STADT OVERATH

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 69
Overath, Weberstraße/Wiesenauel
7. Änderung gem § 13a BauGB

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL 3

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION 3

2.1 EINZELHANDELSKONZEPT STADT OVERATH 3
2.2 EINORDNUNG IN § 24 A LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEPRO) 3
2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 3
2.4 RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN 3

3. PLANGEBIET 4

4. PLANINHALTE 4

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 4
4.1.1 Sonstige Sondergebiete (SO 1 – SO 4) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO 4
4.1.2 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO 5
4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 5
4.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 6
4.4 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN 6
4.5 ERSCHLIEßUNG 7
4.6 VERSORGUNG / ENTSORGUNG 7
4.7 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE 7
4.8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 7

5. UMWELTBELANGE 8

5.1 ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS 8
5.2 IMMISSIONSSCHUTZ 9

6. PLANVERWIRKLICHUNG 9

1 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der Planung ist die Absicht eines Investors, auf dem Grundstück am Wiesenauel einen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit maximal 2.000 qm Verkaufsfläche und einen Getränkemarkt mit max. 799 qm Verkaufsfläche zu errichten. Dies wird zum Anlass genommen, die gesamte Situation neu zu ordnen und den rechtskräftigen Bebauungsplan anzupassen. Insbesondere die städtebauliche Struktur und die Erschließungs- und Stellplatzsituation sollen neu geordnet und verbessert werden. Auch sollen die Anforderungen an die Festsetzung von Sondergebieten, die sich aus der jüngsten Rechtssprechung ergeben haben, berücksichtigt werden.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Einzelhandelskonzept Stadt Overath

Der durch ein vielfältiges Einzelhandelsangebot geprägte, autokundenorientierte Bereich des Einkaufszentrums (EZ) Aggertal befindet sich zwar in räumlicher Nähe zur Innenstadt, ist aber angesichts der mangelnden Anbindung und aufgrund seiner städtebaulich- architektonischen Struktur nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Overath. Der Bereich nimmt mit seinen umfangreichen Einzelhandelsangeboten, die teilweise gesamtstädtische Bedeutung haben, dennoch wichtige Versorgungsfunktionen wahr. Angesichts der räumlichen Nähe zur Innenstadt sind Synergieeffekte zwischen dem EZ Aggertal und der Innenstadt wahrscheinlich. Der Gutachter erkennt die Bedeutung des Standorts für die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete an. Vorhandene Nahversorgungsangebote sollen laut Gutachten erhalten und gestärkt werden.

2.2 Einordnung in § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Der geplante großflächige Vollsortimenter ist bereits jetzt gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässig und fällt somit unter die Bestandssicherung des § 24 a Abs. 5 LEPro. Der geplante Getränkemarkt ist nicht großflächig und fällt nicht in den Regelungsbereich des § 24 a LEPro. Der bestehende Baumarkt mit Gartencenter ist zwar großflächig, aber nicht zentrenrelevant, und der bestehende Elektrogerätemarkt ist kleinflächig.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Großteil des Plangebietes ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und für den Bereich des geplanten Getränkemarktes eine Gemeinbedarfsfläche dar. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB dahingehend angepasst werden, dass die Gemeinbedarfsfläche in ein Sondergebiet „Kleinflächiger Einzelhandel“ geändert wird. Die Anpassung der Planung an die Landesplanung gemäß § 32 Landesplanungsgesetz wurde von der Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 11.12.2009 bestätigt.

2.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 69 erstreckt sich großflächig zwischen der Siegburger Straße im Norden und Nordwesten, der Probsteistraße im Osten sowie der Agger im Süden. Der Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes liegt im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes, erschlossen durch die Straße „Wiesenauel“. Für den Geltungsbereich der 7. Änderung setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet – SO Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ und „Gemeinbedarfsfläche - Bauhof“ fest. Im SO sind ein SB-

Lebensmittelmarkt mit 2.000 m² Verkaufsfläche, ein Möbelmarkt mit 6.000 m², ein Elektrohandel mit 400 m², Nebenanlagen und Tischlerwerkstatt zulässig.

