

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
-----------	-------	--------------------	------------------------------------	------------------------------	---------------------

Stadt Overath – Bebauungsplan Nr. 158

Frühzeitige Beteiligung (19.05.2025 - 20.06.2025) der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

A. Stellungnahmen der Bürger

			Keine Anmerkungen aus der Bevölkerung		
--	--	--	---------------------------------------	--	--

B. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

1	12.06.2025	Aggerverband	<p>Aus Sicht der Abwasserbehandlung teile ich Ihnen mit, dass es keine Bedenken gibt. Das Plangebiet ist im Netzplan der Kläranlage Leimbach als Trennverfahren enthalten.</p> <p>Aus Sicht, der dem Aggerverband obliegenden Aufgaben zur Gewässerunterhaltung und -entwicklung, wird die geplante offene Trassenführung des Holzbach begrüßt.</p> <p>Gemäß den mir vorliegenden Unterlagen wurde der Bereich Fließgewässer des Aggerverband bei den vorlaufenden Planungen zum Holzbach jedoch leider nicht unmittelbar beteiligt.</p> <p>Aktuell ist für den offenen Holzbachverlauf gemäß Begründung, ein 4,5 bis 5 m breites „Band“ im Bebauungsplanentwurf vorgesehen.</p> <p>Die lt. hydraulischem Projektbericht geplante Sohlbreite von nur 1,0 bis 1,5 m erscheint mir relativ schmal. Nur wenig oberhalb des Planungsbereiches hat der Holzbach schon eine (Ausbau)Sohlbreite von ca. 2,5 m (siehe Profile Nr. 631 und 706 zur ÜSG-Hydraulik des Holzbach der Bezirksregierung Köln).</p> <p>Und auch unterhalb des Planungsbereiches ist die</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Für den offengelegten Holzbach kann aus Platzgründen lediglich die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche als Korridor zur Verfügung gestellt werden. Eine Verbreiterung der Sohle hätte demzufolge eine steilere Böschung zur Folge, die sowohl aus optischen Gründen als auch aus hydraulischen Gründen nicht gewünscht wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
---	------------	--------------	--	---	---

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>Sohle des Holzbach ca. 2,5 m breit. Bei der Gestaltung sich aus meiner Sicht als Mindestmaß an den ungefähren Profilabmessungen unmittelbar oberhalb und unterhalb orientiert werden.</p> <p>Die eher schmale Sohlbreite wird ggf. durch die mit einer Neigung von 1:2 ausreichend flach gewählten Uferböschungen ausgeglichen.</p> <p>Zur Beurteilung der gewählten Profilgestaltung empfehle ich, neben der Betrachtung der Wasserspiegelhöhe bei Hochwasser, auch einen Blick auf die sich einstellenden Fließgeschwindigkeiten zu werfen. Die bei einer 2D Berechnung darstellbaren Fließgeschwindigkeiten lassen Rückschlüsse auf mögliche kritische Profilpunkte zu, die besonders gesichert werden sollten und machen Gefahrenstellen bei Hochwasser ggf. sichtbar.</p> <p>Mit Blick auf die geplante Nutzung und Integration des Gewässers als Gestaltungselement, sollten die Fließgeschwindigkeiten dann auch für den Abfluss bei Mittelwasser betrachtet werden. Können Menschen unterschiedlichen Alters hier gefahrlos sich aufhalten und ggf. spielen? Erhöht sich bei den häufigen Abflusszuständen (Mittelwasser) durch die relativ schmale Sohlbreite die Fließgeschwindigkeit ungünstig im Planungsbereich (Stichwort: Venturikanal)?</p>	<p>Das hydraulische Gutachten wurde um eine Untersuchung der Fließgeschwindigkeiten und -richtungen ergänzt. Dabei wurden die Fließgeschwindigkeiten und -richtungen für den Referenz- und Planzustand für die Jährlichkeit HQ100 ausgewertet und verglichen. In beiden Berechnungen sind die Fließgeschwindigkeiten im Holzbach unter- und oberhalb höher (größer 2 m/s) als im Bereich der geplanten Bebauung. Dort liegen die Fließgeschwindigkeiten im Referenzzustand bei ca. 1,5 m/s. Im Planzustand sinkt die Geschwindigkeit auf Höhe des Quartiersplatzes auf ca. 0,9 m/s. Die künftige Fließgeschwindigkeit innerhalb des öffentlich zugänglichen Teilabschnitts des Bachs wird sich also in einem für einen Bach normalen Rahmen bewegen. Weiter im Unterlauf, ungefähr auf Höhe der Flurstücksgrenze 1936 steigt die Fließgeschwindigkeit im Planzustand lokal von ca. 1,5 m/s auf ca. 2 m/s an. Hier besteht allerdings kein öffentlicher Zugang zum Bach.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass jedoch weniger die Fließgeschwindigkeit eine Gefahr für z.B. am Wasser spielende</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>Zu dem festgesetzten Quartiersplatz ist in den textlichen Festsetzungen unter 6.2.1 beschrieben, dass mindestens 25% der Fläche mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und/ oder Rasen zu begrünen sind. Im Sinne der Gewässerökologie wäre es gut, wenn diese Grünbereiche möglichst an den Gewässerrand im Bereich des dargestellten Gewässerrandstreifen angelegt werden.</p> <p>Hinsichtlich der zukünftigen Gewässerunterhaltung durch den Aggerverband ist zu beachten, dass</p> <p>a) die Zugänglichkeit zum Gewässer, auch für den Einsatz von schweren Arbeitsgeräten, möglich ist. Der Uferrandstreifen ist möglichst frei von festen Einbauten zu lassen, damit über diesen die Zugänglichkeit zum Gewässer gegeben ist.</p> <p>b) befestigte Plätze, Terrassen, Treppenstufen, Mauern Zäune oder sonstige Einbauten im Ufer des Holzbach oder im Uferrandstreifen als Anlage am Gewässer gewertet werden und nicht durch den Aggerverband unterhalten werden. Die bauliche Unterhaltung obliegt dem Anlageneigentümer. Zudem ist für die Errichtung von Anlagen am Gewässer ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag erforderlich.</p>	<p>Kinder darstellt, sondern vielmehr die Wassertiefe, die vermutlich unverändert bleibt. Die genaue Gestaltung eines möglichen Zugangs zum Bach im Bereich des Quartiersplatzes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens; genauso wie mögliche Sicherungsmaßnahmen am oder im Bach.</p> <p>Die festgesetzte Begrünung des Quartiersplatzes soll in erster Linie eine angemessene Aufenthaltsqualität und Gestaltung des gesamten Quartiersplatzes sichern, nicht nur des Gewässerrands. Der unmittelbare Gewässerbereich bzw. die Uferböschung ist als Grünfläche festgesetzt. Somit ist die Begrünung des unmittelbaren Bereichs entlang des Gewässers grundsätzlich gesichert.</p> <p>Diese Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern werden auf Ebene der nachgelagerten Umsetzung des Bebauungsplans berücksichtigt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>c) der Aggerverband ggf. baulichen Anlagen nicht wiederherstellt, die die Zuwegung zum Gewässer erheblich behindern und in einem möglichen (Hochwasser-) Unterhaltungseinsatz demzufolge beschädigt wurden.</p> <p>Hinsichtlich möglicher Überflutungsgefahren, weise ich darauf hin, dass immer auch Überflutungen über die berechneten Überschwemmungsgebietsgrenzen hinaus möglich sind, z.B.</p> <p>a) durch Hochwasserereignisse die seltener als alle 100 Jahre auftreten;</p> <p>b) bzw. durch Verschiebung der Abflussgrößen durch Klimaänderungen oder ggf. Änderungen im Einzugsgebiet (vermehrte Versiegelung von Flächen o.ä.);</p> <p>c) durch Verklausung im Gewässer die zu Aufstau und Rückstau führen;</p> <p>d) durch Oberflächenabfluss bei Starkregenereignisse (z.B. über Fließwege von der Olpener Straße aus). In diesem Zusammenhang sollten die Informationen aus der vorliegenden Starkregenkarte des Rheinisch-Bergischen Kreises bzw. aus der Starkregen Gefahrenhinweiskarte NRW berücksichtigt werden.</p> <p>Insgesamt empfehle ich, entgegen der Äußerung im Bericht zur Hydraulik in Kapitel 6.4 auf Seite 18, auch mit Blick auf die Verantwortlichkeiten zum Wohl von Leib und Leben der Bevölkerung, auf eine starkregen- gefahren- und hochwasserangepasste Bauweise zu achten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Gemäß der Starkregen Gefahrenhinweiskarte NRW ist lediglich ein untergeordneter Teil des im Urbanen Gebiet geplanten Gebäudes bei einem extremen Niederschlagsereignis (hN = 100 mm/h) von Überflutungstiefen zwischen 6 cm bis 15 cm betroffen. Die übrigen in der Starkregen Gefahrenhinweiskarte ausgewiesenen Bereiche liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für die Neubebauung und betreffen die festgesetzten Verkehrsflächen sowie die Grünfläche für die Offenlegung des Holzbachs.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt für die Neubebauung Mindesthöhen für die Oberkante der Fertigfußböden der untersten Geschossebene fest, die dem heutigen Gelände entsprechen. Dadurch wird eine</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p>

