die Bilanzierung zeigt, dass ein Ausgleich für Eingriffe in das Biotoppotenzial im B-Plangebiet nicht erreicht wird. Es verbleibt ein Defizit von 88.944 Punkten.

Die bisher vorliegende Planung hat ein Eingriffsdefizit von 87.274 Punkten ermittelt. Dieses Defizit ist durch den Erwerb von „Ökopunkten“ kompensiert worden (s.u.). Im Rahmen der erneuten Offenlage ergibt sich demnach ein zusätzliches Defizit von 1.670 ökologischen Wertpunkten (87.274 – 88.944).

Die durch die erneute Offenlage entstehenden Defizite von 1.670 ökologischen Wertpunkten werden ebenfalls über das private Ökokonto des Herrn M. Becher in Overath- Lölsberg (Gemarkung Heiliger, Flur 12, Flurstücke 32, 41, 146 und 294) ausgeglichen.

## **4.4 Schutzgut Boden**

#### Beschreibung

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um Parabraunerden (L33, L34). Die schluffigen Lehmböden kommen großflächig auf den Hochflächen und Hängen des Berglandes vor. Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes für den BP 135 sind Bodenerkundungen vorgenommen worden. Demnach befinden sich im Bereich eines geplanten Sickerbeckens nördlich des vorgesehenen Mischgebietes, nach einer Oberbodenschicht aus schluffigem Feinsand (Mächtigkeit ca. 0,20 m), Lößlehm (bis 3,20 m) und darunter Ton- und Sandstein.

Gemäß der Bewertung der schutzwürdigen Böden in NRW des Geologischen Dienstes besitzen die Parabraunerden eine regional hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit.

#### Auswirkungen

Die Planung führt zu einem Funktionsverlust bzw. Funktionsbeeinträchtigungen von Böden durch Anschüttungen, Bebauung und Befestigung und Versiegelung. Betroffen sind Böden mit besonderen Schutzfunktionen aufgrund ihrer regionalen Ertragsfunktion für die Landwirtschaft im Umfang von insgesamt ca. 1,60 ha. Die Flächenneuversiegelung davon umfasst ca. 0,57 ha. Dies bedeutet eine irreversible Schädigung des Bodens. Vollständig versiegelte Böden verlieren ihre Funktion als Pflanzenstandort, Lebensraum für Organismen,

Grundwasserspender und -filter. Neben der mechanischen Veränderung des Gefüges wird durch die Vernichtung des Bodenlebens die Fähigkeit des Schadstoffabbaus eingebüßt.

### Maßnahmen und Wertung

Notwendige Auffüllungen des Geländes sind nur mit nachweislich unbelastetem Bodenaushub vorzunehmen. Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998; DIN 18300 vom Oktober 1979; Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000). Der Oberboden ist abzutragen, sachgerecht zu lagern und im Bereich der Böschungs- und Grünflächen später wieder einzubauen.

Ein Funktionsverlust des Bodens ist durch Flächenversiegelung gegeben. Betroffen sind Böden mit regionaler hoher Ertragsfähigkeit. Die Überformung und Flächenneuversiegelung natürlicher Böden bleibt trotz landschaftspflegerischer Schutzmaßnahmen nachhaltig. Die Eingriffe in den Boden werden bei der ökologischen Bilanzierung berücksichtigt.

## **4.5 Schutzgut Wasser**

### Beschreibung

*Grundwasser:* Relevante Grundwasservorkommen sind nicht vorhanden. Die Festgesteine außerhalb der Auenbereiche der Täler leiten das Grundwasser in Klüften, Störungen und Schichtfugen weiter (Trennfugendurchlässigkeit). Diese Trennfugendurchlässigkeit ist im Plangebiet in den devonischen Schichten mäßig bis gering. Die Wassergewinnung aus dem Bereich der devonischen Schichten kann nur durch tiefere Bohrbrunnen erfolgen. Wasserschutzgebiete oder sonstige wasserwirtschaftlichen Vorrangnutzungen sind im weiteren Planumfeld nicht ausgewiesen.

