

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 11.02.2025 die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 153 „Vilkerath, Leimbachtal“, 1. Änderung** gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches beschlossen.

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung wurde am 08.05.2025 bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung, die textlichen Festsetzungen sowie die ergänzenden Fachgutachten (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag einschließlich Fachbeitrag Artenschutz) und der Umweltbericht wurden in der Zeit **vom 19.05.2015 bis einschließlich 20.06.2025** im Internet und im Amt für Bauplanung und Bauordnung der Stadt Overath, Hauptstr. 10 veröffentlicht. Es wurde um Stellungnahme innerhalb eines Monats, spätestens bis zum **20.06.2025** gebeten.

Anlage 1 zur Vorlage Nr. XVII/1894 Abwägung der eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung

Bebauungsplan Nr. 153 - 1.Änderung „Vilkerath-Leimbachtal“

Übersicht der während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Vorschläge, Hinweise und Anregungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden von folgenden Bürgern Vorschläge, Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

Es wurde keine Bürgeranregungen vorgebracht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Vorschläge, Hinweise und Anregungen vorgebracht:

1. Aggerverband mit Schreiben vom 16.06.2025
2. Go Rheinland mit Mail vom 18.06.2025
3. IHK zu Köln mit Schreiben vom 21.05.2025
4. IHK Leverkusen mit Schreiben vom 06.06.2025
5. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittel mit Schreiben vom 23.04.2021 und 30.05.2025
6. Stadtwerke Overath mit Mail vom 26.05.2025
7. Stadt Overath, Amt für Öffentliche Sicherheit und Soziales, Abt. Verkehr mit Mail vom 17.06.2025
8. Stadt Overath, Amt für Tiefbau und Grünflächen mit Mail vom 23.05.2025
9. Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt 67 Planung und Landschaftsschutz mit Schreiben vom 18.06.2025
10. Straßen NRW mit Schreiben vom 20.06.2025
11. Telekom mit Mail vom 21.05.2025

Folgende Behörden und sonstige Träger bestätigten schriftlich, dass sie keine Vorschläge, Hinweise oder Anregungen vorbringen oder dass ihre Belange von der Planung nicht berührt sind:

- Stadt Bergische Gladbach mit Mail vom 02.06.2025
- Bundeswehr mit Schreiben vom 21.05.2025
- LVR Amt für Bodendenkmalpflege mit Mail vom 28.05.2025
- Rhein-Sieg-Kreis mit Schreiben vom 05.06.2025
- Thyssengas mit Schreiben vom 16.05.202
- Stadt Overath, Untere Denkmalbehörde mit Mail vom 28.05.2025
- Vodafone mit Schreiben vom 18.06.2025

<u>2. GoRheinland</u> <u>mit Mail vom 18.06.2025</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
der Zweckverband go.Rheinland ist Aufgabenträger für den Schienenpersonennahverkehr und fördert Investitionen in den ÖPNV bzw. SPNV und wirkt in Abstimmung mit seinen Mitgliedern auf eine integrierte Verkehrsgestaltung im ÖPNV hin. Zu der 88.Änd. des FNP und der 1.Änd. des BP153 der Stadt Overath nehmen wir wie folgt Stellung: Im Rahmen des Ausbaus der Oberbergischen Bahn zur S 15 ist eine Anpassung der Leit- und Sicherungstechnik sowie eine Elektrifizierung auf der Strecke geplant. Die Strecke verläuft auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Geltungsbereiches für die Änderung des Bebauungs- sowie Flächennutzungsplans. go.Rheinland bittet Sie dies bei Ihrer weiteren Planung zu berücksichtigen. Der konkrete Platzbedarf für diese Maßnahmen ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abzusehen.	<u>Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen</u> Die Flächen des Bebauungsplanes befinden sich im Privateigentum mit ausreichend Abstand zur Oberbergischen Bahn inkl. einer Trennung durch die Landstraße 136. Somit stehen die Flächen für den Ausbau der Oberbergischen Bahn nicht zur Verfügung. Die Hinweise werden berücksichtigt

<u>3. IHK Köln</u> <u>mit Schreiben vom 21.05.2025</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
die Handwerkskammer zu Köln nimmt im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o.g. FNP-Änderung wie folgt Stellung: Die geplante Umwidmung von gewerblicher Baufläche in ein allgemeines Wohngebiet mit ergänzender Kindertagesstätte sehen wir kritisch. Insbesondere folgende Punkte geben Anlass zur Kritik: Verlust wichtiger Gewerbeflächen Mit dem Wegfall von ca. 8.125 m2 gewerblicher Fläche im innerörtlichen Bereich verliert Overath eine wertvolle Entwicklungsfläche für kleinteiliges Handwerk, Dienstleistungsgewerbe und wohnortnahe Arbeitsplätze. Diese Flächen sind in der Regel kaum zu ersetzen, insbesondere für das Handwerk, das auf gute Erreichbarkeit und flächeneffiziente Standorte angewiesen ist. Fehlende Alternativenprüfung Laut Begründung wurde auf eine Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten verzichtet. Wir halten dies für unzureichend. Gerade unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und Daseinsvorsorge hätte eine differenzierte Abwägung zwischen Wohn- und Gewerbenutzung stattfinden müssen. Wachsende Nutzungskonflikte Durch die Nähe zu bestehenden Gewerbenutzungen und die Erschließung über öffentliche Straßen ist ein Konfliktpotenzial zwischen zukünftigen Wohnnutzern und verbleiben den oder geplanten Gewerbenutzungen absehbar. Dies kann mittelfristig zu Einschränkungen für Handwerksbetriebe führen. Langfristige Standortpolitik erforderlich Wir sehen in der aktuellen Änderung keine übergeordnete Strategie zur Sicherung von Gewerbestandorten. Wünschenswert wäre, dass die Stadt Overath im Rahmen ihrer Flächenpolitik konkrete Perspektiven für Handwerk und Mittelstand aufzeigt und sichert. Wir fordern die Stadt Overath auf, die Belange des Handwerks in der weiteren Planung angemessen zu berücksichtigen, den Erhalt gewerblicher Nutzungen prioritär zu prüfen und eine vorausschauende Entwicklungspolitik für innerörtliche Gewerbestandorte zu erarbeiten. Die geplante Umnutzung sollte mindestens bis zur Klärung alternativer Gewerbeflächen ausgesetzt werden.	<u>Verlust Gewerbeflächen</u> <u>Der Anregung wird nicht entsprochen.</u> Die Änderung von Gewerbe- auf Wohngebietsfläche wird auf ausdrücklichen Wunsch des Grundstückseigentümers durchgeführt. Der Grundstückseigentümer ist gleichzeitig der größte Gewerbebetrieb in unmittelbarer Nähe. Geplant ist, dass die KiTa zum Teil als Betriebskindertagesstätte dient und somit zur Standortsicherung beiträgt. Die Wohnbebauung soll ein zweites Standbein für den Betrieb darstellen. <u>Fehlende Alternativenprüfung</u> <u>Der Anregung wird nicht entsprochen.</u> Wie der Begründung zu entnehmen ist der Vorhabensbereich schon jetzt teilweise baulich genutzt und als solches vorbelastet. Zudem ist er visuell relativ abgeschirmt. Die in das Plangebiet hineinreichenden Schutzgebiete werden nicht negativ beeinträchtigt. Insgesamt gesehen handelt es sich um eine geeignete Fläche für das Planvorhaben. Dies wird dadurch bestätigt, dass sich aus der Planung nach jetzigem Kenntnisstand nur unerhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter ergeben. Das Plangebiet ist darüber hinaus bereits erschlossen. Der Mangel an Flächen für die Infrastruktur (Kindertagesstätte) und das Wohnen kann hier tlw. kompensiert werden. Der Nutzung als Wohnbaufläche wurde der Vorrang gegenüber der gewerblichen Nutzung eingeräumt. Deshalb wurde hier auf eine Alternativenprüfung verzichtet. <u>Wachsende Nutzungskonflikte</u> <u>Der Anregung wird nicht entsprochen.</u> Ein Nutzungskonflikt zu dem angrenzenden Gewerbegebiet kann nicht gesehen werden, da der Abstand von mind. 100 m als ausreichend angesehen werden kann. <u>Langfristige Standortpolitik</u> <u>Der Anregung wird nicht entsprochen.</u> Die Entscheidung über die neue Darstellung als Wohnbaufläche wurde vom Rat gebilligt und somit als städtische Zielentwicklung formuliert. Zudem wurden in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Overath neue Gewerbeflächen ausgewiesen. Für zwei der ausgewiesenen Flächen laufen bereits konkrete Planungen zur baulichen Entwicklung dieser Flächen.