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
				Überflutung von Kellergeschossen ausgeschlossen. Zudem liegen die überbaubaren Grundstücksflächen für die Neubebauung zum Schutz vor Überschwemmungen durch den Holzbach außerhalb des künftigen Überschwemmungsgebiets. Weitere Maßnahmen für eine starkregen- gefahren- und hochwasserangepasste Bauweise können im Zuge der Bauausführung umgesetzt werden.	
2	02.06.2025	Die Autobahn GmbH des Bundes - Niederlassung Rheinland	<p><u>Autobahn GmbH des Bundes:</u> Seitens der Niederlassung Rheinland der Autobahn GmbH des Bundes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 158 „Steinenbrück am Holzbach“. Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes weder jetzt noch zukünftig Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz aus diesen Planungen zu Lasten der Autobahn GmbH des Bundes geltend gemacht werden können.</p> <p><u>Fernstraßen-Bundesamt:</u> Grafischer Teil - Planzeichnung:</p> <p>Die Darstellung der 40 m Anbauverbotszone und der 100 m Anbaubeschränkungszone an der BAB A4 gemäß § 9 FStrG ist in die Planzeichnung aufzunehmen. Der Bezug, ab welcher Stelle diese Zonen gelten (also der äußerste Rand der befestigten Fahrbahn der BAB einschließlich zu berücksichtigender Anschlussstellenäste, Ein- und Ausfädelungstreifen sowie Rampen, ist entsprechend mit Maßkette zu kennzeichnen. In der Legende der Planzeichnung ist zudem die Bezeichnung der 40 m - Anbauverbotszone</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt knapp außerhalb der 40 m breiten Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG. Die Grenze der 100 m breiten Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich dargestellt. Zudem wird im Textteil auf die anbaurechtlichen Belange gemäß den gesetzlichen Vorgaben innerhalb der Anbaubeschränkungszone hingewiesen. Eine textliche Festsetzung der</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p>

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>nach § 9 Abs. 1 FStrG und der 100 m - Anbaubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG gemäß Gesetzestext entsprechend zu konkretisieren.</p> <p>Textliche Festsetzung - Textteil und Planzeichnung:</p> <p>Anbaurechtliche Belange § 9 FStrG:</p> <p>1. Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.</p> <p>Folgende Inhalte sind zusätzlich als Hinweise im Textteil zum Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>2. Anlagen der Außenwerbung: Werbeanlagen in Ausrichtung auf die Verkehrsteilnehmer der Bundesfernstraße BAB in einer Entfernung bis zu 40 m vom Rand der befestigten Fahrbahn sind grundsätzlich unzulässig; in einer Entfernung von 40 bis 100 m vom Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen sie - auch an der Stätte der Leistung oder bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten - einer gesonderten Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Auf § 33, 46 StVO wird verwiesen.</p> <p>3. Photovoltaikanlagen: Gemäß § 9 Abs. 2c S. 2 FStrG ist das Fernstraßen-Bundesamt im Genehmigungsverfahren für eine</p>	<p>Anbaubeschränkungszone ist nicht möglich und aufgrund der bereits bestehenden gesetzlichen Regelungen auch nicht erforderlich.</p>	

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>Photovoltaikanlage zu beteiligen, wenn diese Anlage längs einer Bundesautobahn in Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden soll. Bedarf eine Anlage nach § 9 Abs. 2c S. 1 FStrG keiner Genehmigung, hat der Vorhabenträger das Vorhaben vor Baubeginn dem Fernstraßen-Bundesamt anzuzeigen. Insbesondere darf von der Anlage keine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer auf der BAB durch Blendwirkung ausgehen. Dies ist durch ein geeignetes Gutachten oder einen anderen wissenschaftlich fundierten Nachweis zu belegen und in Form von ggf. notwendigen Blendschutzmaßnahmen umzusetzen.</p> <p>4. Einfriedung - § 9 und 11 FStrG: § 11 Abs. 2 FStrG ist zu beachten. Einfriedungen in nicht massiver Ausführung (also keine Mauerwerks- oder Betonelemente) werden im straßenrechtlichen Sinne nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) unter § 11 Abs. 2 betrachtet. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) nicht beeinträchtigen und sind anzeigepflichtig. Massive Einfriedungen sind Hochbauten im Sinne von § 9 Absatz 1 FStrG und sind in der Anbauverbotszone nicht zulässig.</p> <p>Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass vorstehende Ausführungen lediglich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegeben werden und diese keine Mitwirkung am Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 158 „Steinenbrück am Holzbach“ im Sinne des § 9 Abs. 7 FStrG darstellen.</p>		

