



STADT OVERATH

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

zur

**88. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)
„Vilkerath, Leimbachtal“**

Teil I „Allgemeiner Teil“

Stand: 08.09.2025

Bearbeitung:

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

**Freudenberger Straße 383
57072 siegen**

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

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung	1
2. Lage des Änderungsbereiches / Geltungsbereich	2
3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen	3
4. Flächennutzungsplanänderung	8
6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	8
7. Erschließung	9
7.1 Verkehrsflächen	9
7.2 Schmutzwasser	9
7.3 Niederschlagswasser	9
7.4 Entwässerungskonzept	9
7.5 Trinkwasser	10
7.6 Löschwasser	10
8. Gefahrenabwehr in Zusammenhang mit Starkregenereignissen	10
9. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
10. Belange des Klimaschutzes	12
11. Bodenschutz	13
12. Denkmalschutz	13
13. Größe und flächenmäßige Gliederung des FNP-Änderungsgebietes	13
14. Vermerk zur Begründung	14

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtslageplan, ohne Maßstab	2
Abbildung 2: Regionalplan Stand 2018, ohne Maßstab	3
Abbildung 3: Zukünftiger Regionalplan, ohne Maßstab	4
Abbildung 4: Auszug Begründung Regionalplan, Räumliche Verteilung	5
Abbildung 5: Auszug Begründung Regionalplan, Siedlungsdichten	6
Abbildung 6: Ausschnitt FNP Bestand / Planung	8
Abbildung 7: Starkregengefahrenkarte	12

1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

Gemäß § 1 BauGB ist es Aufgabe der Kommune, durch Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in ihrem Gebiet vorzubereiten und zu leiten.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan soll eine geordnete umweltverträgliche, nachhaltige Siedlungs- und Landschaftsentwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung im gesamten Gemeindegebiet gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sollen

- die *Bevölkerungsentwicklung*,
- die *Wohnbedürfnisse der Bevölkerung* bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen,
- die *Eigentumsbildung* weiterer Kreise der Bevölkerung, insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens,
- die *Belange der Wirtschaft* auch in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von wohnungsnahen *Arbeitsplätzen*

Berücksichtigung finden.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Overath hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) „Vilkerath, Leimbachtal“ beschlossen.

Planungsanlass ist die Umplanung des „Gewerbegebiets in eine „Allgemeines Wohngebiet“ um dort Flächen für den Wohnungsbau und einer „Kindertagesstätte“ bauleitplanerisch zu entwickeln.

Die Änderung von Gewerbe- und 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.

Mit dieser 88. Änderung des Flächennutzungsplanes werden somit die städtischen Bedürfnisse für die Entwicklung von Bauflächen für den innerörtlichen Bedarf an Geschosswohnungsbau und die Deckung des Bedarfs an Kindertagesstätten im Bereich von Vilkerath berücksichtigt und planungsrechtlich abgesichert.

Die Förderung der sog. städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich ist nachhaltig und aus vielerlei Hinsicht für die Stadt erstrebenswert. So kann beispielsweise der aktuelle und zukünftige Wohnungsbedarf durch die Nutzung und Auslastung von innerörtlichen Potentialflächen gedeckt werden, um dagegen die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen in der freien Natur und Landschaft zu schonen. Denn nur durch eine gezielte bauliche Innenentwicklung lässt sich ein attraktiver, von Jung und Alt bewohnter Ortskern mit der öffentlichen Infrastruktur erhalten und entwickeln.

Das Plangebiet ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen bereits erschlossen.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Der FNP wird im Parallelverfahren mit Bezug zum B-Plan geändert (Wohnbaufläche -W-).

Der räumliche Geltungsbereich der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes beträgt ca. 0,81 ha.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortseingang des Ortsteiles Vilkerath und umfasst den Siefenbereich „Lehmichsbach“.

Aufgrund der zu Verfügung stehenden Grundstücksgröße und im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Wirtschaftlichkeit ist es städtebaulich sinnvoll für eine Teilfläche ein Allgemeines Wohngebiets unter Freihaltung des Siefenbereiches zu realisieren.

Durch diese Flächennutzungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Planungsbüro **HKS - Stadt ▪ Umwelt ▪ 57072 Siegen** wurde mit der Erstellung der Flächennutzungsplanänderung beauftragt.

Darüber hinaus wird der Umweltbericht (UB) als Teil 2 der Begründung durch das Planungsbüro **HKR ▪ Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** des Ursprungsplanes des Bebauungsplanes zur Veröffentlichung der Flächennutzungsplanänderung überarbeitet. Zur frühzeitigen Beteiligung ist der Umweltbericht des Ursprungsbebauungsplanes mit Datum vom 10.05.2023 beigelegt.

2. Lage des Änderungsbereiches / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage von Overath-Vilkerath an der Landesstraße L 136 („Kölner Straße“ zwischen Overath und Engelskirchen, an den Ortsstraßen „Im Leimbachtal“ und „Rotter Straße“ entlang des Siefens „Lehmichsbach“.