<u>4. IHK Leverkusen mit Schreiben vom 21.05.2025</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Die IHK Köln nimmt zur geplanten Umwandlung von gewerblichen Bauflächen in ein Allgemeines Wohngebiet im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 153 und der 88. Änderung des Flächennutzungsplans in Overath-Vilkerath wie folgt Stellung: 1. Verlust gewerblicher Flächen Die IHK Köln sieht die geplante Umnutzung von derzeit als „gewerbliche Bauflächen“ ausgewiesenen Flächen in ein Allgemeines Wohngebiet aus wirtschafts- und standortpolitischer Sicht kritisch. Bereits heute besteht in der Region ein erheblicher Mangel an gewerblich nutzbaren Flächen. Dieser Mangel wird durch die Umwidmung weiter verschärft. Angesichts der angespannten Flächenverfügbarkeit für Handwerk, Dienstleistung und produzierendes Gewerbe in der Stadt Overath und im gesamten Rheinisch-Bergischen Kreis ist es erforderlich, bestehende Gewerbeflächenpotenziale zu erhalten und aktiv zu entwickeln. Die vorgesehene städtebauliche Innenentwicklung darf nicht zulasten der wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten gehen. Gerade wohnortnahe Gewerbebetriebe sind ein wichtiger Bestandteil nachhaltiger und lebendiger Ortskerne. Eine nachhaltige Flächenpolitik muss daher die Balance zwischen Wohnraumschaffung und gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten wahren. Die geplante Umwidmung betrifft eine vollständig erschlossene Fläche in verkehrlich günstiger Lage am Ortseingang. Solche Flächen sind für die gewerbliche Entwicklung besonders geeignet und nur schwer zu ersetzen. Aus Sicht der IHK sollte daher geprüft werden, ob eine gemischte Nutzung (z. B. im Sinne eines Urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO) nicht eine sinnvolle Alternative zur vollständigen Umwandlung darstellen kann. 2. Standortwahl der Kindertagesstätte Die Errichtung einer Kindertagesstätte wird grundsätzlich begrüßt. Allerdings stellt sich die Frage, ob der vorgesehene Standort hierfür aus gesamtstädtischer Sicht geeignet und notwendig ist. Im Sinne einer verantwortungsvollen und langfristig tragfähigen Standortwahl regt die IHK an, eine systematische Standortuntersuchung für die Kindertagesstätte durchzuführen, die mehrere mögliche Flächen im Stadtgebiet bzw. Ortsteil vergleicht. Nur so kann gewährleistet werden, dass die geplante Einrichtung sowohl verkehrlich günstig als auch bedarfsgerecht, wirtschaftlich und flächenschonend realisiert wird. Insbesondere vor dem Hintergrund des Verlustes an Gewerbefläche muss sorgfältig geprüft werden, ob sich nicht andere — ggf. bereits für Gemeinbedarfsnutzungen vorgesehene — Grundstücke besser eignen und die wirtschaftliche Entwicklung dadurch nicht beeinträchtigt wird.	<u>1. Verlust gewerblicher Flächen</u> <u>Der Anregung wird nicht entsprochen.</u> Der Verlust dieser kleinteiligen Gewerbeflächen wird anderenorts kompensiert, da, bedingt durch den Wegfall von Wohngebietsflächen im Stadtgebiet von Overath, neue Gewerbegebietsflächen im Stadtgebiet eingeplant werden können. Die Summe an Wohnbauflächen und Gewerbeflächen bleibt somit insgesamt erhalten. Ein Urbanes Gebietes kann nicht im FNP dargestellt werden, sondern kann nur Inhalt eines Bebauungsplanes sein. Die Änderung von Gewerbe- auf Wohngebietsfläche wird auf ausdrücklichen Wunsch des Grundstückseigentümers durchgeführt. Der Grundstückseigentümer ist gleichzeitig der größte Gewerbebetrieb in unmittelbarer Nähe. Geplant ist, dass die KiTa zum Teil als Betriebskindertagesstätte dient und somit zur Standortsicherung beiträgt. Die Wohnbebauung soll ein zweites Standbein für den Betrieb darstellen. <u>2. Standortwahl der Kindertagesstätte</u> <u>Der Anregung wird nicht entsprochen.</u> Die Entscheidung über die neue Darstellung als Wohnbaufläche wurde vom Rat gebilligt und somit als städtische Zielentwicklung formuliert. Dieses gilt auch für die Nutzung z.B. einer Kindertagesstätte. Wegen des Mangels an Kindertagesstätten wird eine Standortuntersuchung als nicht notwendig angesehen. Es kommt auch nicht zum Verlust von Gewerbeflächen, da diese anderenorts im Stadtgebiet neu dargestellt bzw. festgesetzt werden können. <u>Fazit</u> <u>Der Anregung wird nicht entsprochen.</u> Es wird keine Alternative für den Standort und die Nutzungsart gesehen.

3. Fazit

Die IHK Köln empfiehlt, die Planung in ihrer derzeitigen Form kritisch zu überdenken. Aus Sicht der regionalen Wirtschaftsentwicklung ist es dringend erforderlich, den zunehmenden Verlust an gewerblichen Entwicklungsflächen zu stoppen, Alternativen zur vollständigen Umwidmung (z. B. Misch- oder Urbanes Gebiet) zu prüfen, und eine transparente Standortanalyse für die geplante Kindertagesstätte vorzunehmen.

Die IHK Köln steht der Stadt Overath gerne für einen weiteren fachlichen Austausch zur Verfügung.

5. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittel mit Schreiben vom 23.04.2021 und 30.05.2025

Schreiben 23.04.2021:

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer [Internetseite](#)

Schreiben 30.05.2025:

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel ist nicht erforderlich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Es sind keine Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. geplant.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Bohrlochdetektion. Beachten Sie in diesem Fall den Leitfaden auf unserer Internetseite. Weitere Informationen finden Sie auf meiner Homepage .	
---	--

<u>6. Stadtwerke Overath</u> <u>mit Mail vom 26.05.2025</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
im Anhang die bereits in anderem Zusammenhang übersandte Stellungnahme der Stadtwerke zur Bewertung des BPlan gebietes hinsichtlich Abwasserentsorgung. Die Versorgung mit Trinkwasser ist vollkommen unproblematisch Das B-Plangebiet 153 soll neu betrachtet werden. in diesem Zusammenhang wurden die Stadtwerke Overath um eine Stellungnahme gebeten. Das B-Plan gebiet grenzt an den Lehmichsbach, welcher als Vorfluter für Niederschlagswasser geeignet wäre. Da es sich um eine Neubebauung handelt, würde gemäß den üblichen Vorgehen auf eine getrennte Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser bestanden werden. Nur im technisch klar begründeten Ausnahmefall, wäre eine Einleitung beider Abwasserarten in den unterhalb liegenden Mischwasserkanal möglich. Bedenken haben die Stadtwerke im Bereich der östlichen Ecke des Baufensters. (In unten stehender Abbildung rot markiert). Dort liegt eine doppelter Stauraumkanal im Eigentum der Stadtwerke, welcher das dargestellte Baufenster touchiert. Hier gilt wie bei allen anderen Kanälen auf dem Grundstück einen lastfreien Streifen zu halten, der einen Mindestabstand von 1,5 m zum Kanal /Bauwerk einhält.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen Im B-Plan wurden für alle Kanäle und Bauwerke bereits Abstände der Leitungsrechte von min. 2,7 m (zzgl. 1,5 m bis Mitte Leitung) festgesetzt.

<u>7. Stadt Overath, Amt für Öffentliche Sicherheit und Soziales, Abt. Verkehr mit Mail vom 17.06.2025</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der geplanten Änderung. Je Wohneinheit sollten zwei private Stellplätze berücksichtigt werden. Für die Kita sollten entsprechend ausreichend Parkflächen — auch für den Hol- und Bringverkehr — berücksichtigt werden. Es sollte dringend vermieden werden, dass eine Parkplatzsituation, wie beispielsweise im Dr.-Hubert-Müller-Weg entsteht. Hier gibt es für die dortige Kita nur drei Stellplätze, die keinesfalls ausreichend sind. Hier kommt es immer wieder zu massiven Problemen und Beschwerden aufgrund der zu gering bemessenen Stellplatzanzahl (auf Privatgrund sowie daraus resultierend auf der öffentlichen Fläche). Aus den Planunterlagen gehen leider keine genauen Angaben zur verkehrlichen Erschließung hervor. Im Text werden dahingehend sehr widersprüchliche Angaben gemacht. Die Straßenbreite sollte nach RAS 06 für den Begegnungsverkehr von LKW und PKW ausgelegt werden (Straßenbreite von mindestens 5,55 Meter). Ebenfalls sollten die Sicherheitsräume neben der Fahrbahn freigehalten werden (0,50 Meter). Da die verkehrliche Erschließung über eine Sackgasse erfolgt, sollte eine Wendeanlage für die Nutzung mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug eingeplant werden (Anlage, Bi Id 59). Zusätzlich zu den Maßen der Wendeanlage sind zwingend die Freihaltezonen (1,00 Meter) um die Wendeanlage freizuhalten. Hinsichtlich der geplanten Einrichtung einer Kindertagesstätte sollte möglichst — zumindest einseitig — eine gesicherte fußläufige Anbindung geschaffen werden.	<u>Den Anregungen wird entsprochen</u> Die notwendige Anzahl an Stellplätzen ist nutzungsabhängig und richtet sich nach der Stellplatzverordnung NRW. Da keine öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Erschließungsstraßen neufestgesetzt werden, wird die innere Erschließung privat geregelt. Die RAS 06 und die weiteren dargelegten Hinweis finden hier keine Anwendung.

<u>8. Amt für Tiefbau und Grünflächen mit Mail vom 23.05.2025</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
Gegen die Planung der Kita bestehen aus Sicht des Amtes für Tiefbau und Grünflächen keine Bedenken. Die Zufahrt soll über die bestehende städtische Straße Rotter Weg geführt werden. Auf eine ausreichende Anzahl von Stellflächen für die Bediensteten und den Hol- und Bringverkehr ist zu achten.	<u>Den Anregungen wird entsprochen</u> Die Zufahrt erfolgt nur über den „Rotter Weg“. Die Prüfung der Stellplätze erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Overath.

<u>9. Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt 67 Planung und Landschaftsschutz mit Schreiben vom 18.06.2025</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
nachfolgend übersende ich Ihnen die Stellungnahmen zu obiger Maßnahme. Die Stellungnahmen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde: Amt 67 (Natur- und Landschaftsschutz): <u>Planungsbeschreibung:</u> Die Änderungen betreffen nur den bislang als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich. Hier soll nunmehr ein Allgemeines Wohngebiet mit einer im Südosten verkleinerten, im Westen und Nordosten hingegen vergrößerten überbaubaren Grundfläche festgesetzt werden. Die mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) beziehungsweise mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB) Grünflächen sowie die Verkehrsflächen werden nicht verändert. Das Vorhaben führt zu Eingriffen im Bebauungsplangebiet. Es sind jedoch auch Rückbaumaßnahmen geplant, welche dem Lehmichsbach und dem westlich angrenzenden Naturschutzgebiet zu Gute kommen. Die nunmehr geplante mögliche Entwässerung in den Lehmichsbach führt dort anhängig von Lage und Einleitungsmenge zu Konflikten mit dem Biotopverbund im aquatischen Bereich und mit den Funktionen im Gewässerhaushalt. Weitere Beeinträchtigungen sind durch die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen (Geländemodellierungen) zur Starkregenvorsorge und zum Hochwasserschutz möglich. Eine alternativ erwogene Einleitung in den Mischwasserkanal ist ebenfalls nicht sinnvoll, da das Niederschlagswasser erst mit Abwasser vermischt und dann über ein Überlaufbauwerk doch in das nächste Fließgewässer (voraussichtlich die Agger) eingeleitet wird. In diesem Falle ist aufgrund der Nähe zur Agger die Direkteinleitung des Niederschlagswassers sinnvoller und im Hinblick auf die FFH-Verträglichkeit geboten, wenn keine Versickerung vor Ort möglich ist. Insgesamt werden die Konfliktbereiche Niederschlagswasserentwässerung, Starkregenvorsorge und Hochwasserschutz sowie damit gegebenenfalls einhergehende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Lebensraumfunktion in das Bauantragsverfahren verlagert.	<u>Zu Amt 67:</u> <u>Den Hinweisen zur Planungsbeschreibung wird entsprochen</u> Im Bebauungsplanverfahren werden alle Hinweise zu Eingriffen, Entwässerung und Starkregen einschl. Hochwasserschutz berücksichtigt.