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
3.	06.06.2025	Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW	<p>Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Schwefelkies, Mangan-, Eisen-, Zink-, Blei- und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Lüderich“. Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist die Umicore Mining Heritage GmbH, Rodenbacher Chaussee 4 in 63457 Hanau, E-Mail altbergbau@umicore.com.</p> <p>Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, diesem in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabensträger und Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer zu regeln.</p> <p>Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Im hier geführten Bergbau- Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAVKat) sind im Umfeld des Planvorhabens folgende Verdachtsflächen verzeichnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5009-S-001, Steinbrück, Grube Lüderich, • 5009-A-005, Steinbrück, Halde, 	Der Vorhabenträger wird mit dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmen Kontakt aufnehmen.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<ul style="list-style-type: none"> • 5009-A-001, Lüderich, Hauptschacht, Halde und Erzgrube, • 5009-A-008, Lüderich, Halde und Aufbereitung. <p>Im ehemaligen Bergbau wurden beim Abteufen von Schächten und bei der Herstellung von Stollen und Strecken sowie der Rohstoffgewinnung meist ortsnah Abraum- und/oder Produkthalden angelegt. Demnach könnten auch im Umfeld der hier bekannten Tagesöffnungen sowie in eventuell sonst bekannten Altbergbaubereichen entsprechende Altablagerungen vorhanden sein. Im Falle einer vor Ort durchgeführten Aufbereitung und Weiterverarbeitung der gewonnenen Erze können dort auch Altablagerungen wie z.B. ehemalige Klärteiche oder Altstandorte wie z.B. ehemalige Röstereien bestanden haben. Von solchen Altablagerungen und Altstandorten können auch heute noch Beeinträchtigungen und Umweltgefährdungen ausgehen. Insbesondere können nachträgliche Eingriffe zu Oxidationen und somit zu umweltrelevanten Belastungen (z.B. Grundwasserbelastung, Schwermetallfreisetzung) führen.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p><u>Bearbeitungshinweis:</u> Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur</p>		

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechnigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) sowie als Web Feature Service (WFS) zu nutzen.</p>		
4	02.06.2025	Stadt Bergisch Gladbach	Für die Stadt Bergisch Gladbach melde ich Fehlanzeige.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
5	17.06.2025	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 26 - Luftverkehr	Das Plangebiet liegt ca. 10,5 km nordöstlich der Verkehrsflughafens Köln-Bonn. Aus zivilen Hindernis- und Flugbetriebsgründen bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Aufgrund der Lage ist nicht auszuschließen, dass es zu Belästigungen durch Fluglärm kommen kann. Der gesetzlich festgesetzte Lärmschutzbereich ist nicht berührt.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
6	20.06.2025	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 25 -	Seitens des Dezernates 25 (Verkehr, Energieleitungen) der Bezirksregierung Köln bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Maßnahme.		