3 Plangebiet

Das Plangebiet liegt in Overath südlich der Innenstadt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 69 und wird begrenzt durch die DB-Trasse im Norden, die Probsteistraße im Osten und die Straße Wiesenauel im Süden und Westen und hat insgesamt eine Größe von ca. 2,7 ha. Das Plangebiet ist Teil des Einkaufszentrums (EZ) Aggertal und liegt südlich der Innenstadt. Die bestehenden Gewerbebetriebe und das Wohnhaus an der Straße Wiesenauel werden nicht in den Geltungsbereich einbezogen, ebenso wenig die Wohnhäuser im Nordosten an der Probsteistraße. Diese Nutzungen verbleiben innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 69.
Das Plangebiet stellt sich als städtebaulich ungeordnet dar und ist von Leerständen und ungenutzten Flächen geprägt. Auf der Fläche befinden sich ein Baumarkt mit Gartencenter, Lager- und Ausstellungsgebäude, Stellplätze und ein Markt für Elektrogroß- und Kleingeräte. Bis vor kurzem befand sich hier noch ein Lebensmittelmarkt mit 1.600 m² Verkaufsfläche. Außerhalb des Plangebietes an der Straße am Wiesenauel befinden sich ein Wohnhaus, eine Kfz-Werkstatt mit Lackiererei, ein Second-Hand-Möbelmarkt, ein Mode-Laden, ein Tierfutterladen sowie ein Laden für Reiterbedarf. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich an der Probsteistraße weitere Wohnhäuser.
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt bisher von Osten über die Probsteistraße mit einer gemeinsamen Ein- und Ausfahrt auf das Gelände. Die Anlieferung des Baumarktes erfolgt von Westen über die Straße Wiesenauel.

4 Planinhalte

Durch die Planung sollen die städtebauliche Struktur und die Erschließungs- und Stellplatzsituation neu geordnet und verbessert werden. Die Baukörper bilden entlang der Straßen eine geschlossene Randbebauung, die Stellplätze werden im Innenbereich gebündelt. Kundenverkehr und Anlieferung werden getrennt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Sonstige Sondergebiete (SO 1 – SO 4) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Es werden insgesamt vier Sondergebiete festgesetzt, in denen jeweils Einzelhandelsbetriebe sowie weitere Einrichtungen zum Betrieb von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere Lager, Sozialräume, Büros, Ausstellungsräume und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind.

Innerhalb der jeweils maximal zulässigen Verkaufsflächen werden einzelne Sortimente begrenzt. Diese Begrenzung erfolgt auf der Grundlage der Overather Liste, die die nahversorgungsrelevanten, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente festlegt und Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Das SO 1 „Großflächiger Einzelhandel (Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter)“ setzt den vorhandenen genehmigten Bestand mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.500 m² fest. Zulässig sind hier neben den nicht zentrenrelevanten Sortimenten auch in geringem Umfang zentrenrelevante Sortimente gemäß Overather Liste als Randsortiment bis max.10 % der Verkaufsfläche. Mit diesen Festsetzungen soll der Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Ausschlaggebend für die Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenzen und der Sortimente waren die Baugenehmigung und eine Bestandsaufnahme (Begehung). Die vorhandenen Außenverkaufsflächen sind als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig,

werden aber mit zur Verkaufsfläche gerechnet. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Bau- und Heimwerkermarkt planungsrechtlich bisher nicht gesichert.

Das SO 2 „Großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)" soll den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 2.000 m² ermöglichen. Zulässige Sortimente sind hier nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Overather Liste mit Ausnahme von Arzneimitteln sowie sonstige zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Overather Liste als Randsortiment bis max. 10 % der Verkaufsfläche. Die festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze und die festgesetzten Sortimente entsprechen den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan und dem jetzt geplanten Vorhaben.

Für den geplanten Getränkemarkt wird eine über die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte SO-Abgrenzung hinausgehende Fläche (bisherige Fläche für den Bauhof) als SO 3 gesichert. Über dieses SO 3 wird das Plangebiet in Zukunft von der Straße Wiesenauel erschlossen. Die Verkaufsflächenbegrenzung wird in Anlehnung an die Rechtssprechung zur Großflächigkeit mit 799 m² festgesetzt, die zulässigen Sortimente orientieren sich an den üblicherweise in einem Getränkemarkt verkauften Produkten. Weitere nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sollen zulässig sein, da sie keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben können.