*Oberflächengewässer:* Das Plangebiet gehört zum Wassereinzugsgebiet zweier Quellbereiche/ Seitenarme des Katzbaches, die sich ca. 150 bis 250m (nord)östlich des Plangebietes befinden. Sie sind Teil des Naturschutzgebietes „Katzbachtal“. Diese Quellbereiche und quellnahen Siefen reagieren empfindlich gegenüber jeglichen Arten von Eingriffen. Beeinträchtigungen der Gewässer, hier insbesondere durch Verminderung der Grundwasserneubildungsrate und Wasserführung, sind durch besondere wasserwirtschaftliche Maßnahmen und Festsetzungen zu vermeiden.

### Auswirkungen

Die o. g. Bodenversiegelung führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate. Dies hat potenziell Einfluss auf die Wasserführung der Quellbereiche des Katzbaches. Des Weiteren besteht eine potenzielle Gefährdung im Einzugsgebiet des hier besonders empfindlichen Quellsystems des Katzbaches durch wassergefährdende Stoffe wie Treibstoffe, Schmiermittel und sonstigen Chemikalien.

Die abgestimmte Fachplanung für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sieht eine Entwässerung im Trennverfahren vor. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser wird über ein neues Hauspumpwerk in den Kanal in der Bensberger Straße abgeführt. Für die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung werden die Vorgaben des Trennerlasses nach § 51a LWG NRW beachtet. Das Niederschlagswasser von allen Flächen wird zunächst einem Absetzschacht zugeleitet, wo das Niederschlagswasser vorgereinigt wird. Danach wird das Niederschlagswasser dem Sickerbecken zugeführt. Das Sickerbecken bestehend aus Bodenmulden ist kaskadenartig in die bestehende Topographie angeordnet und besteht im Aufbau aus einer 30 cm dicken Oberbodenschicht, die eine biologische Reinigungsfunktion besitzt. Darunter befindet sich eine 50 cm starke Kiesrigole aus Filterkies, die in den verwitterten Sandstein einbindet und für eine Versickerung geeignet ist.

Ein Überlauf aus dem Becken, und damit potenzielle Beeinträchtigungen der ca. 200 m entfernt sich erstreckenden Quellbereiche des Katzbaches, werden durch die Planung für den Bemessungsfall ausgeschlossen.

## Maßnahmen und Wertung

Die ordnungsgemäße Abführung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist durch ein mit den Fachbehörden abgestimmtes Entwässerungskonzept gesichert. Während der Bautätigkeiten wird sichergestellt, dass schadstoffhaltige Abwässer, Öle und Treibstoffe nicht in den Boden und in das Grundwasser gelangen können. Das Niederschlagswasser wird in einem nördlich des Verbrauchermarktes vorgesehenem Erdsickerbecken aufgefangen und über die belebte Bodenzone in eine unter dem Sickerbecken liegende Rigole in den Untergrund weitergeleitet. Ein Überlauf aus dem Becken, und damit potenzielle Beeinträchtigungen der ca. 200 m entfernten sich erstreckenden Quellbereiche des Katzbaches, wird durch die Planung ausgeschlossen. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind weniger erheblich.

### **4.6 Schutzgut Luft und Klima**

#### Beschreibung

Geländeklimatische Besonderheiten sind in erster Linie durch das Relief und den Bewuchs bedingt. Frisch-/Kaltluft entsteht im Bereich der Grünlandflächen und wird im Katzbachtal abwärts geleitet. Klimatische Vorrangflächen oder Schutzgebiete sind im weiteren Umfeld nicht ausgewiesen. Die Vegetationsflächen erfüllen allgemeine Funktionen für das Kleinklima.

#### Auswirkungen

Die unbebaute Freifläche weist eine geringere Wärmebelastung als die angrenzenden bebauten Bereiche auf. Der Verlust von Vegetationsflächen bei gleichzeitiger Errichtung von Baukörpern und sonstigen befestigten Flächen verändert diese kleinklimatischen Gegebenheiten. Die Frisch-/Kaltluftproduktion im Bereich des Grünlandes wird eingeschränkt.

#### Wertung

Die Wirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima durch Verminderung der Kalt-/Frischlufatabfuhr sind weniger erheblich.

### **4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Beschreibung

Kultur- und sonstige Sachgüter, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung und öffentlichem Interesse sind, sowie Bodendenkmäler gem. § 3 Denkmalschutzgesetz NRW sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### Wertung

Negative Auswirkungen sind nicht gegeben.

