

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am 11.02.2025 die Aufstellung der **88. Änderung des Flächennutzungsplanes** 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 10 zur Vorlage Nr. XVII/1894 Abwägung der eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung

88. Änderung des Flächennutzungsplanes "Vilkerath-Lehmbachtal"

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>1. Aggerverband</u> <u>mit Schreiben vom 16.Juni 2025</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
aus Sicht der Abwasserbehandlung teile ich Ihnen mit, dass keine Bedenken bestehen. Das Plangebiet ist im aktuellen Netzplan der Kläranlage Overath als Mischsystem eingetragen. Ich möchte aber kurz drauf hinweisen das bei der weiteren Planung der Staukanal Rott im Osten direkt an das Plangebiet angrenzt. Einen Bestandslageplan dazu habe ich beigelegt. Aus Sicht der dem Aggerverband obliegenden Aufgaben zur Gewässerentwicklung und -unterhaltung werden die folgenden Hinweise und Bedenken geäußert: Die Beibehaltung des Gewässerentwicklungskorridors wird ausdrücklich begrüßt. Die nördliche Baugrenze grenzt jedoch teilweise direkt an den Gewässerentwicklungskorridor heran, der vollständig von baulichen Anlagen und Anschüttung o.ä. freibleiben soll. Erfahrungsgemäß ergeben sich im Zusammenhang mit der Gebäudeplanungen, spätestens bei der Fertigstellung der Umlagen, häufig Probleme mit den Details. Um Wegeverbindungen rund um die Gebäude, ggf. erforderliche Türaustritte, Hausumrandungen als Spritzschutz, Anschüttungen zum Geländeausgleich oder sonstige Anlagen im Sinne des Wasserrechtes errichten zu können, empfehle ich nachdrücklich, mit der Baugrenze einen minimalen Abstand von mindestens 1,0 m (besser mehr) zum Gewässerentwicklungskorridor einzuhalten. Im Regelfall gibt es sonst Schwierigkeiten mit der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung solcher Anlagen. Neben den Hinweisen und Erkenntnissen der Starkregengefahrenhinweiskarte, bitte ich zu berücksichtigen, dass auch der Lehmichsbach Hochwasser führen und dabei auch naturgemäß ausufern kann. Das Plangebiet befindet sich in der Talaue des Gewässers, welche natürlicherweise auch bei Hochwasser überflutet werden kann. Die Überflutungen können zudem durch Verklausung und Rückstau im Gewässer verschärft werden. Für den Lehmichssiefen gibt es keine statistischen Abflusswerte, so dass auch zu einer Überflutungshäufigkeit keine Aussage möglich ist. Zur Vermeidung von Hochwasserschadenspotentialen empfehle ich nachdrücklich auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten (u.a. hochgesetzte Kellerlichtschächte, Eingänge und sonstige Gebäudeöffnungen). Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist bei einer ggf. geplanten Entwässerung in den Lehmichsbach, neben dem Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Gewässerdurchlasses, auch die Gewässerverträglichkeit der Einleitung nach DWA M/A 102 nachzuweisen.	<u>Es besteht eine mangelnde Relevanz auf FNP-Ebene, weil der Regelungsstand nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Bedeutung ist.</u> <u>Die allgemeinen Hinweise zum Gewässer werden zur Kenntnis genommen und im B-Plan-Verfahren behandelt</u> <u>Die allgemeinen Hinweise zu Baugrenzen werden zur Kenntnis genommen und im B-Plan-Verfahren behandelt. Es wird ein 2 m breiter Freibereich festgesetzt.</u> <u>Die allgemeinen Hinweise zum Starkregen werden zur Kenntnis genommen und im B-Plan-Verfahren behandelt</u> <u>Die allgemeinen Hinweise zum Niederschlagswasser werden zu Kenntnis genommen und im B-Plan-Verfahren behandelt</u>

<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>Es besteht eine mangelnde Relevanz auf FNP-Ebene, weil der Regelungsstand nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Bedeutung ist.</u>

<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 Vorhabenbereich 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 Alternativen Prüfung 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</u> <u>mit Schreiben vom 21.05.2025</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>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 Baufläche“ 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. Zudem ist die Nähe zum vorhandenen Betrieb wie beschrieben ein zentraler Punkt für diese Umpflanzung. Die Begründung wird diesbezüglich angepasst. Es kommt auch nicht zum Verlust von Gewerbeflächen, da diese anderenorts im Stadtgebiet neu dargestellt bzw. festgesetzt werden können. Die Änderung von Gewerbe- zu Wohnbaufläche wurde auf ausdrücklichen Wunsch des Grundstückseigentümers durchgeführt. Er ist auch der Eigentümer des großen Gewerbebetriebes in der Nähe. Die Kindertagesstätte soll als Betriebskindertagesstätte genutzt werden und trägt somit zur Betriebssicherung des Gewerbebetriebes bei. <u>3. Fazit</u> <u>Der Anregung wird nicht entsprochen.</u> Es wird keine Standortanalyse durchgeführt.