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
		Verkehr, Energieleitungen Integrierte Gesamtverkehrsplanung	Um Beachtung der folgenden Anmerkung wird gebeten. In der Begründung zum Bebauungsplan finden sich keine Angaben zu den zusätzlichen Verkehrsbelastungen aufgrund der geplanten Bebauung. Es ist zu prüfen und nachzuweisen, dass das zukünftige Verkehrsaufkommen sicher und leistungsfähig vom Verkehrsnetz aufgenommen werden kann.	In einer durchgeführten Verkehrsuntersuchung konnte nachgewiesen werden, dass die durch die Aufstellung des Bebauungsplans prognostizierten Zusatzverkehre zu keiner relevanten Beeinträchtigung der Knotenpunktqualität oder des Verkehrsflusses auf der Olper Straße führen werden. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
7	21.05.2025	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
8	06.06.2025	Industrie- und Handelskammer zu Köln	Die Industrie- und Handelskammer zu Köln hat den Anlass der Planung für den Bebauungsplan Nr. 158 im Ortsteil Steinenbrück zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft bestehen keine Bedenken gegen die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die angestrebte bauliche Nachverdichtung auf ehemals bebauten Grundstücken wird als sinnvoller Beitrag zur Innenentwicklung und Flächennutzung im Stadtgebiet Overath gewertet. Die geplante Errichtung von Wohngebäuden sowie eines gemischt genutzten Hauses erscheint aus Sicht der IHK städtebaulich nachvollziehbar. Auch die beabsichtigte Öffnung und gestalterische Integration des bislang verrohrten	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>Holzbaches wird als Aufwertung des Ortsbilds und als Beitrag zur ökologischen Entwicklung begrüßt.</p> <p>Die Planungsabsicht trägt zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Innenbereich bei, ohne dabei die Belange bestehender gewerblicher Nutzungen zu beeinträchtigen. Der vorgesehene Brückenneubau und die Berücksichtigung des Hochwasser- und Lärmschutzes im Rahmen des Verfahrens werden ebenfalls positiv bewertet.</p> <p>Die IHK Köln regt an, im weiteren Verfahren auf eine bedarfsgerechte Ausgestaltung der gemischt genutzten Flächen zu achten, sodass auch kleinteilige gewerbliche Nutzungen (z. B. Dienstleistungen, Büros, Nahversorgung) in das Quartier integriert werden können.</p>	<p>Kleinteilige gewerbliche Nutzungen sind im festgesetzten Urbanen Gebiet grundsätzlich zulassungsfähig. Genaue Festlegungen zur Größe und Unternehmensart der gewerblichen Nutzungen sind in einem Bebauungsplan nur beschränkt möglich. Die Anregung kann folglich erst im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>
9	23.05.2025	Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbilddauswertung	<p>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.</p> <p>Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine</p>	<p>Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>Bohrlochdetektion. Beachten Sie in diesem Fall den Leitfaden auf unserer Internetseite.</p> <p>Weitere Informationen finden Sie auf meiner Homepage.</p>		
10	28.05.2025	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - Abteilung Denkmalschutz / Praktische Bodendenkmalpflege	<p>Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und dem Schutzgut kulturelles Erbe zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.</p> <p>Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, E-Mail: abr.ove-rat@lvr.de, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümerin, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmerin 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).</p> <p>Ich bitte Sie einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
11	18.06.2025	Rheinisch-Bergischer Kreis	<p>Die Stellungnahmen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde:</p> <p>Amt 67 (Natur- und Landschaftsschutz):</p> <p><u>Planungsbeschreibung:</u></p>	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>Die Planung bereitet sowohl eine deutlich höhere Bebauungsdichte als auch -fläche im Plangebiet vor. Insgesamt führt sie unabhängig von der rechtliche Beurteilung nach § 13a BauGB faktisch zu zusätzlichen Eingriffen gegenüber dem Bestand vor Abriss der Gebäude. Positiv ist die, wenn auch begrenzte, Offenlegung des Holzbaches zu bewerten. Sofern die Fragen des Hochwasserschutzes und der Abwasserentsorgung (Mischwasserkanal!) gelöst werden können, ist die Verdichtung in diesem Bereich zum Schutze des Außenbereiches sinnvoll.</p> <p><u>Betroffene Belange, Eingriffsbewertung und Bedenken:</u> Die Belange des Naturschutzes werden durch die mit der Planung vorbereitete Vergrößerung der überbauten beziehungsweise befestigten Flächen betroffen. Rechtlich gelten diese jedoch nicht als Eingriff aufgrund von § 13a BauGB. Eine grundsätzliche Entscheidung für eine bauliche Nutzung wurde mit den Festlegungen des Regionalplanes und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes getroffen. Entsprechend wurde im Landschaftsplan „Südkreis“ das Landschaftsschutzgebiet OV_2.2-01 „Bergische Hochfläche um Overath“ nur außerhalb der „Gemischten Baufläche“ festgesetzt. Grundsätzliche Bedenken werden daher nicht geltend gemacht.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde bringt jedoch folgende Hinweise und Anregungen in das Verfahren ein:</p> <p><u>Hinweise und Anregungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Holzbach ist aktuell bereits offengelegt, jedoch mit Betonmauern eingefasst. Seine ökologischen Funktionen kann er auf diese 	<p>Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist eine bauliche Nachverdichtung der bereits baulich vorgeprägten rückwärtigen Grundstücke der Olper Straße. Durch die</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>Weise nicht entwickeln. Auch mit dem angestrebten Trapezprofil in dem eingeeengten Korridor verbessern sich überwiegend nur die Bepflanzungsmöglichkeiten. Es wird angeregt, den Gewässerbereich deutlich naturnäher zu entwickeln und zumindest am Gewässer mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu arbeiten. Die in der Pflanzliste der Textlichen Festsetzungen genannte Gehölze sind hierfür allesamt nicht geeignet. Entsprechender Sachverstand für Beratung ist beim Aggerverband und den unteren Wasser- und Naturschutzbehörden vorhanden.</p> <p>Die Anregungen der Artenschutzprüfung unter 8.3 (Seite 25) insbesondere zur Vermeidung von Lichtemissionen, zur Erhaltung von Gehölze und zum Gewässerausbau werden ausdrücklich mitgetragen und angeregt, entsprechende Festsetzungen zu treffen.</p>	<p>Entwicklungsmaßnahmen besteht zudem die Möglichkeit den kanalisierten Holzbach weiter offenzulegen. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit und unter Berücksichtigung des Gebäudeneubaus ist jedoch eine naturnähere Gestaltung des offengelegten Holzbachs nicht möglich. Am südlichen Rand, im Bereich des geplanten Quartiersplatzes besteht hingegen durch die Festsetzung einer breiteren Grünfläche die Möglichkeit für die Entwicklung eines naturnäher gestalteten Gewässerbereichs.</p> <p>Die festgesetzte Pflanzliste bezieht sich nicht auf eine mögliche Bepflanzung des Gewässerbereichs des Holzbachs, sondern auf die gewünschte Begrünung des geplanten Quartiersplatzes. Die Pflanzliste enthält sowohl standorttolerante, teilweise klimaresiliente, als auch ästhetisch ansprechende Baumarten, die sich für Platzbepflanzung gut eignen. Für eine mögliche Bepflanzung des direkten Gewässerbereichs macht der Bebauungsplan keine Vorgaben. Die gewünschte Bepflanzung des Gewässerbereichs mit standortgerechten heimischen Gehölzen ist somit nicht ausgeschlossen.</p> <p>Für eine verbindliche Festsetzung der in der Artenschutzprüfung empfohlenen Maßnahmen, z.B. von Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtemissionen, im Bebauungsplan fehlt eine Rechtsgrundlage über § 9 BauGB. Die</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Nordosten geringflächig Landschaftsschutzgebiet (OV_2.2-01 „Bergische Hochfläche um Overath“), in das Plangebiet einbezogen wird. Auf die Regelungen des § 20 Absatz 4 LNatSchG NRW wird ebenfalls hingewiesen.</p> <p>Hinsichtlich der Abwasserentsorgung wird darauf hingewiesen, dass bei einer Einleitung in einen Mischwasserkanal“ das Mischwasser bei stärkeren Regenfällen bei nächster Möglichkeit über ein Überlaufbauwerk in ein Fließgewässer (im vorliegenden Falle entweder Holzbach oder Sülz) eingeleitet wird. Daher muss sowohl der Kanal als auch das Überlaufbauwerk auf geänderte Einleitmengen ausgelegt sein.</p> <p>Amt 39 (Artenschutz): Zum o.g. Vorhaben wurde eine Artenschutzprüfung vorgelegt. Danach werden für planungsrelevante Aden keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen erwartet.</p> <p>Eine genauere Determination der im Gebiet vorkommenden Wasserfrösche unterblieb mit dem Hinweis, dass die planungsrelevante Art "Kleiner Wasserfrosch" im FIS des LANUK für den entsprechenden MTB-Quadranten nicht aufgeführt sei. Dabei wurden Funde in benachbarten MTBs nicht berücksichtigt. Auch die schwierige Unterscheidung zwischen dem Teichfrosch und dem Kleinen Wasserfrosch wurde nicht weiter berücksichtigt.</p>	<p>Artenschutzmaßnahmen werden allerdings als Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft im Nordosten exakt entlang der Grenze des Landschaftsschutzgebiets.</p> <p>Die im Kanalnetz verfügbaren Kapazitäten werden in der nachgelagerten Erschließungsplanung bei den Stadtwerken Overath abgefragt.</p> <p>Die Artenschutzprüfung wurde ergänzt. Hinsichtlich der vermeidbaren Tötung von Amphibien beim Rückbau des Swimmingpools wird eine ökologische Baubegleitung durchgeführt, auf die im Bebauungsplan hingewiesen wird. Es wurde ergänzend auf bekannte Funde des Wasserfrosches und anderer Amphibienarten in benachbarten MTB eingegangen. Aufgrund der Lage bzw. Entfernung dieser Flächen sowie fehlender Verbindung über ein Gewässer zum Plangebiet ergeben sich jedoch keine absehbaren artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die Planung.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>Dem Vorschlag des Unterzeichners im Rahmen einer Umgebungssuche mögliche alternative Fortpflanzungsgewässer festzustellen wurde im Rahmen der Artenschutzprüfung nicht gefolgt.</p> <p>Unabhängig der Frage ob die notwendige Untersuchungstiefe innerhalb der Artenschutzprüfung ausreichend beachtet wurde, ist im Rahmen der konkreten Umsetzung auch der Schutz aller besonders geschützten Arten zu berücksichtigen, selbst dann, wenn sie nicht planungsrelevant sind.</p> <p>Von daher wird es auch weiterhin für erforderlich erachtet im Rahmen der Vorhabenplanung die vorhandene Wasserfroschpopulation zu erhalten. Dies kann durch Optimierung eines bestehenden Laichgewässers in der für die Tiere erreichbaren Umgebung oder durch Neuschaffung eines Laichgewässers vor Ort erreicht werden. Außerdem sind durch entsprechende Zeitvorgaben und/oder Schutzmaßnahmen Tötungen der Tiere auch aus Gründen des Tierschutzes unbedingt zu vermeiden.</p> <p>Beirat bei der unteren Naturschutzbehörde: <i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i></p> <p>Die Stellungnahmen aus Sicht der Unteren Umweltschutzbehörde:</p> <p>Zu der v.g. Maßnahme der Stadt Overath werden in wasserwirtschaftlicher, bodenschutzrechtlicher und immissionsschutzrechtlicher Hinsicht und zu den</p>	<p>Als mögliche alternative Fortpflanzungsgewässer für Wasserfrösche werden in der ASP folgende Gewässer genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fließgewässer (mit geeigneten Stillwasserbereichen): der (zukünftig hier renaturierte) Holzbach und seine weiteren kleinen Zubäche (auch vom Golfplatz kommend), in ca. 465 m Luftlinie im Westen die Sülz und im Osten der Dresbach. • Stillgewässer: Teichanlage am Seniorenheim Olper Str. 62 (250 m Luftlinie) <p>Da die Fließgewässer in größerer Entfernung und bezüglich des Plangebietes getrennt durch die Autobahn liegen, käme nur die Teichanlage an der Olper Straße 62 als für die Tiere erreichbares und alternatives Fortpflanzungsgewässer in Frage.</p> <p>Möglicherweise kann im Rahmen der Renaturierung des Holzbachs innerhalb der breiteren Fläche südlich des Quartiersplatzes ein Laichgewässer entstehen.</p> <p>---</p>	Kein Erfordernis