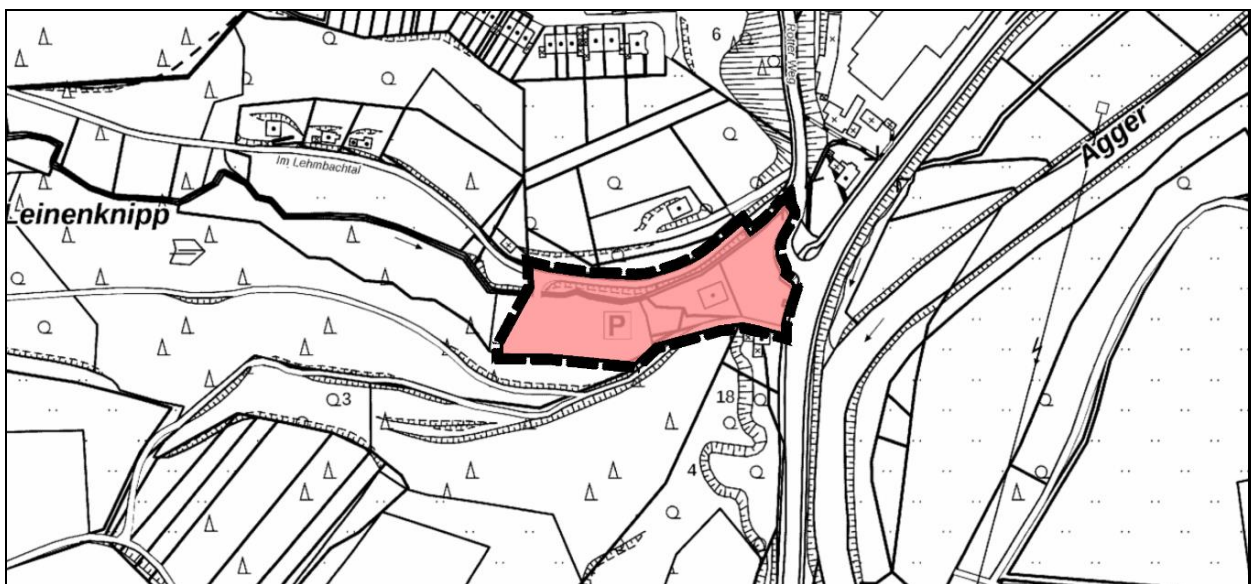


Abbildung 1: Übersichtslageplan, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: www-tim-online.nrw.de



Grenze des Änderungsbereichs

Das Gebiet ist durch eine gewerbliche Bebauung mit großen Stellplatz- und Lagerflächen im vorderen und hinteren Bereich des Grundstückes geprägt.

Das Plangebiet ist im Westen durch die Ortsstraße „Rotter Straße“ an die überregionalen und regionalen Verkehre angeschlossen.

Das Gebiet ist im Südwesten, Westen und Norden von Wald bzw. großen Gehölzstreifen umgeben.

Die mittlere Höhe des Plangebietes liegt bei 100 m über Normalhöhennull und ist als annähernd eben zu bezeichnen.

3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen

Für das Untersuchungsgebiet sind folgende Planungs- und Zielvorgaben definiert:

Regionalplan

Der aktuelle Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand 2018) stellt das Plangebiet als „Waldbereiche“ mit Überlagerung der Freiraumfunktion „Schutz der Natur und Landschaft“ dar.

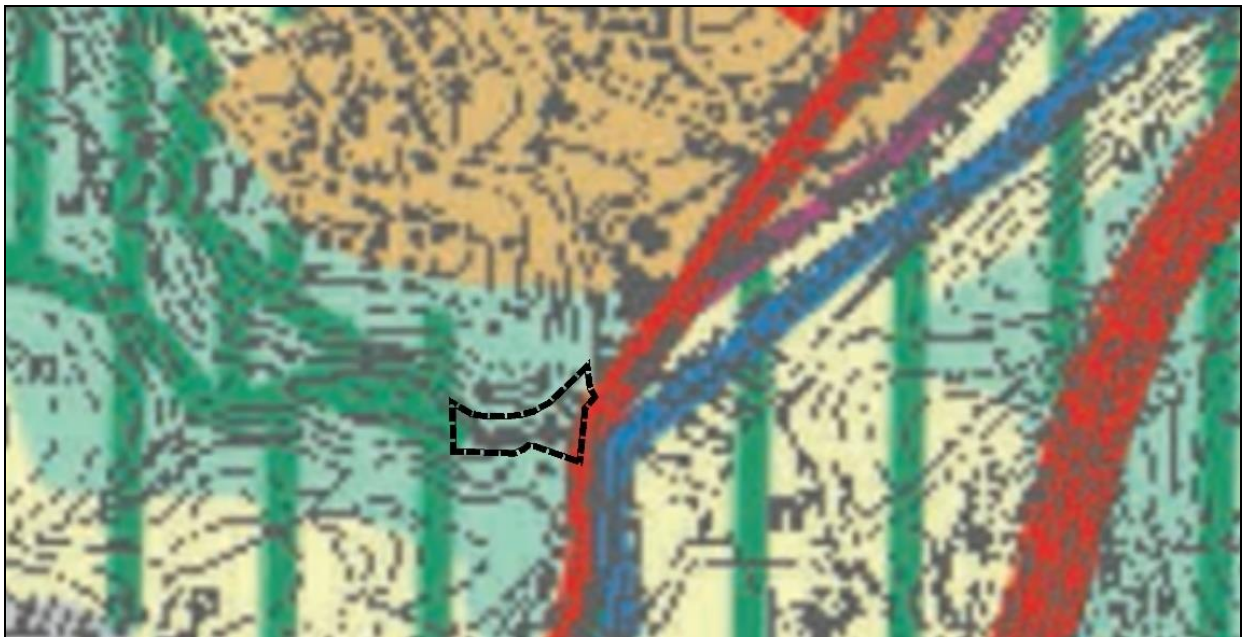


Abbildung 2: Regionalplan Stand 2018, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: www.tim-online.nrw.de

Im zukünftige Regionalplan (z.Zt. 2. Offenlage), Teilabschnitt Region Köln (in Offenlage befindlich) ist für das Plangebiet "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung" mit tlw. Überlagerung der Freiraumfunktion „Schutz der Natur und Landschaft“ dargestellt.

