STADT OVERATH

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gem. § 10a Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplanes Nr. 106

„Entwicklung Steinhauser Auel“

Stand: 13.03.2023

HKS
Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau
STADT - UMWELT

freudenberger straße 383
57072 siegen

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-städtebauer.de

Inhaltsverzeichnis

1 Lage und Beschreibung des Plangebietes 1
2 Ziel der Planaufstellung 1
3 Verfahrensablauf 2
4 Beurteilung der Umweltbelange 3
5 Abwägungsvorgang 5
6 Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten 10
7 Rechtsgrundlagen 10

1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Overath-Vilkerath an der Landesstraße L136 zwischen Overath und Engelskirchen, der Ortsstraße „Steinhauser Auel“ und der Bahnlinie nach Köln.

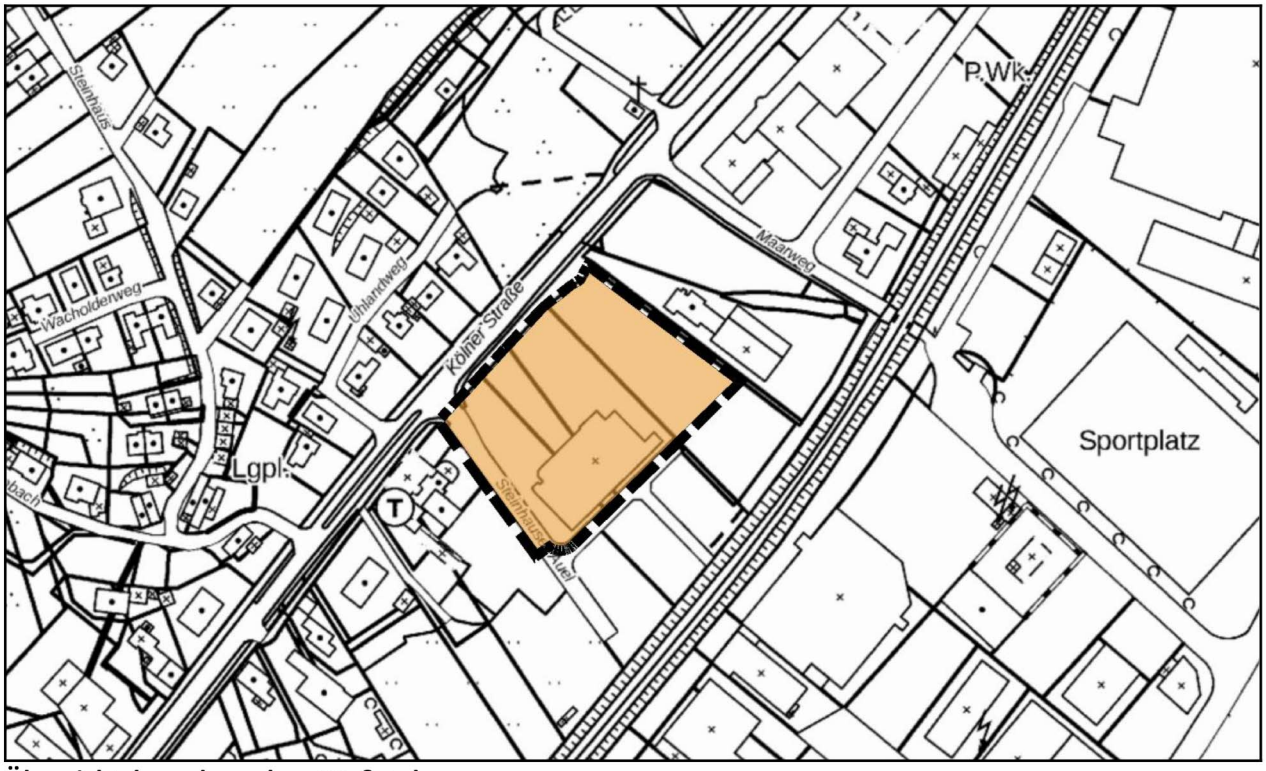
Das Plangebiet wird im Norden durch Die Landesstraße mit angrenzender Wohnbebauung geprägt. Im Westen und Osten befindet sich gewerblich genutzte Bebauung. Im Süden grenzen Freiflächen und eine Bahnlinie an.