Landschaftspflegerischer Begleitplan/Fachbeitrag/Umweltverträglichkeitsprüfung:
Zu dem vorgelegten landschaftspflegerischen Planwerk werden aus fachlicher Sicht folgende Anmerkungen vorgetragen:

Mit der Planung wurden die folgenden landschaftspflegerischen Planwerke zum Ursprungsbebauungsplan vorgelegt:

- Umweltbericht (HKR Landschaftsarchitekten — Umwelt — Stadt — Land — Stefan Müller, Kaiserstraße 28, 51545 Waldbröl, Stand: 10. Mai 2023)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag einschließlich Fachbeitrag Artenschutz und FFH-Screening gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (HKR Landschaftsarchitekten — Umwelt — Stadt — Land — Stefan Müller, Kaiserstraße 28, 51545 Waldbröl, Stand: 10. Mai 2023)
- Horstuntersuchung (HKR Landschaftsarchitekten — Umwelt — Stadt — Land — Stefan Müller, Kaiserstraße 28, 51545 Waldbröl & Dr. Andreas Skibbe; Büro für Artenschutz und Avifaunistik, Rösrather Str. 725, 51107 Köln, Stand: 15. Januar 2021)

- Der Fachbeitrag Artenschutz und die Horstuntersuchung werden von Amt 39 — Artenschutz fachlich bewertet.

Zu dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, dem FFH-Screening und dem Umweltbericht werden aufgrund der vorgelegten Änderungen der Planunterlagen nunmehr folgende Anmerkungen gemacht:

Die aus der nunmehr vorgelegten Entwässerungsskizze hervorgehenden Maßnahmen zur Niederschlagswasserableitung in den Lehmichsbach beziehungsweise die Agger sowie den zur Starkregenvorsorge und zum Hochwasserschutz vorgeschlagenen Maßnahmen (Geländemodellierungen) werden in den landschaftspflegerischen Planwerken nicht berücksichtigt. Das FFH-Screening berücksichtigt nicht die Einleitung des Niederschlagswassers bzw. von Mischwasser aus dem Plangebiet in Oberflächengewässer.

Betroffene Belange, Eingriffsbewertung und Bedenken:

Wesentliche Schutzgüter im beziehungsweise im Umfeld des Bebauungsplangebietes sind der Lehmichsbach (im Bebauungsplangebiet und im Landschaftsschutzgebiet), das unmittelbar westlich angrenzende Naturschutzgebiet OV_2.1-6 "Lehmichsbachtal" und das in geringer Entfernung östlich gelegene FFH-Gebiet DE - 5109 — 302 Agger.

Unmittelbar betroffen sind nur Landschaftsschutzgebietsflächen, wobei bauliche Inanspruchnahmen hier nicht vorgesehen sind.

Zu Amt 67:

Die allgemeinen Hinweise zu Landschaftspflegerischer Begleitplan/Fachbeitrag/ Umweltverträglichkeitsprüfung werden zur Kenntnis genommen

Die Darlegungen zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, dem FFH-Screening und dem Umweltbericht wird entsprochen

Es liegt noch keine konkrete Planung zur Geländemodellierung vor, daher kann in den landschaftspflegerischen Planwerken nicht näher darauf eingegangen werden. Die Geländemodellierung erfolgt nicht innerhalb des Gewässererhaltungskorridors.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag sowie in den Unterlagen des Büros Ennenbach ist die Entwässerungsplanung erläutert.

Die allgemeinen Hinweise zu den betroffenen Belangen, der Eingriffsbewertung und der Bedenken werden zur Kenntnis genommen

Die grundsätzliche Entscheidung über eine bauliche Nutzung ist bereits mit der entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan gefallen.
Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung bestehen daher nicht.
Aus naturschutzfachlicher Sicht werden folgende Hinweise und Anregungen in das Verfahren eingebracht.

Hinweise und Anregungen:

- Aktuell werden die Konfliktbereiche Niederschlagswasserentwässerung, Starkregenvorsorge und Hochwasserschutz sowie damit gegebenenfalls einhergehende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Lebensraumfunktion in das Bauantragsverfahren beziehungsweise wasserrechtliche Verfahren verlagert. Dies ist für die Konfliktbewältigung ungünstig.
Der Bebauungsplanentwurf enthält darüber hinaus keine Regelungen für den Fall, dass die genannten Konflikte in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren nicht gelöst werden können.

Da die Niederschlagswasserentwässerung, die Starkregenvorsorge und der Hochwasserschutz auch unabhängig von der späteren konkreten Nutzung einer Lösung zugeführt werden müssen, ist einer Abwägung aller hierdurch betroffenen Belange im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes der Vorzug zu geben.

Es wird daher angeregt, die genannten Konfliktbereiche im Bebauungsplan planerisch zu bewältigen.

- Hinsichtlich der Niederschlagswasserentwässerung wird darauf hingewiesen, dass bei einer Einleitung „in den Mischwasserkanal“ das Wasser ebenfalls bei nächster Möglichkeit in ein Fließgewässer eingeleitet wird. Damit wird nur eine Verlagerung nicht jedoch eine quantitative Verbesserung erreicht. Im Falle eines Mischwasserkanales ist qualitativ von einer Verschlechterung auszugehen. Sinnvoller wäre es, das Niederschlagswasser nicht mit dem Abwasser zu vermischen und das Niederschlagswasser, wenn eine Versickerung nicht möglich ist, direkt in die Agger einzuleiten.

Amt 39 (Artenschutz):

Zum o.g. Vorhaben wurde eine Artenschutzprüfung vorgelegt.
Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen als zukünftige ergänzende Untersuchungen und dann mit einem negativen Ergebnis werden für planungsrelevante Arten keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen erwartet.

Die Ergebnisse der ergänzenden Fledermausuntersuchungen vor Abriss des Gebäudes bitte ich mir nach Abschluss vorzulegen.

Den Hinweisen und Anregungen zur Niederschlagsentwässerung, Starkregenvorsorge und Hochwasserschutz wird entsprochen

Unter Ziffer 7.3 und 7.4 der Begründung wird die Niederschlagswasserbehandlung, die Starkregenvorsorge bereits behandelt (Bezug: Stellungnahme des Ingenieurbüros Ennenbach, Lohmar aus Oktober 2022).

Unter Ziffer 7.8 der Allgemeinen Hinweise sind Hinweise zur Starkregenvorsorge und des Hochwassers aufgeführt

Es wurde ein Erschließungskonzept durch das Ingenieurbüro Ennenbach, Lohmar-Wahlscheid erarbeitet. Aufgrund der seinerzeit geprüften Randbedingungen und der Projektdaten wird vorgeschlagen, das anfallende Niederschlagswasser über eine Rückhaltung in den Lehmichsbach einzuleiten.

Da eine endgültige hochbauliche Planung mit Ausführung z.B. der Einleitung etc. noch nicht vorliegt, wird der Nachweis nach DWA – A 102-2 und DWA 102-3, Der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 und die Berechnung des Rückhaltevolumens zum Baugenehmigungsverfahren erarbeitet.

Nach Gutachten ist der vorhanden Durchlass des Gewässers als ausreichend anzusehen

Den Hinweisen und Anregungen zum Artenschutz wird entsprochen

Die Ergebnisse der ergänzenden Fledermausuntersuchung werden vor Abriss des Gebäudes vorgelegt.

Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Biotopsstrukturen im Umfeld des Planbereichs durchaus ein Vorkommen des Feuersalamanders nicht unwahrscheinlich machen. In Overath sind bislang keine an Bsal erkrankten Tiere bekannt geworden. In Odenthal ist es aber offensichtlich durch Erdanschüttungen zu einem Befall gekommen. Von daher erscheinen weitere Vermeidungsmaßnahmen diesbezüglich aus hiesiger Sicht sinnvoll.