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>Belangen der Umweltvorsorge folgende Bedenken, Anregungen und Hinweise vorgetragen:</p> <p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Mit dem Bebauungsplan 158 wird die Errichtung von drei Wohnhäusern und einem gemischt genutzten Gebäude geplant. Eine Integration des aktuell kanalisierten Holzbaches ist beabsichtigt.</p> <p><u>Häusliches Abwasser:</u> Das anfallende häusliche Abwasser soll in den vorhandenen Mischwasserkanal innerhalb der Olper Straße eingeleitet werden. Nach den mir vorliegenden Informationen entwässert das angrenzende Gebiet im Trennsystem. Dies ist zu überprüfen.</p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung:</u> Es ist geplant das anfallende Niederschlagswasser in den Holzbach einzuleiten. 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.</p> <p><u>Starkregen/Überflutungsvorsorge:</u> Das Plangebiet befindet sich im Starkregengefahrgelände mit einer Einstautiefe von >1m bei einem 100-jährigen Ereignis. Es wird empfohlen eine detaillierte Fließweganalyse der Planungen durchzuführen.</p>	<p>Es ist korrekt, dass in der Olper Straße ein Trennsystem vorliegt. Die Formulierung des Kapitels 8.5 der Begründung wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Der entsprechende wasserrechtliche Antrag wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren gestellt.</p> <p>Nach einer erneuten Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wird auf die Durchführung einer detaillierten Fließweganalyse verzichtet. Das bisherige natürliche Geländeprofil, wonach sich das Plangebiet zwischen der Olper Straße und der Autobahnböschung wie eine</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Ich weise darauf hin, dass bei Änderungen des Geländes (wie z.B. der Freilegung des Holzbaches) darauf zu achten ist, dass die Überflutungsgefahr für die umliegende Wohnbebauung nicht nachteilig verstärkt werden darf. Das im Planzustand entfallende Retentionsvolumen von ca. 1.016 m² ist vor Baubeginn auszugleichen. Es wird um eine frühzeitige Einbindung meiner Unteren Wasserbehörde in die Planungen gebeten.</p>	<p>Wiege mit dem Holzbach als Tiefpunkt darstellt, und demzufolge der aktuelle Fließrichtung werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans grundsätzlich nicht verändert. Es ist zu erwarten, dass nach einer Bebauung des Plangebiets das Niederschlagswasser bei Starkregen über die geplanten (und grundsätzlich bereits bestehenden) Erschließungsflächen in den Holzbach fließen wird. Eine Erhöhung der Überflutungsgefahr für die Nachbargrundstücke ist nicht zu erwarten.</p> <p>In der hydraulischen Untersuchung des Ingenieurbüros Hydrotec konnte nachgewiesen werden, dass unter Berücksichtigung des neu herzustellenden Retentionsvolumens die Überflutungsgefahr für die umliegende Wohnbebauung nicht verstärkt wird.</p> <p>Der verbleibende Ausgleich des Retentionsvolumens kann auf zwei Flächen am Oberlauf des Holzbachs, zwischen Bach und Bebauung entlang der Olper Straße umgesetzt werden. Hier können Volumina von insgesamt ca. 1.145 m³ geschaffen werden. Die beiden Flächen werden in einem Lageplan im Bericht und in der Begründung dargestellt. Eine Konkretisierung der Bemessung und Planung der Ausgleichsflächen erfolgt im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren. Der Retentionsvolumenverlust wird zum Schutz der Neubebauung sowie der bestehenden Unterlieger vor</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>Es ist eine dem Hochwasser- und Starkregenschutz angepasste Bauweise der Gebäude und der Tiefgarage zu wählen.</p>	<p>Hochwasserschäden zeit- und funktionsgleich ausgeglichen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt für die Neubebauung Mindesthöhen für die Oberkante der Fertigfußböden der untersten Geschossebene fest, die dem heutigen Gelände entsprechen. Dadurch wird eine Überflutung von Kellergeschossen ausgeschlossen. Zudem liegen die überbaubaren Grundstücksflächen für die Neubebauung zum Schutz vor Überschwemmungen durch den Holzbach außerhalb des künftigen Überschwemmungsgebiets.</p> <p>Weitere Maßnahmen für eine starkregen- gefahren- und hochwasserangepasste Bauweise können im Zuge der Bauausführung umgesetzt werden.</p> <p>Das im Urbanen Gebiet geplante Garagesgeschoss liegt zwar unterhalb der von der Olper Straße aus wahrgenommenen Erdgeschosszone des geplanten Neubaus, wird jedoch aufgrund der Geländehöhenunterschiede zur Olper Straße nahezu ebenerdig über die Planstraße angefahren, ist demzufolge keine Tiefgarage. Das im Nordosten geplante Garagesgeschoss wird in das nach Norden ansteigende Gelände integriert und wird demzufolge nicht unterhalb der derzeit niedrigsten Geländehöhe im Baugebiet liegen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>Überschwemmungsgebiet Der B-Plan liegt teilweise innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Holzbachs. Es sind die Regelungen gemäß § 78 Abs. 3 WHG zu beachten. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat eine Gemeinde demnach bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger 2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und 3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben. <p>Dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend. Die planungsrechtliche Zulässigkeit in Hinblick auf die o.g. wasserrechtlichen Vorgaben ist von der Stadt Overath gemäß dem Gebot der Konfliktbewältigung zu prüfen, da ansonsten mit Blick auf § 1 Abs. 7 BauGB ein bauplanerisches Abwägungsdefizit bestünde. Mir wurden die wasserwirtschaftlichen Überlegungen vor Aufstellung des B-Plans vorgestellt. Die mir vorgestellten Untersuchungsergebnisse deuten darauf hin, dass die o.g. Ausnahmetatbestände erfüllt werden können. Ich empfehle für die Offenlage ein wasserwirtschaftliches Gutachten, dass die Erfüllung der Ausnahmetatbestände genau beleuchtet. Dieses sollte Bestandteil der Begründung werden.</p>	<p>In der vorgelegten hydraulischen Untersuchung des Ingenieurbüros Hydrotec erfolgte bereits eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den Ausnahmetatbeständen des § 78 Abs. 3 WHG. Demnach konnte belegt werden, dass durch die Schaffung eines Retentionsausgleichs nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger vermieden werden können. Die Aufstellung des Bebauungsplans führt auch zu keiner Beeinträchtigung von Hochwasserschutzeinrichtungen. Bezüglich einer hochwasserangepassten Bauweise wird auf die obenstehenden Ausführungen verwiesen. Ein eigenständiges wasserwirtschaftliches Gutachten ist demnach nicht erforderlich. Der Bericht des Ingenieurbüros Hydrotec wird jedoch zur Veröffentlichung des Bebauungsplans redaktionell überarbeitet, um die inhaltliche Auseinandersetzung mit den Ausnahmetatbeständen des § 78 Abs. 3 WHG übersichtlicher darzustellen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p>