Die v.g. Flächen zum „Schutz der Natur und Landschaft“ werden im geänderten FNP und B-Plan als Grünflächen dargestellt.

Gemäß Antwort der Bezirksregierung Köln mit Datum vom 10.02.2025 zur Anfrage nach Landesplanungsgesetz NRW wird dargelegt, dass das Oberverwaltungsgericht Münster mit Urteil vom 21. März 2024 (11 D 133/20.NE) den überwiegenden Teil der Festlegungen des 1. Änderungsverfahrens zum Landesentwicklungsplan (LEP NRW) für unwirksam erklärt hat.

Die Rechtsprechung wirkt sich auf die raumordnungsrechtliche Beurteilung der o.g. Bauleitplanung aus. Die Ausnahmeregelungen zur Inanspruchnahme von regionalplanerisch festgelegtem Freiraum gemäß Ziel 2-3 LEP NRW finden keine Anwendung mehr. Auch unter Berücksichtigung des maßstabsbedingten Interpretationsspielraums regionalplanerischer Festlegungen ("Gebiets bzw. Bereichsschärfe") kann die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung derzeit nicht bestätigt werden.

Sobald die Neuaufstellung des Regionalplans in Kraft tritt, entfällt für nahezu den gesamten Planbereich die Waldfestlegung. Zudem entspricht die Fläche des Gesamtvorhabens in etwa der Gewerbegebietsabgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der Regionalplanentwurf in der Fassung der zweiten Offenlage sieht zudem eine veränderte zeichnerische Festlegung des ASB Vilkerath vor. Eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung kann somit in Aussicht gestellt werden, sobald die Neuaufstellung des Regionalplans in Kraft tritt.

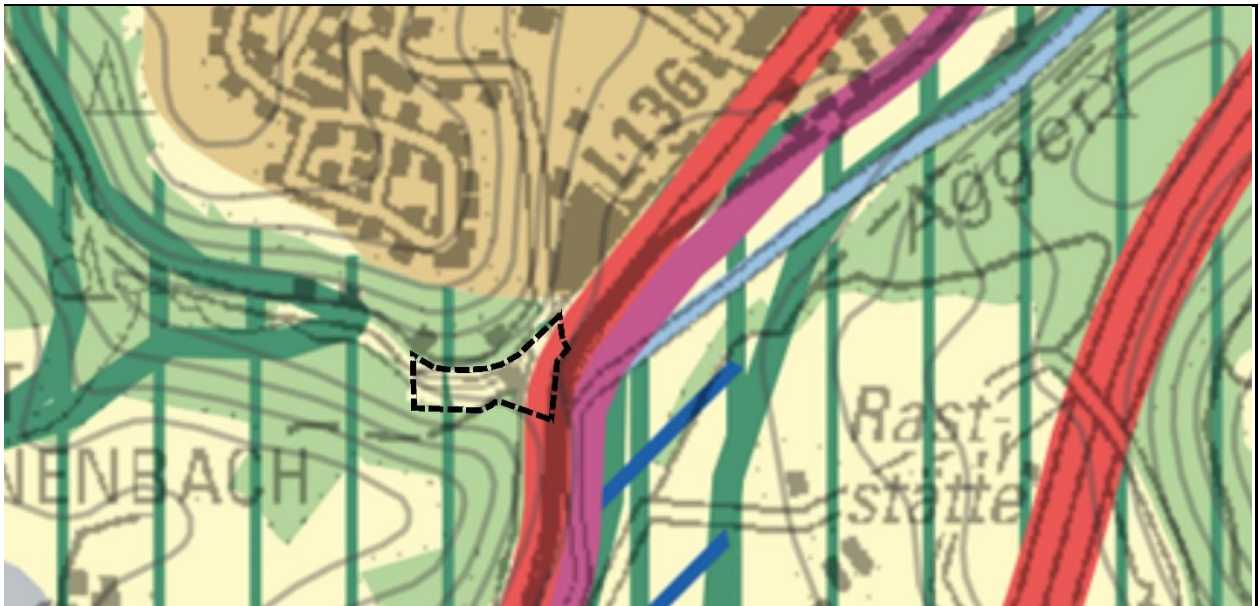


Abbildung 3: Zukünftiger Regionalplan, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: [www-tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)

Erläuterungen zu den Inhalten des neuen Regionalplans:

In Bezug auf die Neuaufstellung des Regionalplans Köln ist eine Anpassung an die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung gegeben.