Der ehemalige Einzelhandelsmarkt ist zwischenzeitlich abgebrochen. Der neue ist bereits auf dem Grundstück im Osten errichtet.

Im Bereich des alten Verbrauchermarktes befinden sich großflächige Stellplatzanlage. Die Flächen im Osten des Planbereiches, im Bereich der Neubebauung des Verwaltungsmarktes, waren früher großflächig mit Gehölzbewuchs bepflanzt.

Die mittlere Höhe des Plangebietes liegt bei 103 m über Normalhöhennull und ist als annähernd eben zu bezeichnen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Vilkerath, Flur 3, Flurstück 754, 755 (Verkehrsfläche „Steinhauser Auel“), 757, 759, 814 tlw. und Teil des Flurstücks 817 (Verkehrsfläche „Steinhauser Auel“).



Übersichtslageplan, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: www-tim-online.nrw.de

2 Ziel der Planaufstellung

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Overath hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 „Entwicklungsgebiet Steinhauser-Auel“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung bzw. planungsrechtlichen Absicherung- eines Lebensmitteldiscounters sowie zur Schaffung weiterer gemischter Bauflächen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,85 ha.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Vilkerath und umfasst den Kreuzungsbereich Kölner Straße / Steinhauser Auel. Der Flächennutzungsplan stellt derzeit in Teilbereichen Sonderbauflächen, Gemischte Bauflächen sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ gem. § 5 Abs. 2 BauGB dar.

Aufgrund der zu Verfügung stehenden Grundstücksgröße und im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Wirtschaftlichkeit ist es städtebaulich sinnvoll für eine Teilfläche eine Mischbebauung zu realisieren.

Der ehemalige Einzelhandelsmarkt ist zwischenzeitlich abgebrochen. Der neue ist bereits auf dem Grundstück im Osten errichtet.

Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Durch diesen Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

3 Verfahrensablauf

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 26.03.2019 gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB den Beschluss zur Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 106 gefasst.
Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 11.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.03.2022 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 13.06.2022 bis 15.07.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NW durch den Rat der Stadt Overath am 14.12.2022 als Satzung beschlossen worden.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 11.09.2020 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.09.2020 bis einschließlich 21.10.2020 durchgeführt.

BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.06.2022 im Zeitraum vom 13.06.2022 bis 15.07.2022 eingeholt worden.

BEKANNTMACHUNG

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 30.06.2023 in Kraft getreten.

4 Beurteilung der Umweltbelange

Im Regelfall verursacht die Änderung des Bebauungsplanes einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Dies trifft auch für den vorliegenden Fall zu.

Eine planerische Konfliktbewältigung aufgrund der Anforderungen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) wurde durchgeführt.
Gemäß „Landschaftspflegerischem Fachbeitrag“ bestehen aus gutachterlicher Sicht zusammenfassend keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 106 „Entwicklungsgebiet Steinhauser Auel“, wenn die ökologischen Maßnahmen fachgerecht umgesetzt und dauerhaft erhalten werden. Der Ankauf von Ökopunkten gemäß der Ausgleichsmaßnahme A1 ist quantitativ und qualitativ geeignet, die Eingriffe in die Biotopfunktionen durch das Planvorhaben adäquat zu kompensieren.