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. 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 .

Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung

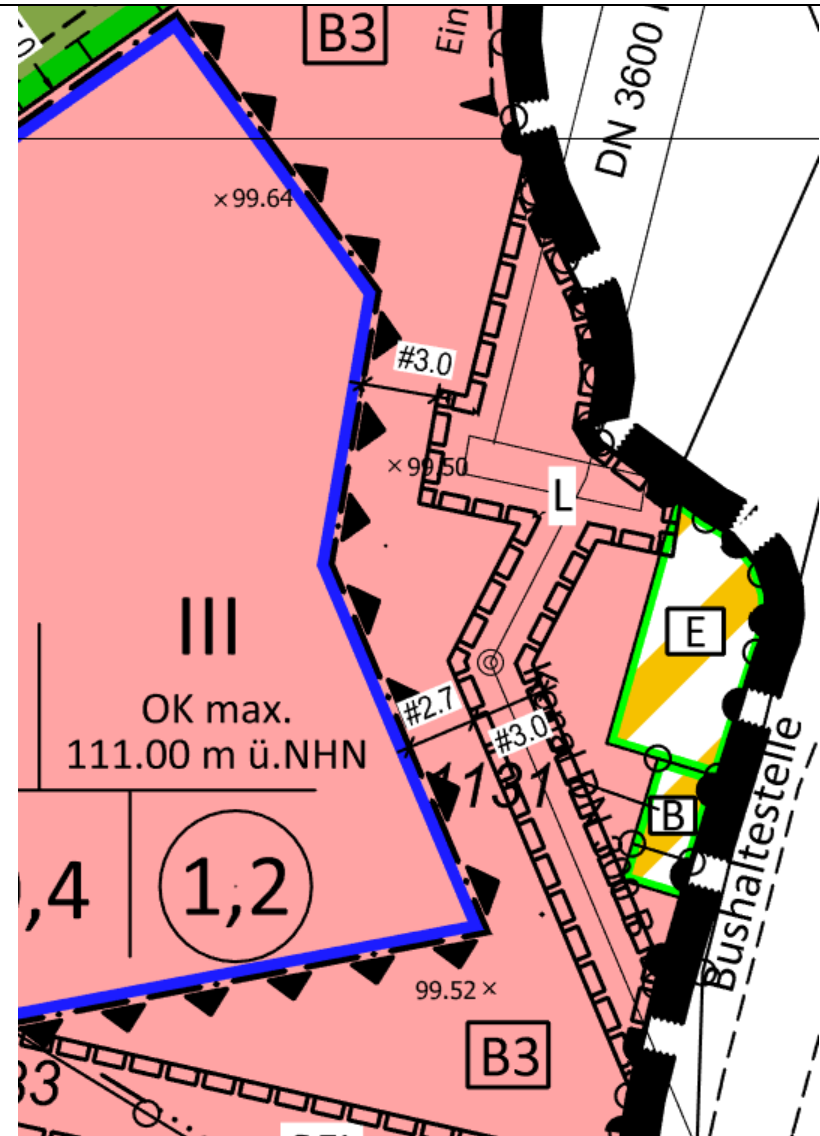
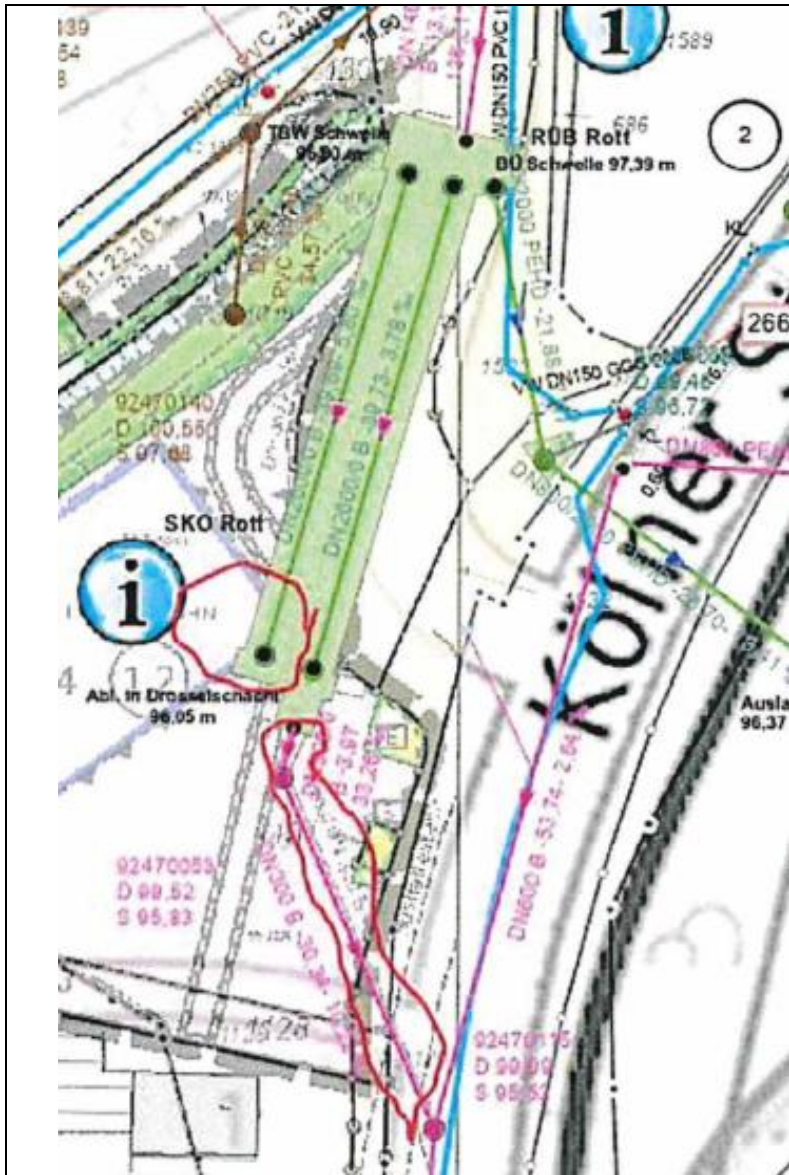
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