Vor dem Hintergrund von Ziel 6.1-1 LEP NRW i.V.m. Z.3, Z.4, Z.neu1 und G.12 textliche Festlegungen Neuaufstellung des Regionalplans Köln sind in der Planbegründung hinsichtlich folgender Aspekte verbal-argumentativ Aussagen zu treffen, sofern für die in Rede stehende FNP-Änderung regionale Wohnflächenbedarfe in Anspruch genommen werden sollen,

In G.12 heißt es:

*„Bei der bauleitplanerischen Umsetzung der regionalen Wohnbauflächenbedarfe soll eine **gute Erreichbarkeit**, ausreichende **Infrastrukturausstattung** sowie eine den örtlichen Verhältnissen angepasste **höhere Dichte** der Bebauung sichergestellt werden.“*

Die Siedlungsdichte wird definiert durch Einwohner je km² Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV). Die Regionalplanungsbehörde Köln hat gemeindespezifisch die siedlungsstrukturtypischen Dichten überprüft und für die Siedlungsdichten im Regierungsbezirk Köln eine erforderliche statistische Angleichung im Vergleich zum LEP NRW um 50 EW/km² SuV vorgenommen bei grundsätzlicher Anwendung gleicher Größenklasse des LEP NRW. Dies dient der Berücksichtigung der siedlungsspezifischen Typologien der Kommunen im Regierungsbezirk Köln. Die Siedlungsdichten der Siedlungsstrukturtypen stellen demnach rechnerische Größen dar, die einen durchschnittlichen Wert für die gesamte Gemeindefläche angeben. Abweichungen der Siedlungsdichten in Betrachtung der kleinräumigen Siedlungsstruktur sind der Regionalplanungsbehörde bewusst, jedoch auf Ebene der Regionalplanung nicht relevant. Für die Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe sind die angewandten durchschnittlichen Siedlungsdichten in Anlehnung an die Vorgaben des LEP NRW geeignet. Die Umsetzung und Differenzierung obliegt den Kommunen im Rahmen der Bauleitplanung.

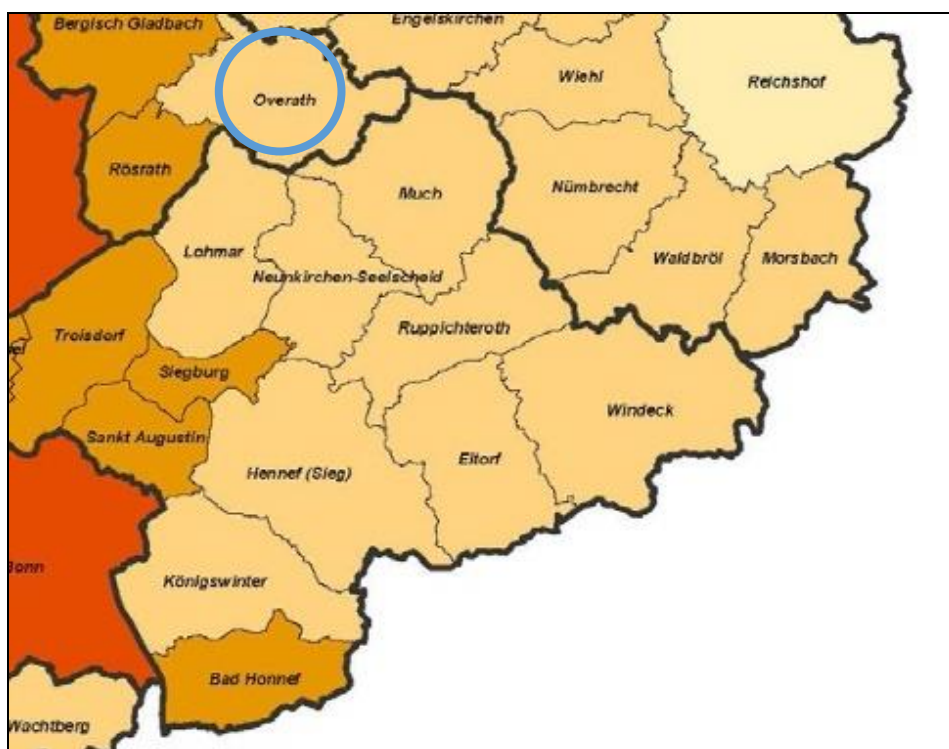


Abbildung 4: Auszug Begründung Regionalplan, Räumliche Verteilung des Siedlungstypen im Regierungsbezirk Köln
© Daten: <https://www.bezreg-koeln.nrw.de>

Siedlungsstruktur nach LEP

Dichtekategorie

- Metropol
- hoch verdichtet
- verdichtet
- gering verdichtet

Siedlungsstrukturtyp	Siedlungsdichte	Siedlungsdichte für Verteilung der Wohnbedarfe
	<i>Einwohner je km² SuV</i>	<i>Wohneinheiten/ha</i>
Metropol	> 4.000	60
Hoch verdichtet	2.050 bis 4.000	40
Verdichtet	950 bis 2.050	30
Gering verdichtet	< 950	20

Abbildung 5: Auszug Begründung Regionalplan, Siedlungsdichten zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs
© Daten: <https://www.bezreg-koeln.nrw.de>

Raumordnerische Vertretbarkeit

Berücksichtigung des G12 zur Inanspruchnahme regionaler Wohnbauflächenbedarfe

Gute Erreichbarkeit:

Das neue Baugebiet ist an den ÖPNV mit einer Busverbindung nach Overath und Engelskirchen. Ein Bahnanschluss zur Anbindung nach Köln ist in Vilkerath geplant. Der nächstgelegene Anschluss befindet sich in Overath.

Die Anbindung des Individualverkehrs ist über die L 136 an die Autobahn A4 und das Umland angebunden.

Infrastrukturausstattung:

Der Ort Vilkerath ist ein Hauptort der Stadt Overath mit allen notwendigen wichtigen Infrastruktureinrichtungen, Wohnstandorten, Gewerbeflächen, Einkaufsbereichen, Schule und Kindergärten.