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>Der angesprochene Retentionsausgleich ist bitte kurzfristig mit mir abzustimmen.</p> <p>Teile der geplanten Bebauung liegen innerhalb des derzeit gültigen gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Gemäß § 78 Absatz 4 Satz 1 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches in Überschwemmungsgebieten untersagt. Das bedeutet, dass alle Maßnahmen, die zu einer Reduzierung des Überschwemmungsgebiets führen sollen (Geländeanpassungen, Retentionsausgleich etc.), vor Einreichung der Bauanträge umgesetzt sein sollten. Erst dann kann ich davon ausgehen, dass die Anlagen nicht mehr innerhalb des faktischen Überschwemmungsgebietes liegen, was notwendige Grundlage für die Prüfung der Ausnahmetatbestände gem. § 78 Absatz 5 Satz 1 WHG ist.</p>	<p>Der Ausgleich des Retentionsvolumens kann auf zwei Flächen am Oberlauf des Holzbachs, zwischen Bach und Bebauung entlang der Olper Straße umgesetzt werden. Hier können Volumina von insgesamt ca. 1.145 m³ geschaffen werden. Die beiden Flächen werden in einem Lageplan im Bericht und in der Begründung dargestellt. Eine Konkretisierung der Bemessung und Planung der Ausgleichsflächen erfolgt im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren. Der Retentionsvolumenverlust wird zum Schutz der Neubebauung sowie der bestehenden Unterlieger vor Hochwasserschäden zeit- und funktionsgleich ausgeglichen. Weitere Maßnahmen für eine starkregen- gefahren- und hochwasserangepasste Bauweise können im Zuge der Bauausführung umgesetzt werden.</p> <p>Die Umsetzung des Retentionsausgleichs ist kein Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>Ich halte es für ziele führend, dass nach Umsetzung der o.g. Maßnahmen eine Neuberechnung des Überschwemmungsgebietes für den Planungsraum (zzgl. ca. 100 m unter- und oberhalb) erfolgt. Diese Neuberechnung ist dann der BR-Köln vorzulegen, mit der Bitte der Anpassung des Überschwemmungsgebietes.</p> <p>In den B-Plan ist folgender Hinweis aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> „Teile des Plangebietes liegen innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Holzbachs. Die Verbotstatbestände (z.B. Errichtung baulicher Anlagen, Mauern/Wälle und Anschüttungen) gem. § 78 und § 78a WHG sind zu beachten.“ <p><u>Oberflächengewässer</u> Ich weise darauf hin, dass die geplante Brücke einer Genehmigung nach § 22 LWG bedarf. Hinsichtlich der notwendigen Antragsunterlagen ist sich frühzeitig mit meiner Unteren Wasserbehörde (Herr Ligtenberg; 02202 13 2896) abzustimmen. Die Arbeiten am Gewässer und seiner Ufer bedürfen der Genehmigung nach § 68 WHG (Gewässerausbau), sofern diese nicht vom Aggerverband im Rahmen der Gewässerunterhaltung durchgeführt werden sollen (hier sollten Sie sich mit dem Aggerverband abstimmen, sofern noch nicht erfolgt). Ich weise darauf hin, dass für ein Verfahren zum Gewässerausbau eine Bearbeitungszeit von ca. 6 Monaten (wegen UVP-Vorprüfung und umfangreicher Ämterbeteiligung) einzuplanen ist.</p> <p>Der im Plan dargestellte Gewässerrandstreifen ist in „Gewässerunterhaltungskorridor“ umzubenennen.</p>	<p>Diese Anregung kann nicht auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt werden.</p> <p>Auf die Lage im Überschwemmungsgebiet des Holzbachs wird im Bebauungsplan nachrichtlich hingewiesen.</p> <p>Die entsprechenden Genehmigungen für den Brückenneubau und die Arbeiten am Gewässer werden im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren eingeholt.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen wird in „Gewässerunterhaltungskorridor“</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>Im B-Plan ist er nur im Bereich der Hochbauten eingetragen. Er ist jedoch im gesamten Plangebiet auf beiden Gewässerseiten auszuweisen. Für den Gewässerunterhaltungskorridor ist folgendes festzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> „Innerhalb des beidseitig 3 Meter breiten Gewässerunterhaltungskorridors gemäß § 97 LWG dürfen bauliche Anlagen im Sinne des Wasserrechts (z.B. Carports, Gartenhäuser, Befestigungen, Zäune, Mauern, Anschüttungen) nur errichtet werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit erfolgt auf Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises.“ <p><u>Immissionsschutz</u> Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Nachverdichtung mit drei Wohnhäusern in einem Allgemeinen Wohngebiet und einem gemischt genutzten Gebäude in einem Urbanen Gebiet im Innenbereich im Ortsteil Steinenbrück geplant. Auf Grundlage des Schalltechnischen Fachgutachtens vom 30.10.2024 (Bericht-Nr.: ACB 1024 - 410156 — 278) zu den Verkehrsgeräuschimmissionen wurden Anforderungen an den Schallschutz der geplanten Gebäude gestellt. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob ausgehend von der geplanten Tiefgarage weitere mögliche Lärmbelastigungen zu erwarten sind.</p> <p>Bodenschutz Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen gem. § 8 LBodSchG erfasst.</p>	<p>umbenannt. Der Gewässerunterhaltungskorridor wird auch auf den übrigen Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. Die innerhalb des Gewässerunterhaltungskorridors geltenden Einschränkungen werden im Textteil zur nachrichtlichen Übernahme ergänzt.</p> <p>Die Untersuchung der Lärmimmissionen durch die Garagengeschosse erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>Da die Fläche vormals bereits überwiegend anthropogen überprägt war und die Innenbereichsentwicklung begrüßt wird, gibt es aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken.</p> <p>Da im Plangebiet stau- und grundnasse Böden anstehen und Teile als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen sind, ist die Verwendung von Recyclingmaterial nur nach vorhergehender Prüfung und Absprache mit meiner Unteren Bodenschutzbehörde möglich. Ein Mindestabstand von 1,5 Metern zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel ist hierfür einzuhalten.</p> <p>Um erneute Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.</p> <p>Grundwasserbewirtschaftung Im Planungsgebiet stehen stau- und grundnasse Böden an, zudem sind Teile des Areals als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Zur Abmilderung einer verminderten Grundwasserneubildungsrate im Zuge der geplanten Flächenversiegelungen sollen zukünftige Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Tiefgaragen sind eingeplant, sollen sich allerdings auf die Grundflächen der Gebäude weitestgehend beschränken. Aus Sicht der Grundwasserbewirtschaftung bestehen Bedenken, da der B-Plan 158 unterirdische Baukörper (Tiefgaragen, Kellergeschosse) in grundwasserführenden Bodenschichten vorsieht. Sowohl während der Bauphase als auch nach Fertigstellung der Gebäude sind hierdurch schädliche Einflussnahmen auf das</p>	<p>Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> <p>Die Untere Bodenschutzbehörde wird im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.