<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 BPlangebietes 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-Plangebiet 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.	<u>Es besteht eine mangelnde Relevanz auf FNP-Ebene, weil der Regelungsstand nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Bedeutung ist.</u> 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 RAST 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>Es besteht eine mangelnde Relevanz auf FNP-Ebene, weil der Regelungsstand nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Bedeutung ist.</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 RAST 06 und die weiteren dargelegten Hinweise 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>Es besteht eine mangelnde Relevanz auf FNP-Ebene, weil der Regelungsstand nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Bedeutung ist.</u> Die Zufahrt erfolgt nur über den „Rotter Weg“.

9. Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt 67 Planung und Landschaftsschutz mit Schreiben vom 18.06.2025	Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung
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 Änderung umfasst den Wechsel der Darstellung von „Gewerblicher Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche - Zweckbestimmung: Freiflächen- und Gewässerbegleitgrün“. Die Änderung entspricht dem Bebauungsplanänderung im Parallelverfahren. Das Vorhaben führt zu Eingriffen im Änderungsbereich. Es sind jedoch auch Rückbaumaßnahmen geplant, welche dem Lehmichsbach und dem westlich angrenzenden Naturschutzgebiet zu Gutekommen. Die nunmehr geplante mögliche Entwässerung in den Lehmichsbach führt dort abhängig 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>Betroffene Belange, Eingriffsbewertung und Bedenken:</u> 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.	<u>Zu Amt 67:</u> <u>Es besteht eine mangelnde Relevanz auf FNP-Ebene, weil der Regelungsstand nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Bedeutung ist.</u> Im Bebauungsplanverfahren werden alle Hinweise zu Eingriffen, Entwässerung und Starkregen einschl. Hochwasserschutz berücksichtigt.

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

Gegen die 88. Änderung des FNPs für den Bereich Overath-Vilkerath, Leimbachtal bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Rahmen des B-Planes 153 wurde eine Artenschutzprüfung vorgelegt. Hierzu sind noch ergänzende Untersuchungen angekündigt und auch erforderlich. Die zusätzlichen Untersuchungen können parallel zum weiteren Planungsablauf erfolgen.