Das SO 4 „Kleinflächiger Einzelhandel" sichert u.a Flächen für einen Elektromarkt, der seine Verkaufsräume aus der Mitte des Plangebietes in das bestehende Gebäude am Rand des Plangebietes verlagern will. Es handelt sich hier um einen bestehenden, genehmigten Fachhandel, der Bestandsschutz genießt. Im Bereich des jetzt geplanten SO 4 ist gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 69 ein Elektrogroßgerätehandel mit 400 m² Verkaufsfläche zulässig. Als Sortimente sind Elektrogroßgeräte und als Randsortiment auch zentrenrelevante Sortimente bis max. 10% der Verkaufsfläche zulässig, um den Betrieb in seinem Bestand abzubilden. Darüber hinausgehend sind nur nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Overather Liste zulässig, um über den zu verlagernden Bestand hinausgehend keinen weiteren zentrenrelevanten Einzelhandel zuzulassen. Zusätzlich sind Dienstleistungsbetriebe aller Art zulässig. Diese sind mit den vorhandenen Nutzungen verträglich und lassen in der hier möglichen Größenordnung keine Störungen erwarten.

4.1.2 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Durch die Planung werden neben den SO1 – SO 4 auch ein Gewerbegebiet festgesetzt.
Die bisher als SO festgesetzte Fläche, die die Zufahrt von der Straße Wiesenauel ins Sondergebiet sichern sollte, wird durch die neue Konzeption hinfällig und soll deshalb als GE festgesetzt werden.
Weitere Festsetzungen zur Art der Nutzung sind nicht erforderlich, da aufgrund der geringen Größe des Baugebietes (ca. 320 m²) unerwünschte Entwicklungen ausgeschlossen werden können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Sondergebiete SO 1 bis SO 4 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt, was weit unter den zulässigen Obergrenzen der BauNVO für Gewerbebetriebe entspricht. Zum einen erfordern weder die Bestandssicherung noch die konkreten Vorhaben eine höhere GRZ, zum anderen dient dies dem Teilausgleich der Überhöhung der nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl.

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässige Grundflächenzahl GRZ* darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 4 bis auf 1,0, im SO 3 bis auf 0,8 überschritten werden. Das SO 1 ist im Bestand bereits nahezu vollständig versiegelt, eine GRZ* von 1,0 führt hier weder zu einer Beeinträchtigung gesunder Arbeitsverhältnisse noch zu nachteiligen

Auswirkungen auf die Umwelt. In den SO 2 und SO 4 wird die GRZ* von 1,0 für die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze benötigt. Auch hier ist im Bestand eine nahezu vollständige Versiegelung vorhanden. Die Festsetzung führt weder zu einer Beeinträchtigung gesunder Arbeitsverhältnisse noch zu nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Bedürfnisse des Verkehrs und sonstige öffentliche Belange sind nicht beeinträchtigt. Im SO 3 kann die GRZ* bis 0,8 überschritten werden, was der Obergrenze der BauNVO für Gewerbegebiete entspricht.

In den SO 2 und SO 3 wird die maximale Gebäudehöhe mit 10 m über Bezugspunkt (BP) festgesetzt, was gegenüber der Planung der Architekten noch einen geringen Spielraum für evt. erforderliche technische Aufbauten lässt. In den Sondergebieten SO 1 und SO 4 wird in Abhängigkeit zu den vorhandenen Gebäudehöhen im Bestand gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Höhe der baulichen Anlagen als Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Oberkante Attika festgesetzt. Im SO 1 sind entsprechend der Bestandsbebauung 10 m, im SO 4 entsprechend des Bestandes und des rechtskräftigen Bebauungsplanes 11 m über Bezugspunkt festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ und die maximalen Gebäudehöhen im Gewerbegebiet (GE) orientieren sich am Bestand und an der Umgebungsbebauung bzw. an den benachbarten Maßfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die beidseitig angrenzenden Gewerbegebiete. Die Ausnahmen für technische Aufbauten werden getroffen, um bei der konkreten Gebäudeplanung noch flexibel genug bleiben zu können.

In den Sondergebieten SO 2, SO 3 und SO 4 wird die Erdgeschossfußbodenhöhe auf mind. 90 m über NN festgesetzt, um eine regelmäßige Überflutung der Gebäude, die innerhalb des hochwassergefährdeten Bereichs bei einem 100jährigen Hochwasser liegen, zu verhindern. Im SO 1 wird auf diese Festsetzung verzichtet, da es außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im SO 1 ist es Zielsetzung, das bestehende Gebäude planungsrechtlich zu sichern. Hier wurden die Baugrenzen eng, mit einem geringen Spielraum von 2 m um das geplante Gebäude gezogen. In den SO 2 und SO 3 werden über diese Festsetzung die baulichen Anlagen entsprechend der Vorgaben der Architekturplanung abgesichert. Der festgesetzte Spielraum ist aufgrund noch möglicher geringer Veränderungen z.B. in Folge der Konstruktion erforderlich. In den SO 3 und SO 4 sind über den Bestand hinausgehend Erweiterungsspielräume eingeplant.