Die Begehungen fanden in den Jahren 2019 / 2020 statt. Es wird angeregt in 2025 oder 2026 eine ergänzende Begehung durchzuführen auch wenn die üblichen 7 Jahre Geltungsdauer von artenschutzfachlichen Untersuchungen noch nicht überschritten sind.

Insgesamt muss davon ausgegangen werden, dass die anthropogene Nutzungsdauer und die Nutzungsintensität im Planbereich im Vergleich zu den derzeitigen Verhältnissen deutlich zunehmen.

Beirat bei der unteren Naturschutzbehörde:

Keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahmen aus Sicht der Unteren Umweltschutzbehörde:

Zu der v.g. Maßnahme der Stadt Overath werden in wasserwirtschaftlicher, bodenschutzrechtlicher und immissionsschutzrechtlicher Hinsicht und zu den Belangen der Umweltvorsorge folgende Bedenken, Anregungen und Hinweise vorgetragen:

Untere Wasserbehörde

Mit dem Bebauungsplan 153 wird die Errichtung von einer Kindertagesstätte sowie altersgerechtem Wohnen beabsichtigt.

Häusliches Abwasser:

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation. Es bestehen keine Bedenken.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Es ist geplant das anfallende Niederschlagswasser in die vorhandene Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Unterer Naturschutzbeirat, Kenntnisnahme

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Den Hinweisen und Anregungen der Unteren Wasserbehörde (Häusliches Abwasser) wird entsprochen

Es bestehen keine Bedenken

Den Hinweisen und Anregungen der Unteren Wasserbehörde (Niederschlagswasserbeseitigung) wird nicht entsprochen

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal. Eine Versickerung von Niederschlagswassers ist nicht möglich.

Sollte eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Lehmichsbach beabsichtigt werden, so können in Abhängigkeit von der Flächennutzung Anlagen zur Rückhaltung und/oder Reinigung des Niederschlagswassers erforderlich werden. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer (Versickerung oder Einleitung in ein Oberflächengewässer) ist ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei meiner Unteren Wasserbehörde einzureichen.

Starkregen/Überflutungsvorsorge:

Das Plangebiet befindet sich im Starkregengefahreng Gebiet mit Überflutungshöhen >0,7m und hohen Fließgeschwindigkeiten. Es wird dringend angeraten, eine detaillierte Fließweganalyse der Planungen durchzuführen. Es ist eine dem Hochwasser- und Starkregenschutz angepasste Bauweise der Gebäude zu wählen.

Oberflächengewässer

Gegenüber des vorherigen B-Plans ergeben sich für das Gewässer keine nachteiligen Veränderungen. Ich erhebe keine Bedenken.

U.a. aufgrund wasserrechtlicher Änderungen ist der Text unter Punkt 7.6 zu ändern:

- Gewässerentwicklungskorridor ist in „Gewässerunterhaltungskorridor“ umzubenennen.
- Folgendes ist textlich festzusetzen: „Der Gewässerunterhaltungskorridor dient der naturnahen Entwicklung des Gewässers. Eine Pflege ist nur durch bzw. nach Abstimmung mit dem Aggerverband zulässig. An beiden Ufern dürfen gemäß § 97 LWG innerhalb eines Abstands von 3 Metern zur jeweiligen Böschungsoberkante bauliche Anlagen im Sinne des Wasserrechts nur errichtet werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.“

Es wurde ein Erschließungskonzept durch das Ingenieurbüro Ennenbach, Lohmar-Wahlscheid erarbeitet. Aufgrund der seinerzeit geprüften Randbedingungen und der Projektdaten wird vorgeschlagen, das anfallende Niederschlagswasser über eine Rückhaltung in den Lehmichsbach einzuleiten.

Da eine endgültige hochbauliche Planung mit Ausführung z.B. der Einleitung etc. noch nicht vorliegt, wird der Nachweis nach DWA – A 102-2 und DWA 102-3, Der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 und die Berechnung des Rückhaltevolumens zum Baugenehmigungsverfahren erarbeitet.

Nach Gutachten ist der vorhanden Durchlass des Gewässers als ausreichend anzusehen.

Den Hinweisen und Anregungen der Unteren Wasserbehörde (Starkregen/Überflutungsvorsorge) wird entsprochen

Unter Ziffer 7.3 und 7.4 der Begründung wird die Niederschlagswasserbehandlung, die Starkregenvorsorge bereits behandelt (Bezug: Stellungnahme des Ingenieurbüros Ennenbach, Lohmar aus Oktober 2022).

Unter Ziffer 7.8 der Allgemeinen Hinweise sind Hinweise zur Starkregenvorsorge und des Hochwassers aufgeführt:

Es ist eine dem Hochwasser- und Starkregenschutz angepasste Bauweise der Gebäude zu wählen (u.a. keine Unterkellerung, hochgesetzte oder keine Kellerlichtschächte, erhöhte Eingänge und sonstige Gebäudeöffnungen). Quer zur Fließrichtung sind bauliche Anlagen soweit wie möglich zu vermeiden.

Den Hinweisen und Anregungen der Unteren Wasserbehörde (Oberflächengewässer) wird entsprochen

Der Begriff „Gewässerentwicklungskorridor“ wird in „Gewässerunterhaltungskorridor“ umbenannt.

Folgendes wird unter Ziffer 7.6 der Allgemeinen Hinweise eingetragen:

Der Gewässerunterhaltungskorridor dient der naturnahen Entwicklung des Gewässers. Eine Pflege ist nur durch bzw. nach Abstimmung mit dem Aggerverband zulässig. An beiden Ufern dürfen gemäß § 97 LWG innerhalb eines Abstands von 3 Metern zur jeweiligen Böschungsoberkante bauliche Anlagen im Sinne des Wasserrechts nur errichtet werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit erfolgt auf Antrag bei der Unteren Wasserbehörde

Die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit erfolgt auf Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises."

Immissionsschutz

Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde werden keine weiteren Hinweise oder Anregungen zum Vorhaben vorgetragen.

Bodenschutz

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans 153 soll die Ausweisung des „Gewerbegebiets" in „Allgemeines Wohngebiet umgeplant werden um die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie Wohnungsbau zu ermöglichen.

Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen gem. § 8 LBodSchG erfasst.

Da die Fläche bereits überwiegend durch gewerbliche Bebauung geprägt ist, gibt es aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen die 1. Änderung des B-Plans 153.

Hinweis: Punkt 7.7 der textlichen Festsetzung bitte wie folgt ändern:

Bei beabsichtigter Verwendung von Recyclingmaterial sind die Vorgaben der am 01.08.2023 in Kraft getretenen Ersatzbaustoffverordnung zu beachten und einzuhalten.

Um erneute Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.

Grundwasserbewirtschaftung

Aus Sicht der Grundwasserbewirtschaftung bestehen gegen die erste Änderung des B-Plans 153 keine Bedenken.

Die Stellungnahmen aus Sicht der Kreisstraßen (Bau/Unterhaltung) und Verkehr:

- nach Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde

Amt 60.1 (Straßenbau):

Keine Stellungnahme abgegeben.