### **4.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplanes und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen auszugleichen.

Nachfolgend werden Umweltauswirkungen und die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich gegenübergestellt.

Art des Eingriffs	Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Veränderung des visuellen Erscheinungsbildes der Landschaft durch Anschüttungen/ Reliefveränderungen und Bebauung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Begrenzung der Bauhöhe</li> <li>Begrenzung der Anschüttungshöhen</li> <li>Relief- und landschaftsangepasste Ausbildung und Bepflanzung von Böschungen</li> <li>Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Stellflächen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Biotoptypen mit geringem Biotopwert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausgleichsmaßnahmen im Funktionsraum/ Stadtgebiet oder Nutzung des privaten Ökokontos des Herrn M. Becher in Overath- Lölsberg (Gemarkung Heiliger, Flur 12, Flurstücke 32, 41, 146 und 294)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Böden mit regional hoher Ertragsfähigkeit durch Flächenversiegelung, Befestigung und Überformung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auffüllungen nur mit nachweislich unbelasteten Böden vornehmen</li> <li>Schutz des Oberbodens während der Bauzeit</li> <li>Berücksichtigung bei der Bilanzierung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust der Funktionen von Böden durch Flächenversiegelung und Befestigung bzw. Überformung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schutz des Oberbodens während der Bauzeit</li> <li>Gezielte Aufwertung der Bodenfunktionen durch Rekultivierung versiegelter Flächen außerhalb des Plangebietes</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Potenzielle Gefährdung des Grundwassers und des Katzbaches während der Bauzeit</li> <li>Beeinträchtigung des Katzbaches durch Verminderung der Grundwasserneubildungsrate</li> <li>Beeinträchtigung des Katzbaches durch Einleitung von Niederschlagswasser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen</li> <li>Versickerung über die belebte Bodenzone</li> <li>Versickerung über die belebte Bodenzone, Ausschluss eines Überlaufes aus dem Becken</li> </ul>

Der Ausgleich des Verlustes von Biotoptypen mit aktuell geringen Biotopwerten wird z.T. innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Die Überprüfung des notwendigen Umfangs der landschaftspflegerischen Maßnahme zur Kompensation wurde im landschaftspflegerischen Fachbeitrag anhand einer ökologischen Bilanzierung durchgeführt. Eine vollständige Kompensation für die unvermeidbaren Eingriffe in Biotope und den Boden wird im B-Plangebiet nicht erreicht. Die verbleibenden Ausgleichsforderungen sollen durch Einbeziehung des privaten Ökokontos des Herrn M. Becher in Overath- Lölsberg (Gemarkung Heiliger, Flur 12, Flurstücke 32, 41, 146 und 294) kompensiert werden.

## 5. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen / Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Die auf die Teilssegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Das Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit steht in sehr enger Wechselwirkung mit dem Schutzgut Landschaft und dem landschaftsbezogenen Erholungspotenzial. Die Neuversiegelung von Böden führt zwangsläufig zum Verlust der Funktionen des Bodens, wie z.B. die Speicherung von Niederschlagswasser. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss und die Versickerung wird unterbunden. Ebenfalls hat die Flächenneuversiegelung Einfluss auf das Kleinklima. Die Frischluftproduktion über dem heutigen Grünland bleibt aus.

Diese Umweltauswirkungen sowie die Wechselwirkungen sind bei Berücksichtigung aller dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima/Luft und Kultur- und Sachgüter weniger erheblich bzw. nicht erheblich.

Für die Schutzgüter Menschen in Wechselwirkung mit dem Landschaftsbild und der wohnumfeldbezogenen Erholungseignung sowie für den Boden bleiben die Beeinträchtigungen trotz gezielter landschaftspflegerischer Maßnahmen sehr erheblich.

●●● Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auch bei Berücksichtigung risikomindernder Maßnahmen sehr erheblich. Die Belastungen für den Menschen sind sehr

deutlich wahrnehmbar, Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind nicht zu kompensieren.