</p> <p>Es wird textlich festgesetzt, dass Stellplätze inkl. Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt werden müssen. Der Bebauungsplan schließt durch die Festsetzung von Mindesthöhen für die Oberkante der Fertigfußböden der untersten Geschossebene unterirdische Baukörper (Tiefgaragen, Kellergeschosse) aus. Es sind keine Tiefgaragen unterhalb der aktuellen Geländeoberfläche vorgesehen. Das im Urbanen Gebiet geplante Garagengeschoss liegt zwar unterhalb der von der Olper Straße aus wahrgenommenen Erdgeschosszone des geplanten Neubaus, wird jedoch aufgrund</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>Grundwasser nicht auszuschließen. Ich bitte um Vorlage geeigneter Nachweise darüber, dass die Bebauung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse, die Grundwasserbeschaffenheit oder den mengenmäßigen Zustand des Grundwassers haben wird.</p> <p>Die Stellungnahmen aus Sicht der Kreisstraßen (Bau/Unterhaltung) und Verkehr: - nach Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde -:</p> <p>Amt 60.1 (Straßenbau): <i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i></p> <p>Amt 60.3 (Verkehrslenkung): Aus verkehrsrechtlicher Sicht weise ich in Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde auf folgendes hin:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Sichtdreiecke sind nach der RAS 06, auch in Bezug auf den straßenbegleitenden Radweg der L 136 dauerhaft freizuhalten (auch von sichtbehindernden Bepflanzungen.) 	<p>der Geländehöhenunterschiede zur Olper Straße nahezu ebenerdig über die Planstraße angefahren. Auch die im nordöstlichen Allgemeinen Wohngebiet geplante Garage kann in das hier nach Norden ansteigende Gelände integriert werden. Je nach Lage des Garagengeschosses unterhalb der aufsteigenden Geländeoberfläche wird dieses Garagengeschoss als Tiefgarage oder oberirdische Garage gewertet. Die Unterkante des Garagengeschosses wird jedoch nicht unterhalb der heutigen talseitigen Geländeoberfläche liegen. Es sind somit durch die Neubebauung keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse zu erwarten.</p> <p>---</p> <p>Die Sichtdreiecke nach der RAS 06 im Einmündungsbereich zur Olper Straße (L 136) werden in der Planzeichnung ergänzt.</p>	<p>Kein Erfordernis</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<ul style="list-style-type: none"> - Der Landesbetrieb als Straßenbaulastträger der L 136 ist zu beteiligen. - Es sollte für einen möglichen Verzicht auf die Linksabbiegespur ein HBS-Nachweis erbracht werden. - Sollte sich bei der Ein-/Ausfahrt eine entsprechende Unfalllage ergeben, so muss das Linksabbiegen/Linkseinbiegen gegebenenfalls nachträglich durch bauliche Maßnahmen unterbunden werden. - Bis zu einer Fahrbahnbreite von 5 m besteht i. d. R. ein gesetzliches Haltverbot (§ 12 Abs. 1 Nr. 1 StVO). 	<p>Der Landesbetrieb Straßenbau NRW wurde im Bebauungsplanverfahren beteiligt.</p> <p>In einer durchgeführten Verkehrsuntersuchung wurde für den Knotenpunkt der Plangebietszufahrt mit der Olper Straße ein HBS-Nachweis erbracht. Bei einer realistischen Prognose der durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Zusatzverkehre wurde für den Knotenpunkt die Qualitätsstufe C prognostiziert. Selbst bei einer Annahme einer Verdreifachung der angenommenen Zusatzverkehre ist im schlechtesten Fall die Qualitätsstufe D zu erwarten. Maßgeblich für diese Qualitätsstufen ist jeweils die Ausfahrt aus dem Plangebiet nach links, in Richtung Kreisverkehr. Auf der bevorrechtigten Olper Straße wird in allen Fällen, auch für den Linksabbieger in das Plangebiet hinein, die Qualitätsstufe A erreicht. Damit ist keine relevante Beeinträchtigung der Knotenpunktqualität oder des Verkehrsflusses auf der Olper Straße zu erwarten. Ein Linksabbiegestreifen auf der Olper Straße ist daher aus verkehrstechnischer Sicht weder erforderlich noch zweckmäßig, da keine nennenswerten Rückstaus oder Behinderungen im Verkehrsablauf auftreten.</p> <p>Diese Anregung kann nicht auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<ul style="list-style-type: none"> - Bei allen Ein-/Anbauten - Straßenbeleuchtung, Bepflanzungen, Zaunanlagen, baulichen Elementen, etc. - ist der erforderliche Sicherheitsraum zur Fahrbahn zu beachten und freizuhalten. - Es sollten mindestens 2 unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Privatgrundstück nachgewiesen werden, da insbesondere in den ländlichen Regionen aufgrund der hohen Zulassungszahlen ein erheblicher Parkdruck gegeben ist, der des Öfteren mit Verkehrsstörungen bzw. -gefährdungen aufgrund von Parkverstößen verbunden ist und häufig eine ausreichende ÖPNV-Anbindung fehlt. - Der Wendehammer sollte so ausreichend dimensioniert sein, dass Müllfahrzeuge - ohne zurücksetzen zu müssen - wenden können. - Die erforderlichen baulichen Lärmschutzmaßnahmen sind zu treffen. Verkehrsrechtliche Beschränkungen (Geschwindigkeitsreduzierungen, LKW-/Nachtfahrverbote, etc. im Bereich der L 136) zur Einhaltung bestehender Grenzwerte kommen nicht Betracht. 	<p>Diese Anregung kann nicht auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt werden.</p> <p>Der konkrete Stellplatznachweis erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird sich nach der städtischen Stellplatzsatzung richten. Demnach sind für Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche ein Stellplatz je Wohneinheit, für Wohnungen bis 120 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze je Wohneinheit und für Wohnungen über 120 m² Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Der Bebauungsplan lässt innerhalb der Baugebiete ausreichend Platz zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze.</p> <p>Innerhalb der Mischverkehrsfläche wird eine ausreichend große Wendemöglichkeit für Abfallsammelfahrzeuge geschaffen.</p> <p>Im Bebauungsplan werden im gesamten Baugebiet passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Neubauten festgesetzt. Der Nachweis zur Einhaltung der Schallschutzmaßnahmen erfolgt</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>Die Stellungnahme aus Sicht des Brandschutzes:</p> <p>Bezugnehmend auf Ihre Anfrage wird durch die Brandschutzdienststelle des Rheinisch-Bergischen Kreises zu dem o. g. Objekt auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen vom 21.05.2025 hier eingegangen am 21.05.2025 wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u> Für das zu betrachtende Gebiet ist nach §3 BHKG eine ausreichende Löschwasserversorgung bereit zu stellen. Im vorliegenden Fall wird eine Löschwassermenge von 1600 Liter/Min. = 96 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.