Amt 60.3 (Verkehrslenkung):

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen in Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde keine Bedenken, wenn

- die Sichtdreiecke nach der RAS 06 bzw. RAL dauerhaft freigehalten werden (auch von sichbehindernden Bepflanzungen), sofern technisch möglich;
- die Lage der Einfahrt so gewählt wird, dass linksabbiegende Fahrzeuge (vom Rotter Weg) in Bezug auf mögliche Rückstaus nicht die Furt der L 136 blockieren;

des RheinischBergischen Kreises.

Der Hinweis zum Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen

Es bestehen keine Bedenken.

Der Hinweis zum Bodenschutz wird zur Kenntnis genommen

Es bestehen keine Bedenken.

Der Punkt 7.7 bezgl. des Recyclingmaterial wird angepasst.

Es erfolgt eine neuerliche Beteiligung während der Veröffentlichung.

Der Hinweis zur Grundwasserbewirtschaftung wird zur Kenntnis genommen

Es bestehen keine Bedenken.

Die Stellungnahme aus Sicht der Kreisstraßen wird zur Kenntnis genommen

Die Anforderungen an die Zufahrt werden eingehalten.

- eine ausreichende Zahl an Stellplätzen vorgesehen ist;
- die erforderlichen baulichen Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden, da verkehrsrechtliche Beschränkungen (Geschwindigkeitsreduzierungen, LKW-/Nachtfahrverbote, etc.) zur Einhaltung bestehender Grenzwerte nicht in Betracht kommen.

Die Stellungnahme aus Sicht des Brandschutzes:

Löschwasserversorgung

Für das zu betrachtende Gebiet ist nach §3 BHKG eine ausreichende Löschwasserversorgung bereit zu stellen. Im vorliegenden Fall wird eine Löschwassermenge von 800 Liter/Min. = 48 m³/h für erforderlich gehalten.

Die gesamte Löschwassermenge ist in einem Radius von 300 m die jeweiligen Gebäude herum sicherzustellen. In einem Abstand von max. 75 m ist eine Entnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Auf das Arbeitsblatt W 405 des Verbands der Gas- und Wasserfachleute —DVGW- wird hingewiesen. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Schilder nach DIN 4066 - Hinweisschilder für den Brandschutz - gut sichtbar zu kennzeichnen.

Zustimmung Bebauungsplan

Ansonsten bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Die Stellungnahme aus Sicht des Amtes für Mobilität, Klimaschutz und regionale Projekte:

Zu der v. g. Maßnahme der Stadt Overath werden seitens des Amtes für Mobilität, Klimaschutz und regionale Projekte folgende Bedenken, Anregungen und Hinweise vorgetragen:

ÖPNV

Keine Stellungnahme

Mobilität

Keine Stellungnahme

Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Stellungnahme aus Sicht des Brandschutzes wird entsprochen

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend dimensioniert.

Die Stellungnahmen zu ÖPNV und Mobilität werden zur Kenntnis genommen

Zu ÖPNV und Mobilität, wurden keine Stellungnahme abgegeben.

Der Rheinisch-Bergische Kreis empfiehlt bei der Erarbeitung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, aber auch im weiteren Verlauf der Planungen mit der Handreichung „Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung im Rheinisch-Bergischen Kreis“ zu arbeiten. Diese wurde zusammen mit Vertreterinnen der Rheinisch-Bergischen Kommunen (Stadtplaner:innen, Klimaschutzmanager:innen sowie weiterer Expert:innen) erarbeitet und liegt den Planungsämtern vor.

Klimaschutz

Energieversorgung und Dachbegrünung

-Die Umsetzung der in der Begründung angegebenen Belange des Klimaschutzes wird empfohlen.
- Insbesondere bietet sich auf versiegelten Flächen die Errichtung einer Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlage an. Eine Begrünung und Installation einer PV-Anlage schließen sich dabei gegenseitig nicht aus, sondern steigern die Effizienz der Solaranlage. Zudem können Solaranlagen als Beschattung für Stellplätze dienen.

Verwendung von nachhaltigen Bau- und Dämmstoffen

- Aus Klimaschutzsicht wird empfohlen, bei einem Bauvorhaben nachhaltige, ökologische Bau- und Dämmstoffe zu nutzen. Durch eine kompakte Bauweise und technische Vorkehrungen gegen Wärmeverluste, wie Dämmung, kann der Wärmebedarf von Gebäuden minimiert werden.
- Besonders empfehlenswert ist hierbei die Beachtung des Cradle-to-Cradle-Prinzips im Sinne der Kreislaufwirtschaft. Hierbei werden einerseits recycelte Baustoffe genutzt.

Ein Beispiel hier ist das Urban Mining. Andererseits soll beim Bauen auf die Nutzung von wiederverwendbaren Baustoffen geachtet werden, beispielsweise durch die getrennte Verbauung von verschiedenen Materialkreisläufen. So werden nicht nur der CO₂-Ausstoß reduziert, sondern auch Ressourcen geschont. Dies sollte im Rahmen der Planung Berücksichtigung finden

Minimierung der Versiegelung (Betrachtung der Vornutzung)

- Grundsätzlich ist aus Klimaschutz- und Klimaanpassungssicht anzumerken, dass eine Versiegelung von Flächen als ungünstig zu bewerten ist. (§ 1 a Abs. 2 BauGB)

- Es ist positiv hervorzuheben, dass durch die Nutzung teilweise bereits versiegelter Flächen weniger neue Flächen versiegelt werden müssen.

Durch die Bebauung im Innenbereich wird die Innenentwicklung gefördert. Aus

Der Stellungnahme zum Klimaschutz und Klimaanpassung wird entsprochen

Die angeführte Handreichung „Klimaschutz und Klimaanpassung“ wird berücksichtigt.

Der Stellungnahme zum Klimaschutz werden zur Kenntnis genommen und finden bei der Umsetzung der Planung Berücksichtigung

Die angeführten Hinweise zu *Energieversorgung und Dachbegrünung, Verwendung von nachhaltigen Bau- und Dämmstoffen, Minimierung der Versiegelung (Betrachtung der Vornutzung), Klimaanpassung und Berücksichtigung der Starkregengefahrenkarten für den RBK* werden beachtet.

Klimaschutzsicht wird Innen- vor Außenentwicklung bevorzugt.

Klimaanpassung

Für die Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen gelten als rechtliche Grundlage das Klimaanpassungsgesetz Nordrhein-Westfalen (KlAnG NRW) wie auch das Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KnG) mit seinem Berücksichtigungsgebot von Zeilen der Klimaanpassung

Zur gezielten Klimawandelvorsorge im RBK hat der Kreistag bereits im Jahr 2021 das „Teilkonzept zur Anpassung an den Klimawandel“ beschlossen, welches gemeinsam mit den Kommunen erarbeitet wurde. Dies bietet eine Sammlung möglicher Maßnahmen für die unterschiedlichen Klimawandel-Betroffenheitsbereiche der Kommunen — insbesondere im Hinblick auf die Themen Hitze und Starkregen.

Berücksichtigung der Starkregengefahrenkarten für den RBK

Häufigkeit und Intensität von Starkregen werden künftig weiter zunehmen. Um mögliche betroffene Gebiete und Gefahrenpotenziale zu identifizieren, können zu Beginn von Planungsmaßnahmen die Starkregengefahrenkarten des RBK (über [Starkregengefahrenkarte für den RBK — Rheinisch-Bergischer Kreis \(rbk-direkt.de\)](http://Starkregengefahrenkarte.für.den.RBK—Rheinisch-Bergischer.Kreis.rbk-direkt.de)) genutzt werden.