Gemäß der in § 2 Abs. 4 und 2 a BauGB dargelegten durchzuführenden Umweltprüfung sind die im Folgenden aufgeführten Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter unter Berücksichtigung von formulierten Erhaltungs- und Begrünungsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 156 „Overath - Ortskern-Nord“ aufgeführt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Gestaltung und Ausgleich

- V 1 Zeitbeschränkung der Entfernung von Vegetation
- B 1 Begrünung der Stellplätze
- A 1 Erwerb von Ökopunkten

SCHUTZGÜTER

A. Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 „Entwicklung Steinhauser Auel“ kommt es, vor allem aufgrund des Verlustes von Biotoptypen mit bis zu mittlerem Wert und von Gehölzen mit bis zu mittlerem Baumholz, zu **teilweise erheblichen Umweltauswirkungen**.

B. Fläche

Mit der Aufstellung des BP Nr. 106 „Entwicklung Steinhauser Auel“ sind in Bezug auf das Schutzgut „Fläche“ **teilweise erhebliche Umweltauswirkungen** zu erwarten.

C. Boden

Mit der Aufstellung des BP Nr. 106 „Entwicklung Steinhauser Auel“ sind in Bezug auf das Schutzgut „Boden“ **teilweise erhebliche Umweltauswirkungen** zu erwarten.

D. Wasser

Mit der Aufstellung des BP Nr. 106 „Entwicklung Steinhauser Auel“ sind in Bezug auf das Schutzgut „Wasser“ **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

E. Klima / Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels / Luft

Mit der Aufstellung des BP Nr. 106 „Entwicklung Steinhauser Auel“ sind in Bezug auf das Schutzgut „Klima / Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels / Luft“ **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

F. Landschaft und Erholungseignung

Mit der Aufstellung des BP Nr. 106 „Entwicklung Steinhauser Auel“ sind in Bezug auf das Teilschutzgut „Landschaft“ **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten. Das Teilschutzgut „Erholungseignung“ freie Landschaft“ bleibt unbeeinträchtigt.

G. Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Mit der Aufstellung des BP Nr. 106 „Entwicklung Steinhauser Auel“ sind in Bezug auf das Schutzgut „Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung“ **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

H. Kulturgüter / Kulturelles Erbe /Sachgüter

Nach jetzigem Kenntnisstand bleibt das Schutzgut „Kulturgüter / Kulturelles Erbe /Sachgüter“ von der Aufstellung des BP Nr. 106 „Entwicklung Steinhauser Auel“ **unbeeinträchtigt**.

I. Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen / Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegen- seitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Natur-haushaltes bezogenen Auswirkungen treffen somit auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Die Einzelbeurteilung der Schutzgüter kommt zu dem Ergebnis, dass die Neuaufstellung des BP Nr. 106 für die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt“, „Fläche“ und „Boden“ zu teilweise erheblichen Umweltauswirkungen führt.

Sich kumulierende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die eventuell zu einer an- deren Erheblichkeitseinstufung bezüglich dieser Schutzgüter führen, sind nicht erkennbar. Zwischen den nicht erheblich beeinträchtigten Schutzgütern kommt es aufgrund des geringen bzw. nicht vorhandenen Beeinträchtigungsgrades nicht zu Wechsel- oder Akkumulationswirkungen untereinander.

Vermeidungs- und Begrünungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen wurden zum Artenschutz getroffen:

Zeitbeschränkung der Entfernung von Vegetation
Die zur Entfernung vorgesehenen Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln entfernt werden (Anfang Oktober bis Ende Februar), so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten vermieden werden kann.
Es wird empfohlen Grünstrukturen wie Einzelbäume, Hecken, Solitärsträucher oder Staudenrabatten in das Gesamtgebiet einzubringen.

Begrünung Stellplätze
Je 8 Stellplätze ist eine Einzelbaum zu pflanzen. Die erforderliche Pflanzfläche muss eine offene, versickerungsfähige Fläche in einer Größe von mindestens 2,00 m x 2,00 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

5 Abwägungsvorgang

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG NACH § 3 (1) BauGB UND § 4 (1) BauGB

A - Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind acht planungs- bzw. abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen.