Eignung für eine den örtlichen Verhältnissen angepasste höhere Dichte der Bebauung

Dieses Kriterium leitet sich aus Ziel 6.1-1 LEP NRW mit Vorgabe einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung ab. Die regionalen Wohnbauflächenbedarfe bilden nicht die eigenen Wohnbauflächenbedarfe der Standortkommunen, sondern der verdichteten Kernstädte entlang der Rheinscheine und in Aachen ab, die mangels Flächenverfügbarkeit in diesen nicht realisiert werden können. Insofern wird für die regionalen Entlastungsstandorte eine höhere Baudichte als ortsüblich angestrebt. Zur Vermeidung von sozialen und städtebaulichen Spannungen soll diese höhere Dichte der Bebauung aber nicht vollkommen losgelöst von den örtlichen Verhältnissen erfolgen, sondern sich diesen anpassen. Als Orientierungswert für die ortsüblichen sowie die Siedlungsdichten aus den verdichteten Kernregionen können die Werte der Siedlungsstrukturtypen gemäß Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs (für Ruppichterath „verdichtet“) herangezogen werden.

Für das betroffene Ziel 6.1-1 LEP NRW zur Siedlungsdichte des Regionalplans Köln ist für die Gemeinde Ruppichterath eine Siedlungsdichtevorgabe (verdichtet) von 30 Wohneinheiten-WE-/ha, zzgl. 20 % Flexibilitätszuschlag, also 36 WE/ha vorgegeben.

Das Grundstück der geplanten Wohnbebauung hat eine Größe von ca. 0,47 ha. In einem Parallelverfahren zu der FNP-Änderung wird ein Angebots-Bebauungsplan für die geplante Wohnbebauung mit Einplanung eines Kindergartens aufgestellt. Die Planung sieht die Errichtung von ca. 25 WE (geplanter Geschosswohnungsbau) vor.

Bezogen auf die Größe des Baugrundstücks von 0,47 ha für die Wohnbebauung resultiert daraus ein Siedlungsdichtewert im Sinne der Zielvorgabe des Regionalplanes von ca. 14 WE (Vorgabe 30 WE je ha). Festzuhalten bleibt, dass für dieses Gebiet eine wesentlich höhere Dichte als ortsüblich gegeben, angestrebt wird.

Die Stadt Overath ist umgeben von den Gemeinden/Städten Rösrath, Engelskirchen, Bergisch-Gladbach, Much, Lohmar und Kürten.

Der Ortsteil Vilkerath dient auch heute schon als Wohnstandort mit arbeitsplatzbezogenen Beziehungen zu den umgebenden Städten/Gemeinden, bei denen ebenfalls von einem allgemeinen Wohnraummangel auszugehen ist. Der neue Wohnstandort Vilkerath würde diesen Mangel reduzieren und die Einplanung eines zusätzlichen Kindergartenstandortes ermöglichen.

Unter den Gegebenheiten der guten Erreichbarkeit und der vorhandenen Infrastrukturausstattung des Ortes Vilkerath kann somit von einer Eignung für eine den örtlichen Verhältnissen angepassten höhere Dichte der Bebauung ausgegangen werden. Die Kriterien für die Inanspruchnahme des regionalen Wohnflächenbedarfes in Höhe von ca. 0,47 ha werden, wie zuvor dargestellt, berücksichtigt.

Landschaftsplan

Der Norden des Plangebietes reicht in den Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Südkreis“ (Rheinisch-Bergischer Kreis) und in das Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 „Bergische Hochfläche um Overath“ (LSG-5009-0002) hinein. Im Westen und Süden grenzt der Vorhabensbereich direkt an beide an. Für das Landschaftsschutzgebiet ist als allgemeines Ziel die „Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft als ökologischer Ausgleichsraum, als ländlicher Erlebnisraum so-wie für die Land- und Fortwirtschaft“ angegeben. Zudem ragt das Naturschutzgebiet 2.1-6 „Lehmichsbachtal“ (GL-008) im Nordwesten in den Planbereich hinein.

Die Schutzausweisung erfolgt zur „Erhaltung und Entwicklung eines landschaftsraumtypischen Trockentals mit einem vielgestaltigen Biotopkomplex aus Kalkbuchenwaldbeständen, Steilhängen und aufgelassenen Steinbrüchen in fortgeschrittenen Sukzessionsstadien.“

Naturpark

Das Gebiet liegt im Naturpark „Bergisches Land“.

Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

Im Nordwesten reicht die Biotopkatasterfläche BK 5009-085 „Quellsiefen und Hangzonen des Lehmichsbaches“ in das Planungsgebiet hinein.

Biotopverbundflächen

Durch das Plangebiet verläuft im nördlichen Teil, entlang des Lehmichsbach, die Biotopverbundfläche herausragender Bedeutung VB-K-5009-013 „Gewässersystem des Lehmichsbaches mit Hangwäldern“. Darüber hinaus grenzt im Osten die Biotopverbundfläche besonderer Bedeutung VB-K-5009-012 „Aggertal zwischen Vilkerath und Overath“ an den Planbereich heran.

Geschützte Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 42 Landesnaturschutzgesetz NW

Der gem. § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG NRW gesetzlich geschützte Biotop BT-GL-02090 (Fließgewässer Lehmichsbach) reicht im äußersten Nordwesten in das Plangebiet hinein.

Naturschutzgebiete

Das Naturschutzgebiet „Lehmichsbachtal“ (GL-008) reicht im Nordwesten in den Planbereich hinein.

FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet nicht vor. Das FFH-Gebiet DE-5109-302 „Agger“ liegt in einer Entfernung von ca. 30 m südöstlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Kölner Straße.

4. Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Plangebiet „Gewerbliche Baufläche“ -G- dar. Der westliche Teilbereich des Plangebietes (bisher -G-) wird als Wohnbaufläche -W- dargestellt.

Zum Schutz des westlich des Plangebietes gelegenen Naturschutzgebietes wurden Teilflächen dieser Darstellung im B-Plan als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freiflächen- und Gewässerbegleitgrün“ dargestellt.

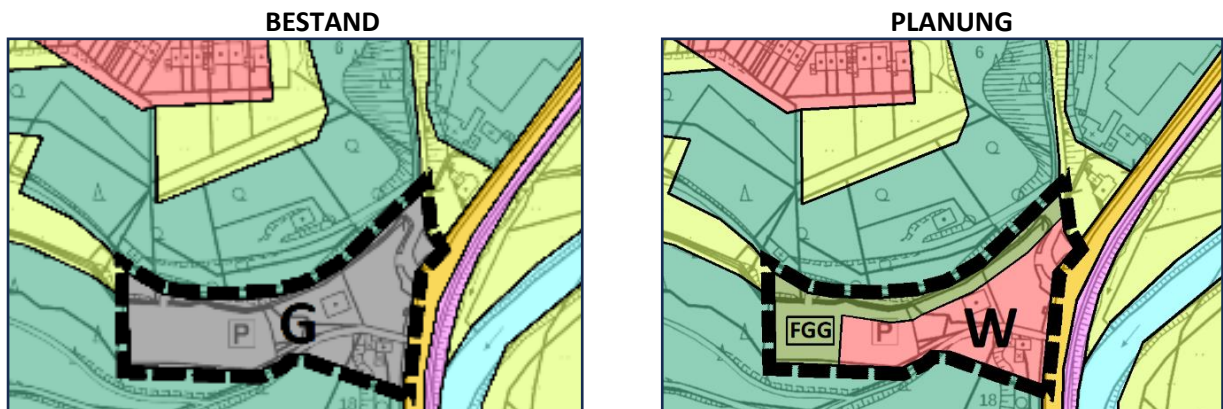


Abbildung 6: Ausschnitt FNP Bestand / Planung ohne Maßstab
© Geobasisdaten: Stadt Overath

Der FNP wird im Parallelverfahren mit Bezug zum B-Plan geändert.

6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß § 2 a BauGB wird der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Veröffentlichung ein **Umweltbericht (UB)** des Büros Planungsbüro **HKR ▪ Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** als Teil 2 der Begründung beigelegt.

Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Umwelt-Schutzgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umwelt-auswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

Zur frühzeitigen Beteiligung ist der Umweltbericht des Ursprungsbebauungsplanes mit Datum vom 10.05.2023 beigelegt.

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Erschließung „Rotter Straße“ (öffentliche Straßenverkehrsfläche). Zusätzliche Straßenverkehrsflächen sind nicht geplant.

7.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal.

7.3 Niederschlagswasser

Im Zuge der Planung des Ursprungsbebauungsplanes wurde durch das **Fachbüro GEO CONSULT Overath (Kurzbericht vom 08.03.2023)** die Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gelände geklärt.

Zur Überprüfung der Versickerungsleistung wurden am 10.02.2023 durch das Büro zwei Bohrungen mit je einem flachen sowie einem tiefen Versickerungsversuch durchgeführt.

Als Ergebnis ist festzuhalten (Auszug v.g. Überprüfung der Versickerungsfähigkeit, Fazit, *kursiv*):

Aufgrund der ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte k_f wäre lediglich in den Aggerschottern im Bereich der KRB 2 eine Versickerung möglich. Für eine große zentrale Versickerungsanlage in diesem Bereich ist die Durchlässigkeit allerdings aus unserer Sicht zu gering. Zudem ist eine Versickerung auf dem Gelände wegen der mächtigen Lehmüberdeckung und des vorgefundenen Grundwassers (ca. 2,0 m bis 2,4 m unter GOK) als sehr ungünstig zu bewerten. Gemäß DWA ist ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen dem mittleren höchsten Grundwasser und der Unterkante der Versickerungsanlage einzuhalten. Diese Vorgabe ist im Untersuchungsbereich nicht gegeben.

Auf Basis der durchgeführten Untersuchungen ist auf dem betrachteten Gelände nach fachgutachterlicher Einschätzung eine Versickerung von Niederschlagswasser daher nicht möglich. Wir empfehlen das künftig auf den Dachflächen und befestigten Flächen (Wege, Terrassen) anfallende Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

7.4 Entwässerungskonzept

Gemäß Erschließungskonzept des **Ingenieurbüros Ennenbach, Lohmar-Wahlscheid vom August 2025** sind folgenden Maßnahmen festzuhalten (Auszug *kursiv*):

Einleitung

Zu den geplanten Bauvorhaben lassen sich folgende Befestigungen ableiten:

Gründach Kita und MFH	930m ²
Fahrbahnen und Parken für ca. 35 PKW	1.400m ²
Gehwege	270m ²

Aufgrund der seinerzeit geprüften Randbedingungen und der Projektdaten wird vorgeschlagen, das anfallende Niederschlagswasser in den Lehmichsbach einzuleiten.

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Einleitung des Niederschlagswasser ist ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser zu stellen.

Da es sich um eine Einleitung in ein Oberflächengewässer handelt, sind daher umfangreiche Nachweise nach DWA - A 102-2 und DWA - M 102-3 erforderlich. Diese wurden bereits durchgeführt.

Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100

Die Erfordernisse eines Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 wurde geprüft. Da die zu entwässernde Fläche mit 2.600 m² größer als 800 m² ermittelt wurde, ist ein Überflutungsnachweis erforderlich. Der Befestigungsgrad wird aktuell zu über 70% abgeschätzt, aufgrund der Vorabstimmungen wird nicht von zur Verfügung stehenden, schadlos überflutbaren Flächen ausgegangen, so dass der Überflutungsnachweis für ein 100-jährliches Regenereignis geführt wird.

Rückhaltevolumen nach DIN 1986-100

Die Berechnung des Überflutungsnachweises gem. DIN 1986-100 unter Berücksichtigung des vorstehend ermittelten Drosselabflusses ergab ein Volumen von rund 13m³ gem. Gleichung 22 und von 46m³ gem. Gleichung 20.

Als Möglichkeiten der Rückhaltung sind somit entweder die Rückhaltung in Füllkörpern mit PE-Ummantelung oder ein oberflächiger Rückhalt in den umgebenden Flächen möglich, des Weiteren ein Rückhalt auf den extensiv begrünten Flachdächern der Gebäude, dies wird im weiteren Verfahren planerisch ausgearbeitet.

Vorhandener Durchlass

In Fließrichtung unterhalb des Grundstückes fließt der Leimbach durch einen vorhandenen Durchlass DN 1400.

Das Gefälle des Durchlasses beträgt ca. 1,84%

Das Grundstück entwässert bereits jetzt oberflächlich in den Leimbach.

Bei einer Leistungsfähigkeit des Durchlasses von ca. 8,3m³/s wäre jedoch auch eine zusätzliche Einleitung der Niederschlagswassermenge unerheblich.

7.5 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets gesichert.

7.6 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend dimensioniert.

8. Gefahrenabwehr in Zusammenhang mit Starkregenereignissen

a) Überflutungsnachweis:

Die aktuelle Fläche des Erschließungsgebietes beträgt 8.125 m². Im Sinne der Gefahrenabwehr bzw. des Objektschutzes sollte im Baugenehmigungsverfahren ein Überflutungsnachweis auf der Grundlage der gültigen DIN-Vorschriften (u. a. DIN 1986-100) erarbeitet werden.

Hinweis:

Der Überflutungsnachweis soll dazu dienen, für den Fall eines „sintflutartigen“ Starkregenereignisses die schadlose Überflutung des Grundstücks nachweisen zu können.

Hintergrund hierzu ist, dass bei solchen Starkregenereignissen die auf den überbauten und befestigten Flächen des Grundstücks anfallenden Regenwassermengen nicht immer vollständig von den Entwässerungssystemen der Kommunen – wie z.B. Kanalnetze, oberirdische Gewässer oder eine Versickerung im Untergrund (Grundwasser) – aufgenommen werden können, so dass es zu Überflutungen von Gelände, Straßen und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer des Grundstücks durch fachgerechte Planung und Wartung der Entwässerungsanlage schützen. Im Überflutungsfall liegt die Haftung alleinig beim Grundstückseigentümer (ggf. auch beim Planer).

Beim Überflutungsnachweis muss geprüft werden, wie das Regenwasser, das bei einem 30-jährigen Regenereignis kurzzeitig nicht in den Vorfluter (Kanalisation oder Gewässer) entwässern kann, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann. Für die Erbringung des Überflutungsnachweises ist gemäß DIN 1986-100:2008-05 der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer des Grundstücks verantwortlich.

Auch im Bestand hat er dafür Sorge zu tragen, dass die schadlose Rückhaltung des Niederschlagswassers ($V_{\text{Rück}}$ in m^3) jederzeit gewährleistet ist und von seinem Grundstück weder für das eigene noch für andere Objekte Gefahren ausgehen können.

Erfahrungsgemäß wird es i.d.R. auf Grundstücken mit bereits bestehenden Gebäuden und vorhandenen befestigten bodennahen Flächen das Erfordernis geben, mittels der Durchführung baulicher Maßnahmen noch geeignete Rückhaltebereiche bzw. -volumina zu errichten. Dem Bauherrn sollte der damit verbundene bauliche sowie auch finanzielle Aufwand unbedingt vor Beginn der Hochbaumaßnahme bekannt sein, damit er diese im Rahmen der Gesamtmaßnahme berücksichtigen kann!

b) Notwasserwege

Aufgrund der gegebenen Lage des geplanten Baugebietes wird im Hinblick auf die Belange des Überflutungsschutzes darauf hingewiesen, gegebenenfalls entsprechende Notwasserwege für besondere Starkregenereignisse vorzusehen, über welche die anfallenden Niederschlagswassermengen gezielt und möglichst schadlos abgeführt werden können.

Zur Notwendigkeit, Ausbildung und Lage der Notwasserwege sollte unbedingt eine entsprechende Detailabstimmung mit dem Straßenbaulastträger (z.B. Tiefbauamt) erfolgen.

Starkregengefahrenkarte RBK

Im Zuge des Bauantragverfahrens ist in Bezug auf die Starkregenvorsorge zu untersuchen, in wie weit Geländeanpassungen (Aufschüttungen oder Abgrabungen) auf dem Baugrundstück vorzunehmen sind. Dies gilt für die Flächen der grünordnerischen Maßnahmen B3 und B5 (Abgrabung) und der überbaubaren Grundstückflächen (Aufschüttung). Die Flächen der Maßnahmen B1 und B2 im Bereich des Bachlaufes unterliegen dem Landschaftsschutz und müssen aus wasserrechtlichen Gründen (Freihaltezone mind. 5 m beidseitig) von Bodenveränderungen freigehalten werden.