- erheblich Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind vorhanden, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird insgesamt jedoch nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt. Die betroffenen Funktionen können i.d.R. in gleichartiger Weise, in angemessener Zeit und in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang wiederhergestellt werden.
- weniger erheblich Beeinträchtigungen sind nur im relativ geringen Umfang vorhanden. Sie können durch geeignete Maßnahmen rasch kompensiert werden.
- Nicht erheblich Belastungen oder Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar bzw. hinsichtlich ihrer Intensität zu vernachlässigen.

Die zu erwartenden Auswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Vorhabenrealisierung	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung von Wohnen und wohnumfeldbezogener Erholungsnutzung</li> </ul>	●●
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung der visuellen Qualität der Landschaft/ des Landschaftsausschnittes im Bereich der Ortsrandlage</li> </ul>	●●●
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Biotoptypen mit aktuell geringen Biotop- und Artenschutzfunktionen</li> </ul>	●
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Funktionsverlust und Flächenversiegelung von Böden mit regional hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit</li> </ul>	●●
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenzielle Beeinträchtigungen des Katzbaches werden durch die Planung ausgeschlossen</li> </ul>	●
Luft, Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine unmittelbaren, erheblichen negativen Einflüsse</li> </ul>	●
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht betroffen</li> </ul>	--
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wechselwirkungen vorhanden</li> </ul>	●●

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● weniger erheblich / -- nicht erheblich

## 6. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

### 6.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Punkt 4 dargestellten Umweltauswirkungen verbunden. Diese Umweltauswirkungen sowie die Wechselwirkungen sind bei Berücksichtigung aller dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima/Luft und Kultur- und Sachgüter weniger erheblich bzw. nicht erheblich.

Für die Schutzgüter Menschen in Wechselwirkung mit dem Landschaftsbild und der wohnumfeldbezogenen Erholungseignung sowie für den Boden bleibt die Beeinträchtigung trotz gezielter landschaftspflegerischer Maßnahmen erheblich.

### 6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bestehen weiterhin Defizite bei der Nahversorgung der Einwohner. Anfahrtsstrecken zu weiter entfernt gelegenen Verbrauchermärkten führen zu zusätzlichen verkehrsbedingten Beeinträchtigungen. Die beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter finden nicht statt.

## 7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Für das Monitoring ist die Stadt Overath zuständig. Die Stadt unterrichtet die Behörden, dass das Bauleitplanverfahren rechtswirksam geworden ist. Die Ausführung der Pflanzmaßnahmen wird durch die Stadt Overath erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Die von der Stadt Overath durchzuführende Überwachung beschränkt sich auf:

- die Einhaltung der Schutzmaßnahmen während der Bauphase
- die fachgerechte Ausführung und Pflege der Gehölzpflanzungen

Des Weiteren ist ein Nachweis zu erbringen, dass das im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelte Ausgleichsdefizit kompensiert wird.

Die Stadt Overath wird zusätzliche Überwachungskontrollen beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und/oder aus der Bevölkerung durchführen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Overath beabsichtigt, aufgrund der vermehrten Nachfrage an Flächen für die Nahversorgung im Ortsteil Heiligenhaus, ein Mischgebiet zur Ansiedlung eines Versorgungsmarktes sowie einer Arztpraxis und einer Apotheke an der Bensberger Straße mit ca. 80 Stellplätzen anzusiedeln. Auf Grundlage des § 33 Baugesetzbuch (BauGB) ist hier bereits ein Einzelhandelsbetrieb mit ergänzenden Dienstleistungen rechtskräftig genehmigt worden. Diese Einrichtung befindet sich derzeit im Bau.

Mit den vorliegenden Unterlagen wird nach Aufhebung des bereits erfolgten Satzungsbeschlusses eine weitere öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nach § 4a (3) BauGB durchgeführt. Ziel der Planung ist es, eine zusätzliche Arztpraxis und weitere Büroflächen anzusiedeln. Des Weiteren wird eine Rad-/Gehwege-Verbindung zur Hohkeppeler Straße (L84) ausgewiesen.