A 1. Aggerverband mit Schreiben vom 24.09.2020:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Abwasserbehandlung und zur Gewässerunterhaltung werden berücksichtigt.
  Es bestehen keine Bedenken. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden die Belange der Niederschlagsentwässerung berücksichtigt.

A 2. Deutsche Bahn AG mit Schreiben vom 28.09.2020:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Kenntnis.
  Es bestehen keine Anregungen. Die Hinweise zum Immissionsschutz etc. werden berücksichtigt.

A 3. Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie mit Schreiben vom 14.10.2020

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Kenntnis.
  Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Hinweise werden berücksichtigt. Es ist kein Bergbau dokumentiert.

A 4. Geologischer Dienst NRW mit Schreiben vom 25.09.2020

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Kenntnis.
  Die Informationen und Hinweise werden berücksichtigt und in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen.

A 5. IHK Köln mit Schreiben vom 21.10.2020

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Kenntnis.
  Es bestehen keine Bedenken Die Informationen und Hinweise werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.
  Die Hinweise zum Vergnügungsstättenkonzept werden zur Kenntnis genommen. Dies hat mit diesem B-Planverfahren allerdings nichts direkt zu tun, sodass es zum jetzigen Zeitpunkt nicht erstellt wird.

A 6. Landesbetrieb Straßenbau NRW mit Schreiben vom 20.10.2020

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Kenntnis.
  Es bestehen keine Bedenken
  Die weiteren Hinweise bezüglich des Verkehrs werden bei den kommenden Planungen berücksichtigt.

A 7. Straßen NRW mit Mail vom 21.10.2020

Der Rat der Stadt Overath entspricht den Anregungen zum Lärmschutz
Die Informationen und Hinweise werden berücksichtigt und in die Planzeichnung und Begründung
Es wurden Festsetzungen zum Lärmschutz (Innenraumpegel) getroffen.

Maßnahmen nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen"

Für das gesamte Plangebiet werden Innenraumpegel nach VDI 2719 [5] "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" festgesetzt. Zum Bauantragsverfahren ist ein Schallschutznachweis zum Schutz gegen Außenlärm nach VDI 2719 zu führen.
Für die Dimensionierung der Außenbauteile sind folgende maximalen Innenpegel zu berücksichtigen:

Wohnräume tagsüber:	- Mittlungspegel Lm 40 dB(A)
Schlafräume nachts:	- Mittlungspegel Lm 35 dB(A)

Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber:

- Einzelbüros	- Mittlungspegel Lm 40 dB(A)
- Büros für mehrere Personen	- Mittlungspegel Lm 45 dB(A)
- Läden	- Mittlungspegel Lm 50 dB(A).

Die folgenden Hinweise werden in Planzeichnung und Begründung aufgenommen.

- Unter Hinweis auf § 5 (2) Nr. 6 sind im Baugenehmigungsverfahren bei der Errichtung von baulichen Anlagen aufgrund von Verkehrslärm der Kölner Straße passive Maßnahmen zum Schutz gegen die Lärmemissionen zu treffen sind.
- Die Berücksichtigung der Verkehrsemissionen obliegt dem Vorhabenträger. Dies gilt auch bei durch Planungen Dritter bedingten ,,wesentlichen Änderungen an Straßen" (z. B. neue Kreuzung, neue Linksabbiegespur, neue Lichtsignalanlage). An den Träger der Straßenbaulast können diesbezüglich auch zukünftig keine Forderungen gestellt werden.

A 8. Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt 67 Planung und Landschaftsschutz mit Schreiben vom 20.10.2020

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Aussagen zum FFH- Gebiet DE-5109-302 „Agger“ zu
  Das Plangebiet liegt in ca. 300 m Entfernung zum FFH-Gebiet, so dass hier gem. VV-Habitatschutz nicht von erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen wird. (Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG(V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) Rd.Erl. d. Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW v. 06.06.2016,-III 4-616.06.01.18). Zur Klärung des Sachverhaltes werden sowohl im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und im Umweltbericht entsprechende Aussagen zur Nicht-Betroffenheit des FFH-Gebietes ergänzt.