Zu Naturschutzfachl. Sicht, Amt 67:

Es besteht eine mangelnde Relevanz auf FNP-Ebene, weil der Regelungsstand nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Bedeutung ist.

Im Bebauungsplanverfahren wird die Niederschlagswasserentwässerung und die Starkregenvorsorge berücksichtigt.

Zu Amt 39:

Es besteht eine mangelnde Relevanz auf FNP-Ebene, weil der Regelungsstand nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Bedeutung ist.

Im Bebauungsplanverfahren werden die Belange des Artenschutzes berücksichtigt.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass die Ergebnisse der noch fehlenden Untersuchungen die Planung insgesamt aus artenschutzrechtlicher Sicht in Frage stellen wird. Ggf. können aber weitere Anpassungen erforderlich werden.

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

Schmutzwasser/ Niederschlagswasser/ Starkregen

Gegen die 88. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Overath bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Belange der Starkregen-/Überflutungsvorsorge sowie der Abwasserbeseitigung können im B-Plan-Verfahren geregelt werden. Ich bitte um Beachtung meiner Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 153 Vilkerath.

Oberflächengewässer

Gegen die Änderung des FNP erhebe ich keine Bedenken.

Immissionsschutz

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

Bodenschutz

Aus Sicht des Bodenschutzes gibt es grundsätzlich keine Bedenken gegenüber der 88. Änderung des Flächennutzungsplans Vilkerath, Leimbachtal. Ich bitte um Beachtung meiner Stellungnahme zur 1. Änderung des B-Plans 153.

Grundwasserbewirtschaftung

Grundwasserbelange sind von der 88. Änderung des FNP „Vilkerath — Leimbachtal“ nicht betroffen, daher keine Bedenken.

Unterer Naturschutzbeirat. Kenntnisnahme

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Zu der Sicht der Unteren Umweltschutzbehörde (Untere Wasserbehörde):
Es besteht eine mangelnde Relevanz auf FNP-Ebene, weil der Regelungsstand nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Bedeutung ist.

Im Bebauungsplanverfahren werden die Belange der Starkregen-Überflutungsvorsorge sowie der Abwasserbeseitigung berücksichtigt. Zu Oberflächengewässern bestehen keine Bedenken,

Zu der Sicht der Unteren Umweltschutzbehörde (Immissionsschutz):

Es bestehen keine Bedenken,

Zu der Sicht der Unteren Umweltschutzbehörde (Bodenschutz):

Es bestehen keine Bedenke. Die Stellungnahme zum BP 153 findet im B-Plan-Verfahren Berücksichtigung.

Zu der Sicht der Unteren Umweltschutzbehörde (Grundwasserbewirtschaftung):

Es bestehen 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.

Die Stellungnahme aus Sicht des Brandschutzes:

Gegen den Flächennutzungsplan bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken.

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

Keine Stellungnahme

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.

Die Stellungnahme aus Sicht des Jugendamtes:

Keine Stellungnahme abgegeben.

Zu der Stellungnahmen div. Ämter

Seitens Amt 60.1 (Straßenbau), 60.3, (Verkehrslenkung), zum Brandschutz, zu Mobilität, Klimaschutz, des Bauamtes, der Unteren Jagdbehörde, der Unteren Fischereibehörde, des Gesundheitsamtes und des Jugendamtes wurden keine Stellungnahme abgegeben bzw. bestehen keine Benken.

<u>10. Straßen NRW</u> <u>mit Schreiben vom 20.06.2025</u>	<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. Derzeit wird das Plangebiet als „Gewerbegebiet“ dargestellt. Dies soll durch die Planzeichen für „Wohnbauflächen“ und „Grünflächen“ mit der „Zweckbestimmung: Freiflächen- und Gewässerbegleitgrün“ ersetzt werden. Seitens der Straßenbauverwaltung bestehen hierzu keine grundsätzlichen Bedenken. Weitere Absprachen haben im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.	<u>Es besteht eine mangelnde Relevanz auf FNP-Ebene, weil der Regelungsstand nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Bedeutung</u>

<u>11. Telekom</u> <u>mit Mail vom 21.05.2025</u>	
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 Telekommuni-	<u>Es besteht eine mangelnde Relevanz auf FNP-Ebene, weil der Regelungsstand nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Bedeutung</u>

kationslinien 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. 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://trassenauskunfkabel.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.