Die Baugrenzen im SO 3 und SO 4 wurden an den Verlauf der geplanten neuen Verrohrung des Katzbaches angepasst. Dabei wurden die erforderlichen Abstände von 3 m berücksichtigt.

Im Gewerbegebiet (GE) wurden die im rechtskräftigen B-Plan 69 benachbarten Baugrenzen aufgenommen und miteinander verbunden, um eine Überbauung des Grundstücks entsprechend der Nachbarbebauung zu ermöglichen.

4.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Fläche ist die Anlage von Stellplätzen vorgesehen. Insgesamt können hier ca. 300 Stellplätze untergebracht werden. Innerhalb der für Stellplätze (St) festgesetzten Flächen sind nur oberirdische, offene Stellplätze zulässig, um eine offene unverbaute Fläche zu gewährleisten.

Eine Einfahrt zum Kundenparkplatz befindet sich am Ostrand des Grundstücks (SO 4), eine Ein- und Ausfahrt im Süden des Plangebietes (im SO 3). Die Anlieferung der SO 1 – 3 ist an der westlichen Plangebietsgrenze, von

der Straße Wiesenauel aus, vorgesehen. Der Anlieferbereich ist ausreichend groß dimensioniert, so dass Rangierfahrten für Be- und Entladevorgänge ohne Einschränkung möglich sind.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, auch innerhalb der Fläche für Stellplätze, grundsätzlich zulässig. Ein Ausschluss würde die Nutzbarkeit der Grundstücke zu sehr einschränken und erscheint nicht verhältnismäßig.

Im Gewerbegebiet sind private Stellplätze auf dem privaten Grundstück möglich.

4.5 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Probsteistraße und die Straße Wiesenauel erschlossen. Von der Probsteistraße aus ist eine Einfahrt in das Plangebiet geplant, von der Straße Wiesenauel aus eine Ein- und Ausfahrt. Durch die Verteilung der Verkehre auf die beiden Straßen wird die Verkehrssituation in dem Bereich verbessert. Die Anlieferung für Baumarkt, Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt erfolgt wie bisher von Westen über die Straße Wiesenauel. Die Festsetzung des Einfahrtsbereiches sowie die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt an der Probsteistraße sollen eine Einfahrt in das Plangebiet von der Probsteistraße aus sichern.

4.6 Versorgung / Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Neubauten wird durch Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt. Die der Ver- und Entsorgung der einzelnen Baugebiete dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden (z. B. Übergabestationen, Trafohäuschen, Verteilerkästen, Kontrollschächte, Ansaugstutzen usw.).

4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plan werden Flächen mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger festgesetzt, um die gemeinsame Nutzung des Parkplatzes zu sichern und für Kunden aller ansässigen Betriebe anfahrbar zu sein. Des Weiteren muss die Fläche z.B. zum Abtransport von Müll oder zwecks Leitungsverlegung befahren werden können.

4.8 Grünfestsetzungen

Die Stellplatzflächen in den SO 1 - 4 sind je angefangenen zwölf Stellplätzen mit mindestens einem kleinkronigen Laubbaum zu bepflanzen. Diese Maßnahme ermöglicht neben einer größeren Durchgrünung des Gesamtgebietes auch eine Gliederung der Stellplatzflächen und verpflichtet die Eigentümer zur Gestaltung der versiegelten Flächen im Rahmen der Außenanlagenplanung.

Bäume tragen zu einer Gliederung des Gebietes bei, indem sie in Art, Anordnung und Habitus die Unverwechselbarkeit prägen. Sie verbessern die Gestalt- und Aufenthaltsqualität des Gebietes und haben einen positiven Einfluss auf das Kleinklima. Daneben verhindert die Überstellung von Stellplätzen mit Bäumen durch Beschattung ein starkes Aufheizen der Verkehrsflächen und vermindert die ästhetische Beeinträchtigung durch die PKW. Die Festsetzungen zum Stamm- und Wurzelschutz sowie zur Mindestgröße der Baumscheiben werden getroffen, um die Anpflanzungen dauerhaft zu erhalten.

Die Grünfestsetzungen dienen auch dem Ausgleich der festgesetzten überhöhten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

Zum Schutz des durch die Stellplatzflächen verlaufenden verrohrten Bachlaufes gelten diese Grünfestsetzungen nicht in einem Streifen von 15 m beidseitig der Bachverrohrung.