- Der Rat der Stadt Overath stimmt dem Hinweis zur Begrünung zu
  Der BP setzt die Pflanzung von 1 Laubbaum je 8 Stellplätze fest. Dies ist sowohl in der Begründung als auch in den Textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung des Bebauungsplans vermerkt. Diese Festsetzung wird im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und im Umweltbericht ergänzt und mit zusätzlichen Angaben zur Sortenwahl ausgeführt.

- Der Rat der Stadt Overath stimmt dem Hinweis zu Fledermäusen zu
  Die im Vorfeld getätigte Anfrage bei der Unteren Naturschutzbehörde bzgl. Kenntnissen von planungsrelevanten Arten blieb unbeantwortet.
  Es bestehen keine Bedenken
  Der Hinweis zur Zeitbeschränkung wird ergänzt.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung zur Kenntnis.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zum Immissionsschutz zur Kenntnis.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise aus Sicht der Unteren Jagdbehörde, der Unteren Fischereibehörde, des Tierschutzes, des ÖPNV, des Gesundheitsamtes und des Jugendamtes zur Kenntnis.
  Es wurde keine Bedenken geäußert.

B - Seitens der Öffentlichkeit sind keine planungs- bzw. abwägungsrelevante Stellungnahme eingegangen.

OFFENLAGE NACH § 3 (2) BauGB UND § 4 (2) BauGB

A - Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind sechs planungs- bzw. abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen.

A 1. Aggerverband mit Schreiben vom 30.06.2022:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Abwasserbehandlung und zur Gewässerunterhaltung werden berücksichtigt.
  Es bestehen keine Bedenken. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden die Belange der Niederschlagsentwässerung berücksichtigt.

A 2. Deutsche Bahn AG mit Schreiben vom 27.06.2022:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Kenntnis.
  Es bestehen keine Anregungen. Die Hinweise zum Immissionsschutz etc. werden berücksichtigt.

A 3. IHK Köln mit Schreiben vom 14.07.2022

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Kenntnis.
  Es bestehen keine Bedenken Die Informationen und Hinweise werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.
  Die Hinweise zum Vergnügungsstättenkonzept werden zur Kenntnis genommen. Dies hat mit diesem B-Planverfahren allerdings nichts direkt zu tun, sodass es zum jetzigen Zeitpunkt nicht erstellt wird.

A 4. Landesbetrieb Straßenbau NRW mit Schreiben vom 29.06.2022

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Kenntnis.
  Es bestehen keine Bedenken
  Die weiteren Hinweise bezüglich des Verkehrs werden bei den kommenden Planungen berücksichtigt.

  Der Rat der Stadt Overath stimmt dem Hinweis zur Sicht zu
  Die Sichtdreiecke werden bei möglichen zukünftigen Ausbauplanung freigehalten. Die Hinweise finden Berücksichtigung.

  Der Rat der Stadt Overath stimmt dem Hinweis zur Werbung zu
  Die Hinweise zur Werbung finden im Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung.
  Dort gelten die gesetzlichen Bestimmungen zur Errichtung von Werbeanlagen außerhalb von Ortsdurchfahrten. Ein gesonderter Hinweis im B-Plan ist nicht notwendig.

A 5. Umicore mit Mail vom 15.07.2022:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Kenntnis.
  Es bestehen keine Bedenken.

Es sind keine bergbaulichen Tätigkeiten durchzuführen.

A 6. Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt 67 Planung und Landschaftsschutz mit Schreiben vom 14.07.2022

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Eingriffsbeschreibung zur Kenntnis.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis.
  Die Aussagen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden im Ergebnis mitgetragen. Die Kompensation über Waldökopunkte wird akzeptiert.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Eingriffsbewertung zur Kenntnis.
  Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind betroffen. Grundsätzliche Bedenken bestehen aufgrund der günstigen Lage für eine entsprechende Entwicklung nicht.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Vermeidungsmaßnahme V 1 zur Kenntnis.
  Mit der Vermeidungsmaßnahme V 1 sind auch die Brutvorkommen der heimischen nicht planungsrelevanten Vogelarten ausreichend berücksichtigt.