Zusätzlich sollte die animierte Fließwegsimulation eines hundertjährigen Niederschlagsereignisses zur Beurteilung hinzugezogen werden. Sie zeigt Fließwege, Fließgeschwindigkeiten und Wassertiefen aller Orte innerhalb des Kreisgebietes und ist ebenso auf der Website des Kreises zu finden.

Laut Starkregengefahrenkarten bzw. Starkregen-Fließweg-Simulation können bei einem HQ 100 bzw. hundertjährigen Niederschlagsereignis im hier geprüften Plangebiet stark überflutete Bereiche auftreten. Um hierdurch entstehende Gefahren und Beeinträchtigungen an Gebäuden auszuschließen, sollten die Hinweiskarten bei den Planungen dringend berücksichtigt und geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. keine Unterkellerung, erhöhte Hauseingänge, keine Anlage von Lichtschächten, etc.) ergriffen bzw. eingeplant werden.

Hierauf sollte dringlich hingewiesen werden.

Wassersensible Stadt

Für Starkregenereignisse ist es wichtig, Möglichkeiten für eine ortsnahe Retention und/oder Versickerung sowie Notwasserwege zu schaffen. Hierfür kommen dezentrale Niederschlagszwischenspeicher (z.B. Mulden, Rigolen, Zisternen),

Die hundertjährigen Niederschlagsereignisse werden in der Begründung berücksichtigt. Hierzu wird die [Starkregengefahrenkarte für den RBK — Rheinisch-Bergischer Kreis \(rbk-direkt.de\)](http://Starkregengefahrenkarte.für.den.RBK—Rheinisch-Bergischer.Kreis.rbk-direkt.de) hinzugezogen.

Zusätzlich wird die animierte Fließwegsimulation eines hundertjährigen Niederschlagsereignisses zur Beurteilung hinzugezogen (Fließwege, Fließgeschwindigkeiten und Wassertiefen). Laut Starkregengefahrenkarten bzw. Starkregen-Fließweg-Simulation können bei einem HQ 100 bzw. hundertjährigen Niederschlagsereignis im hier geprüften Plangebiet stark überflutete Bereiche auftreten. Um hierdurch entstehende Gefahren und Beeinträchtigungen an Gebäuden auszuschließen, werden geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. keine Unterkellerung, erhöhte Hauseingänge, keine Anlage von Lichtschächten, etc.) unter Ziffer 7.8 der Allgemeinen Hinweis aufgeführt.

Die angeführten Hinweise zu *Wassersensible Stadt*, *Hitze und Stadtklima* werden beachtet.

Fluträume für gezielte Rückhaltung (Tiefgaragen, Unterführungen etc.) oder offene begrünte Entwässerungsmulden zur langsamen Regenwasser-Ableitung infrage.

Minimierung der Versiegelung

Aus Sicht der Klimaanpassung wird hinsichtlich des hohen Versiegelungsgrades des Planbereiches eine Reduzierung der Versiegelung angeraten. Diese kann z.B. gesteuert werden durch wasserdurchlässige Bodenbeläge, z.B. für Zufahrten, Terrassen oder Stellplätze. Diese sollten zur Auflage gemacht werden.

Hitze und Stadtklima

Ebenso wie die Hinweise auf die mögliche starke Überflutung des Plangebiets sollten künftige

Bauherr:innen auf Klima- und Hitzeschutzmöglichkeiten hingewiesen werden, um diese beim Bau mit einzuplanen:

- Außenliegende Verschattung an Bauten vermeidet Aufheizung und Energieaufwand fürs Kühlen/Wärmen.
- Eine selbstverschattende Bauweise, z.B. durch Balkone oder Dachüberstände, und geeignete Lüftungsmöglichkeiten kann eine Kühlung mittels Klimaanlage überflüssig machen.
- Helle Fassadengestaltung bzw. reflektierende (nicht spiegelnde), nicht speichernde Materialien für Fassaden, Dächer, Hofflächen, Stellplätze, Zuwegungen schützen vor Aufheizung.
- Spiegelnde Oberflächen sollten vermieden werden.

Die Stellungnahme aus Sicht des Bauamtes:

Keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme aus Sicht der Unteren Jagdbehörde:

Keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme aus Sicht der Unteren Fischereibehörde:

Keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme aus Sicht des Gesundheitsamtes:

Keine Stellungnahme abgegeben.

Seitens des Bauamtes, der Unteren Jagdbehörde, der Unteren Fischereibehörde, des Gesundheitsamtes und des Jugendamtes wurden keine Stellungnahme abgegeben.

Kenntnisnahme

<u>Die Stellungnahme aus Sicht des Jugendamtes:</u> Keine Stellungnahme abgegeben.	
---	--

10. Straßen NRW mit Schreiben vom 20.06.2025	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
ich nehme Bezug auf Ihre E-Mail vom 18.05.2025. Das Plangebiet befindet sich an der straßenrechtlichen freien Strecke der Landesstraße 136. Straßenverkehrsrechtlich liegt es außerhalb geschlossener Ortschaft. In dem Geltungsbereich ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ geplant. Darüber hinaus soll das Planrecht für eine „Freilandgrünfläche“ geschaffen werden. In dem Wohngebiet sind Gebäude mit drei Vollgeschossen geplant. Hierbei sind Wohngebäude, Läden, die der Versorgung des Plangebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störendes Gewerbe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und soziale Zwecke vorgesehen. Es sollte in einem Verkehrsgutachten untersucht werden, ob Anpassungen des Knotenpunktes notwendig werden. Sofern Anpassungen notwendig werden, ist der Anpassungsbereich der Landesstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans als „öffentliche Verkehrsfläche“ aufzunehmen, um Planrecht zu schaffen. Zusätzlich weise ich darauf hin, dass ausschließlich von dem Knotenpunkt in das Plangebiet eingefahren werden darf. Eine zusätzliche Zufahrt zur Landesstraße wird abgelehnt. Bitte nehmen Sie das entsprechende Planzeichen in den Bebauungsplan auf. Bitte prüfen Sie, ob ein barrierefreier Ausbau der Bushaltestelle geplant ist. Sofern dieser vorgesehen ist, bitte ich Sie eine mögliche Verlängerung bzw. Verbreiterung der Busbucht vorzusehen. Dies hätte auch eine Verlagerung des gemeinsamen Rad-/ Gehweges zur Folge. Dies ist entsprechend schon jetzt in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Sofern Änderungen an der klassifizierten Landesstraße notwendig werden, sind diese mit mir abzustimmen. Darüber hinaus ist in diesem Fall eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Overath und dem Landesbetrieb zu schließen.	<u>Die allgemeinen Hinweise werden zu Kenntnis genommen</u> Das Planzeichen „Bereiche ohne Zu- und Ausfahrten“ für die Landesstraße ist bereits in der Planzeichnung eingetragen, bzw. festgesetzt. Ein Verkehrsgutachten wird nicht erarbeitet. Zu der Sachklage wurde seitens Amt 84, Mobilität und Klimaschutz beim RBK die folgende Stellungnahme abgegeben (Kursiv): <i>Sie haben uns am 10.07.2025 gebeten, eine Bewertung zum Schreiben des Landesbetriebs Straßen.NRW vom 20.06.2025 abzugeben. Wir haben das Schreiben geprüft und schließen uns den Ausführungen des Landesbetriebs Straßen.NRW an. Eine Berücksichtigung der für einen barrierefreien Ausbau der Haltestelle notwendigen Flächen wird von uns als Aufgabenträger für den ÖPNV im Rheinisch-Bergischen Kreis ausdrücklich begrüßt.</i> <i>Erläuterung: Die Haltestelle „Rotter Weg“ befindet sich im Randbereich des Stadtteils Vilkerath. Im Umfeld der Haltestelle leben ca. 460 Einwohnerinnen und Einwohner. Darüber hinaus befinden sich im Einzugsbereich der Haltestelle mehrere Geschäfte und Betriebe. Der Haltepunkt in Fahrtrichtung Overath Bahnhof grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Der Haltepunkt in Fahrtrichtung Engelskirchen liegt ebenfalls an der Kölner Straße, ist aber ca. 285 Meter vom gegenüberliegenden Haltepunkt entfernt. Beide Haltepunkte liegen nicht unmittelbar am Fahrbahnrand, sondern verfügen über Busbuchten. Die Bushaltestelle „Rotter Weg“ wird von der Hauptlinie 310 (Overath – Gummersbach) montags bis freitags zwischen 05:00 und 19:00 Uhr sowie samstags zwischen 09:00 und 15:00 Uhr im 30 Minuten-Takt angefahren. In den übrigen Zeiten verkehrt die Linie im Stundentakt. Daraus ergeben sich bis zu 64 Abfahrten am Tag.</i>