4.9 Nachrichtliche Übernahme

Durch das Plangebiet verläuft der verrohrte Katzbach. Nach umfangreichen Untersuchungen wird dieser in größerer Dimensionierung unter den künftigen Stellplatzflächen neu verlegt. Die neue Lage des Bachlaufs wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Zur Sicherung der Verrohrung wird ein Schutzstreifen von beidseitig 15 m in den Plan aufgenommen, in dem die festgesetzten Pflanzvorgaben zur Stellplatzbegrünung nicht gelten.

Ebenfalls nachrichtlich übernommen wird die Grenze des hochwassergefährdeten Bereichs aus dem Regionalplan des Regierungsbezirks Köln.

Die Fläche ist außerdem im Hochwasseralarmplan der Stadt Overath als gefährdetes Gebiet enthalten. Bei Hochwasser sind entsprechende Maßnahmen vorgesehen

5 Umweltbelange

Für das Verfahren zum Bebauungsplan wird keine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB erforderlich. Die Grundfläche innerhalb des Plangebietes beträgt insgesamt weniger als 20.000 m², so dass keine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich ist. Es ist jedoch eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG auf der Grundlage der Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.1 der Anlage 1 zum UVPG erforderlich, da es sich bei dem Vorhaben um großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von > 5.000 m² handelt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des 300 m Umgebungsschutzes des FFH-Gebietes DE-5109-302 „Agger".

5.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich der Erheblichkeit oder Nachhaltigkeit negativer Wirkungen auf die in § 2 (1) UVPG aufgeführten Schutzgüter wurde anhand einer ökologischen Risikoeinschätzung vorgenommen. Die Bewertung der Konflikte erfolgte über eine Verknüpfung der Intensität der zu erwartenden Eingriffe mit der Eignung/ Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter. Die komplexen Sachverhalte und Zusammenhänge werden auf einer Ordinal-Skala bewertet. Die Vorbelastungen des Raumes werden bei der Bewertung berücksichtigt.

Erhebliche Konflikte sind gegeben, wenn der Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen), die erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Schadstoffe und ähnlichen Erscheinungen hervorrufen, nicht gewährleistet ist.

Des Weiteren sind solche Eingriffe als erheblich zu werten, die den Verlust oder Teilverlust von Landschaftspotenzialen mit sehr hoher Schutzwürdigkeit oder mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bewirken. Nachhaltig sind Eingriffe, wenn sie nicht nur vorübergehende Wirkungen auslösen, sondern dauerhaft stark negativ auf den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild wirken.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen der 7. Änderung des B-Planes Nr. 69 keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen auf die in § 2 (1) UVPG aufgeführten Schutzgüter hat. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung muss nicht durchgeführt werden.

5.2 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung wurde eine Untersuchung der zu erwartenden Lärmemissionen und –immissionen erforderlich. Die „Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation nach der Errichtung und Inbetriebnahme eines Lebensmittelmarktes und eines Getränkemarktes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Overath“ (ACCON Köln, 19.02.2010) kam zu dem Ergebnis, dass die Immissionszielwerte an allen Immissionspunkten eingehalten werden und die Immissionsrichtwerte auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Anlieferung im Bereich des Bau- und Heimwerkermarktes nicht überschritten werden. Unzulässige Spitzenpegel sind nicht zu erwarten, wenn – wie geplant – auf eine Warenanlieferung innerhalb der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) verzichtet wird.

Voraussetzung für die Einhaltung der Richtwerte ist neben dem Verzicht auf die nächtliche Anlieferung die Ausbildung der Laderampen in Form von Innenrampen mit Torrandabdichtungen. Weiterhin ist die Anlieferung in der Zeit zwischen 6:00 und 7:00 Uhr im Anlieferbereich auf maximal einen Lkw zu beschränken. Die akustischen Anforderungen an die Verflüssiger der Kälteanlagen gehen nicht über die Schallleistungspegel von Anlagen an vergleichbaren Märkten hinaus, so dass die standardmäßig eingesetzten Geräte auch hier zum Einsatz kommen können.

6 Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geschaffen werden, da es sich bei der geplanten Bebauung um die Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb einer bebauten Ortslage handelt. Die Grundfläche innerhalb des Plangebietes beträgt insgesamt weniger als 20.000 m², so dass keine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich ist. Es war jedoch eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG auf der Grundlage der Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.1 der Anlage 1 zum UVPG erforderlich, da es sich bei dem Vorhaben um großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von > 5.000 m² handelt.