  Der Rat der Stadt Overath stimmt dem Hinweis zu den Artenschutzmaßnahmen teilweise zu
  Der hier erwähnte Passus „Zeitbeschränkung der Entfernung von Vegetation“ ist als Hinweis in dem Bebauungsplanverfahren berücksichtigt worden.
  Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz haben nach den Forderungen des BauGB keinen bodenrechtlichen Bezug und können somit nicht festgesetzt werden. Sie bleiben weiterhin als Hinweise Inhalt des Bebauungsplanes.
  Nach § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte **Bodennutzung** unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.
- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung und zum Starkregen zur Kenntnis.
  Das Gebiet ist an das Schmutzwassersystem angeschlossen
  Das Niederschlagswasser des B-Plan-Gebietes ist an die Einleitstelle ,,Zur Kaule" angeschlossen.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zum Überschwemmungsgebiet / Hochwasserschutz zur Kenntnis.
  Der Hinweis zu hochwassergefährdeten Gebieten und zu Überflutungen mit Schäden am Bestand wird bei einer künftigen Bebauung berücksichtigt.
  In den Planunterlagen wird auf die Hochwassergefährdung hingewiesen.
  Der folgende Text wird nach Offenlage ohne erneute Offenlage als Hinweis Nr. 3.8 ergänzt:
  3.9 Hochwassergefährdetes Gebiet:
  Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein hochwassergefährdetes Gebiet. Im Falle einer Überflutung ist mit Schäden am Bestand und ggf. auch an künftiger Bebauung zu rechnen ist (vgl. Hochwassergefahrenkarte Agger, HQextrem).

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zum Immissionsschutz zur Kenntnis.
  Es werden keine Bedenken erhoben

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zur Grundwasserbewirtschaftung zur Kenntnis.
  Es werden keine Bedenken erhoben

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise zum Bodenschutz und zu Altlasten zur Kenntnis.
  Es werden keine Bedenken erhoben.
  Der Anregung zur Verwendung von Recyclingmaterial wird gefolgt.
  Der folgende Text wird nach Offenlage ohne erneute Offenlage als Hinweis Nr. 3.8 ergänzt:
  3.8 Recyclingmaterial:
  Bei der beabsichtigten Verwendung von Recyclingmaterial als Tragschicht unter Gebäuden und Zuwegungen ist frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Umweltschutzbehörde zu beantragen.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise aus Sicht der Kreisstraßen zur Kenntnis.
  Es werden keine Bedenken erhoben

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise aus Sicht des Brandschutzes zur Kenntnis.
  Die Forderungen zum Löschwasser werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt und eingehalten.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Hinweise aus Sicht der Unteren Jagdbehörde, der Unteren Fischereibehörde, des Tierschutzes, des ÖPNV, des Gesundheitsamtes und des Jugendamtes zur Kenntnis.
  Es wurde keine Bedenken geäußert.

B - Seitens der Öffentlichkeit sind keine planungs- bzw. abwägungsrelevante Stellungnahme eingegangen.

6 Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Die Bebauung im Plangebiet stellt eine Verdichtung im Innenbereich dar. Der neue Lebensmittlediscounter ersetzt einen schon vorher besehenden Supermarkt. Zudem war der Geltungsbereich schon vor Beginn der Baumaßnahmen stark anthropogen vorbelastet. Deshalb wurde hier auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

7 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 01. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353).

Siegen, den 13.03.2023
gez. Dipl.-Ing. Gerhard Kunze

HKS STADT - UMWELT
Dipl.-Ing. Gerhard Kunze
Städtebauer