Mit der Einrichtung des DB-Haltepunkts Vilkerath und der weiteren Erschließung des Gebietes im Umfeld der Haltestelle „Rotter Weg“ ist ein Anstieg der Zahl an ein- und aussteigenden Fahrgästen zu erwarten.

Nach den mir vorliegenden Informationen sind die Sonderborte der Haltestellen derzeit nur 18 bzw. 19 Zentimeter hoch. Die Aufstellflächen sind nur schmal, taktile Leitelemente fehlen.

Beide Haltepunkte sind damit bisher nicht umfassend barrierefrei ausgebaut. Daher besteht ein Ausbaubedarf. Wenngleich derzeit nur eine nachrangige Ausbaupriorität besteht, sollte das Planvorhaben aus Sicht des Aufgabenträgers für den ÖPNV im Rheinisch-Bergischen Kreis für den grundsätzlich erforderlichen umfassenden barrierefreien Ausbau des Haltepunkts in Fahrtrichtung Overath Bahnhof genutzt werden.

Zu prüfen wäre in diesem Zusammenhang auch eine Verlängerung des Sonderbords, damit bei der Anfahrt von Gelenkbussen nicht nur an der mittleren, sondern auch an der hinteren Tür barrierefrei ein- und ausgestiegen werden kann. Da die Multifunktionsflächen in den Bussen eine zunehmende Bedeutung gewinnen, werden Multifunktionsflächen auch im hinteren Bereich der Gelenkbusse eingerichtet. Diese können von mobilitätseingeschränkten Fahrgästen jedoch nur dann genutzt werden, wenn auch die Haltestellen mit entsprechend langen Sonderborden ausgestattet sind.

Die Nutzung aller Türen ist für mobilitätseingeschränkte Fahrgäste zudem nur möglich, wenn das Sonderbord von den Bussen hinreichend gut angefahren werden kann. Zur optimalen Ein- und Ausfahrt müsste eine Busbucht ca. 90 Meter lang sein. Die Länge der Busbucht an der Einmündung des Rotter Wegs beträgt jedoch nur etwa 45 Meter.

In Bezug auf die Anfahrbarkeit rege ich an, Rücksprache mit dem Verkehrsunternehmen OVAG zu nehmen. Bei Bedarf holen wir eine entsprechende Stellungnahme gerne ein.

Zu beachten ist schließlich, dass am Haltepunkt neben dem Plangebiet ein kombinierter Geh- und Zweirichtungsradweg über die Aufstellfläche des Haltepunkts geführt wird.

Wir gehen nicht davon aus, dass der Haltepunkt an den Fahrbahnrand verlegt werden kann. Daher bitten wir um eine Prüfung, ob der Radweg um die Aufstellfläche herumgeführt oder zumindest der Witterungsschutz und der Haltestellenmast zurückversetzt werden könnten, damit im Bereich des Haltepunkts eine den Vorgaben für umfassende Barrierefreiheit entsprechende Aufstellfläche entsteht und Störelemente beseitigt werden.

In diesem Zusammenhang verweisen wir insbesondere auf den Leitfaden 2012 zur Barrierefreiheit im Straßenraum des Landesbetriebs Straßen.NRW und die DIN-Vorgabe 18040-3. Für den Haltestellenmast ist die Regionalverkehr Köln (RVK) zuständig. Auch hier können wir gerne den Kontakt herstellen.

Über eine Anpassung des Flurstücks 1130 – wie offenbar auch in Form von Flurstück 1131 für den Witterungsschutz – könnte die Möglichkeit entstehen, den Geh-

*/Radweg auf die im Leitfaden empfohlene Breite zu erweitern oder den Radweg um den Aufstellbereich herumzulegen. Geprüft werden könnte in diesem Zusammenhang auch, ob der Geh-/Radweg im Bereich des Plangebiets auf Flurstücken Dritter verläuft, ohne dass Eigentumsverhältnisse entsprechend angepasst wurden. Die Lage der beiden Haltepunkte ist aus Sicht des Aufgabenträgers für den ÖPNV nicht optimal. Aufgrund der großen Entfernung zwischen den beiden Haltepunkten bitten wir im Zuge des Bauleitplanverfahrens daher auch um eine Überprüfung, ob die Lage der Haltestellen optimiert werden kann.
Ein Ausbau oder eine Verlegung des Haltepunktes in Fahrtrichtung Engelskirchen könnte beispielsweise im Rahmen des Ausbaus der Oberbergischen Bahn erfolgen.*

11. Telekom
mit Mail vom 21.05.2025

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie Ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Anlagen können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Die allgemeinen Hinweise werden zu Kenntnis genommen

Die Hinweise zu der TK-Linie werden berücksichtigt und im Baugenehmigungsverfahren beachtet.

Den Anregungen zu den Festsetzungen wird nicht stattgegeben

Es werden keine Festsetzungen getroffen. Dies ist Inhalt der Ausführungsplanung.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden an:

Deutsche Telekom Technik GmbH
T NL West, PTI 22
Venloer Str.156
50672 Köln

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Die Telekom bietet Ihnen eine kostenlose Möglichkeit der Leitungsauskunft im Internet. Melden Sie sich

bitte unter dem folgenden Link an:

<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>

Sollten Ihnen die hier bereitgestellten Leitungsauskünfte nicht ausreichen, bieten wir Ihnen eine Auskunft

unter Vorbehalt der Prüfung auf Datenschutz unter der folgenden Adresse an.

Die sonstigen allgemeinen Hinweise werden zu Kenntnis genommen

Die Hinweise zur Bauweise werden, wenn notwendig, berücksichtigt.