Das Plangebiet umfasst ca. 2,3 ha, wobei für das „Mischgebiet“ eine Grundflächenzahl von 0,6 zzgl. Nebenanlagen festgesetzt werden soll. Ebenfalls als Festsetzung „Mischgebiet“ sind Teilflächen der Ortslage Heiligenhaus (bereits nach § 34 Baugesetzbuch ausgewiesene Ortslage) vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung wird über die L 136 sichergestellt. Die Entwässerung erfolgt im Trennverfahren. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage Leimbach abgeleitet. Das Niederschlagswasser wird ortsnahe über Mulden-Rigolen-Systeme und ein Sickerbecken im nördlichen Planbereich wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Aufgrund der besonderen landschaftlichen Situation im Bereich der hängigen Talanfangsmulde des Katzbachtales und der Ortsrandlage Heiligenhaus werden Anschüttungshöhen und Gebäudehöhen der landschaftlichen Situation angepasst.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation werden im Umweltbericht aufgezeigt.

Das *Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit* stehen in sehr enger Wechselwirkung mit dem Schutzgut Landschaft, hier insbesondere mit der visuellen Qualität der Landschaft und dem landschaftsbezogenen Erholungspotenzial. Der Verlust und die Überformung typischer Landschaftsstrukturen beeinträchtigen den wohnumfeld- und regionalbezogenen Erholungsraum im Bereich der Ortsrandlage von Heiligenhaus. Das Schalltechnische Prognosegutachten (Ing- Büro Graner + Partner vom 11. Juli 2011) kommt zu dem Ergebnis, dass die im Zusammenhang mit dem Betrieb der geplanten Einzelhandelsnutzungen prognostizierten Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes des BP Nr. 135 im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz stehen.

Die Beeinträchtigungen des *Landschaftsbildes* durch Anschüttungen der Talanfangsmulde und die Errichtung baulicher Anlagen bleiben im Bereich der Ortsrandlage hoch. Der verbleibende ästhetische Eigenwert der Landschaft ist nach Umsetzung des B-Planes im Bereich der heute noch landwirtschaftlich geprägten Flächen, trotz Maßnahmen zur landschaftlichen Gestaltung, sehr gering.

Der Ausgleich des Verlustes von *Biototypen* mit aktuell geringen Biotopwerten wird z.T. innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Die Überprüfung des notwendigen Umfangs der landschaftspflegerischen

Maßnahme zur Kompensation wurde im landschaftspflegerischen Fachbeitrag anhand einer ökologischen Bilanzierung durchgeführt. Eine vollständige Kompensation für die unvermeidbaren Eingriffe wird im B-Plangebiet nicht erreicht.

Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffe wurden bereits durch den Ankauf von 87.274 ökologischen Wertpunkten (teil)kompensiert. Die durch die erneute Offenlage entstehenden Defizite von 1.670 ökologischen Wertpunkten werden ebenfalls über das private Ökokonto des Herrn M. Becher in Overath- Lölsberg (Gemarkung Heiliger, Flur 12, Flurstücke 32, 41, 146 und 294) ausgeglichen.

Ein Funktionsverlust des *Bodens* ist durch Flächenversiegelung gegeben. Betroffen sind Böden mit regionaler hoher Ertragsfähigkeit. Die Überformung und Flächenneuversiegelung natürlicher Böden bleibt trotz landschaftspflegerischer Schutzmaßnahmen nachhaltig.

Es ist ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung erarbeitet und mit den zuständigen Behörden abgestimmt worden. Niederschlagswasser wird in einem Erdsickerbecken aufgefangen und über die belebte Bodenzone in den Untergrund geführt. Ein Überlauf aus dem Becken, und damit potenzielle Beeinträchtigungen der Quellbereiche des Katzbaches, werden für den Bemessungsfall durch die Planung ausgeschlossen.

Die Wirkungen auf das Schutzgut *Luft und Klima* durch Verminderung der Kalt-/ Frischluftabfuhr sind weniger erheblich.

Die gemäß Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB durchzuführende Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Umweltauswirkungen sowie die Wechselwirkungen, bei Berücksichtigung aller dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen, für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima/Luft und Kultur- und Sachgüter weniger erheblich bzw. nicht erheblich sind.

Für die Schutzgüter Menschen in Wechselwirkung mit dem Landschaftsbild und der wohnumfeldbezogenen Erholungseignung sowie für den Boden bleiben die Beeinträchtigungen trotz gezielter landschaftspflegerischer Maßnahmen sehr erheblich.