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.

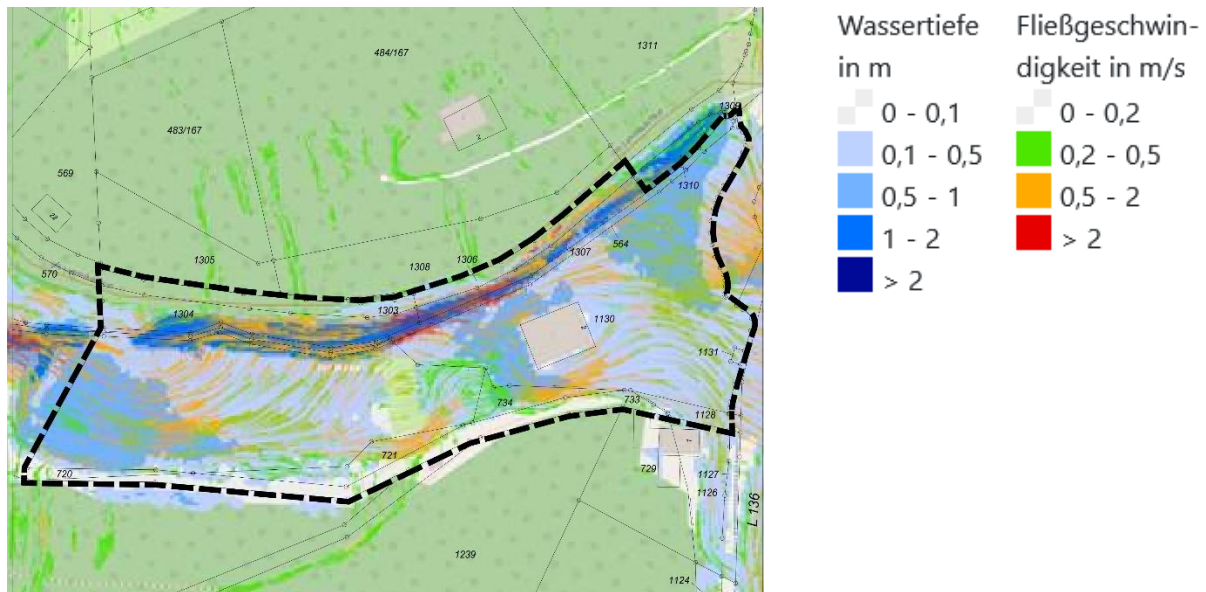


Abbildung 7: Starkregengefahrenkarte
©RBK (Stand 07.08.2025)

Für die Fließgeschwindigkeit sind im Plangebiet Werte zwischen 0 m/s bis 2,0 m/s in der Starkregengefahrenkarte eingetragen.

Für die Wassertiefe sind im Plangebiet Werte zwischen 0,1 m bis 2 m in der Starkregengefahrenkarte eingetragen.

Die folgende Karte kann eingesehen werden unter: <https://www.rbk-direkt.de/starkregengefahrenkarte>.

9. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Vorhabenbereich ist 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.

Deshalb wurde hier auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

10. Belange des Klimaschutzes

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches kommt der verbindlichen Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine besondere Verantwortung zu. Insbesondere ist eine klimagerechte Stadtentwicklung zu fördern.

Als Empfehlung für eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung können z.B. die folgenden Maßnahmen in der Planung (Festsetzungsmöglichkeit im Bebauungsplan) herangezogen werden:

- PV-Anlagen u. Wärmepumpen (Geothermie) u. Solarthermie nutzen (Neigungswinkel der Kollektoren zur Horizontalen 35°-45° oder zentrale Energieversorgung für das Gebiet,
- Gründächer,
- Geringe Flächenversiegelungen,

- Kompakte Baukörper A/V-Verhältnis < 0,65 m²,
- Platzierung von Pflanzen im Garten (Verschattung).

Bei der Neuplanung wird den Schutzgütern dahingehend Rechnung getragen, dass die Anforderungen an den Klimaschutz durch Maßnahmen nach dem neusten Stand der Technik im Baugenehmigungsverfahren eingehalten werden. Ebenfalls werden bei Flachdächern Dachbegrünungen und die Vermeidung von Schottergärten vorgeschrieben.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB i.V.m. § 42a und 48 Abs. 1a BauO NRW sind im Baugebiet erneuerbare Energien zu nutzen. Hierzu wird auch auf § 4 (Mindestgröße der Photovoltaikanlagen auf Gebäuden) der Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 Absatz 1a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen verwiesen.

Gemäß Vorgaben der Stadt soll eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck ist der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen.

11. Bodenschutz

Nach den §§ 6-8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, dass die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in Böden von mehr als 500 cbm ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen (§ 6 Abs. 8 BBodSchV i.d.F. vom 09.07.2021). Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

12. Denkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Kommune Waldbröl als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, Eichthal 1, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

13. Größe und flächenmäßige Gliederung des FNP-Änderungsgebietes

	Bestand	Planung
Gewerbliche Bauflächen -G-	ca. 8.125 m ²	-
Wohnbauflächen -W-	-	ca. 4.705 m ²
Grünflächen	-	ca. 3.420 m ²
Gesamt	ca. 8.125 m²	ca. 8.125 m²

14. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am beschlossen, die vorstehende Begründung der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes beizufügen.

Overath, den

.....
-Bürgermeister-