</p> <p><u>Zufahrt</u> Die öffentlichen Verkehrswege im Planungsgebiet sind so zu planen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Kurvenradien sind so auszuführen, dass ein Lösch-</p>	<p>im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Durch vier Unterflurhydranten auf der Olper Straße, in ca. 50 m Entfernung zur geplanten Zufahrt in das Neubaugebiet, kann für das Neubaugebiet bei störungsfreiem Betrieb über den Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von 96 m³/h (1600 l/m) bereitgestellt werden.</p> <p>Diese Anregung kann nicht auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist grundsätzlich die Befahrbarkeit durch Feuerwehrfahrzeuge möglich.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>fahrzeug sie ohne Behinderungen durch Bepflanzung oder parkende PKW befahren kann. Auf die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom Februar 2007 wird hingewiesen.</p> <p><u>Zustimmung Bebauungsplan</u> Ansonsten bestehen keine weiteren brandschutztechnischen Bedenken.</p> <p>Die Stellungnahme aus Sicht des Gesundheitsamtes:</p> <p>Das schalltechnische Fachgutachten der Firma ACCON Köln GmbH zu den Verkehrsgeräuschemissionen zum Bebauungsplan Nr. 158 „Steinenbrück am Holzbach“ in Overath vom 30.10.2024 zeigt, dass im gesamten Plangebiet bei freier Schallausbreitung der Tagesbeurteilungswert oberhalb von 62 dB(A) (Schwelle, bei dessen Überschreitung Störungen der Kommunikation nicht ausgeschlossen werden können), teilweise sogar oberhalb von 70 dB(A) (Schwelle, die nach gängiger Rechtsprechung die Schwelle der Gesundheitsgefährdung definiert) liegt.</p> <p>Lärm ist definiert als jedes unerwünschte laute Geräusch, das vom Ohr wahrgenommen wird. Je stärker ein Geräusch ist, desto mehr Menschen empfinden es als unangenehm. Lärm stellt somit einen wichtigen psychosozialen Stressfaktor dar. Er beeinträchtigt nicht nur das subjektive Wohlempfinden und die Lebensqualität, sondern hat direkte Auswirkungen auf die Gesundheit. Zu akuten Lärmauswirkungen zählen Lärmbelästigung, Störung- und Unterbrechung von Tätigkeiten, Schlafstörungen und damit verbundene Leistungsbeeinträchtigungen sowie das Auslösen von</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sind aus gutachterlich Sicht ausreichend um in den Neubauten die Innenraumgrenzwerte nach DIN 4109 einzuhalten. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. eine Lärmschutzwand entlang der Olper Straße sind städtebaulich für das Plangebiet nicht geeignet, da eine solche Anlage das geplante und in der Umgebung vorhandene Ortsbild massiv beeinträchtigen sowie die geplante Bebauung von der Umgebung unverhältnismäßig abschotten würde. Eine Lärmschutzwand müsste, um alle Geschosse zu schützen, eine Höhe von bis zu 13,0 m über dem Straßenniveau aufweisen, was städtebaulich offensichtlich unverträglich ist. Darüber hinaus würde das an der Olper Straße geplante gemischt genutzte Gebäude durch die Lärmschutzwand unzulässig verschattet werden. Das Gebäude müsste dann um einige Meter von der Olper Straße versetzt errichtet werden, was dem geplanten Ortsbild einer straßenbegleitenden Bebauung</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>körperlichen Stressreaktionen. Lärm beeinflusst den Körper durch Aktivierung des autonomen Nervensystems und wirkt auf das hormonelle System mit Ausschüttung von Stresshormonen. In der Folge kann es zu Veränderungen des Blutdrucks, der Herzfrequenz und anderer Kreislauffunktionen kommen.</p> <p>Schallschutzmaßnahmen können sowohl aktiv (Lärmschutzwände, -wälle, lärmindernde Fahrbahnbeläge, Geschwindigkeitsbegrenzungen u.a.) als auch passiv (Schallschutzfenster, Lüftungssysteme u.a.) und über geeignete Raumanordnungen erzielt werden. Aktivem Lärmschutz ist hierbei Vorrang eingeräumt.</p> <p>Im o.g. Bauvorhaben sollen gemäß der fachgutachterlichen Empfehlung passive Schallschutzmaßnahmen, wie Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile, Raumanordnung, passive Belüftung etc., eine durch Lärm bedingte Gesundheitsgefährdung der künftigen Wohn- und Arbeitsbevölkerung ausschließen/reduzieren.</p> <p>Außenbereiche, wie der geplante Quartiersplatz mit Spielplatz/ Kinderspielfläche, die der wohnungsnahen Erholung dienen sollen, werden hierdurch jedoch nicht geschützt und sind nicht mit in die Lärmschutzplanung eingebunden.</p> <p>Empfehlungen zu aktiven Schallschutzmaßnahmen werden im vorliegenden schalltechnischen Fachgutachten nicht gemacht und sind den vorliegenden Planungsunterlagen nicht zu entnehmen, obwohl aus den städtischen Lärmaktionsplänen (Stadt Overath, Lärmaktionsplan 4. Runde, Entwurf von 15.02.2024) hervorgeht, dass die Olper Straße im Abschnitt Holzbachtalstraße bis Bahnhofsstraße zu den am stärksten mit Lärm belasteten Bereichen (Belastungssachen) im Stadtgebiet zählt.</p>	<p>widersprechen würde. Die im Lärmaktionsplan vorgeschlagenen schallmindernden Maßnahmen können in einem Bebauungsplan aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht festgesetzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die in der schalltechnischen Untersuchung gezeigten Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung, also ohne die Berücksichtigung der geplanten Neubebauung, ermittelt wurden. Es ist demnach davon auszugehen, dass es im Zentrum des Neubaugebiets, insbesondere im Bereich des Quartiersplatzes, durch beispielsweise die Lärmabschirmung des an der Olper Straße geplanten Gebäudes zu einer faktisch deutlich niedrigeren Lärmbelastung kommen wird.</p>	

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>Der Lärmaktionsplan schlägt für diesen Bereich daher eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit von 50 auf 30 km/h sowie die Erneuerung der Fahrbahndecke unter Verwendung eines lärmmindernden Asphalts vor. Diese aktiven Schallschutzmaßnahmen wurden bisher jedoch (noch) nicht umgesetzt. Aufgrund der Überschreitung der Schwellenwerte in Bereichen des Plangebietes (siehe auch schalltechnisches Fachgutachten) stellt Lärm ein potenzielles gesundheitliches Risiko für die Anwohnerschaft dar, welches allein mittels passiver Schallschutzmaßnahmen, nicht ausreichend minimiert werden kann. Um gesundheitliche Risiken durch Lärm weiter zu reduzieren, sind aus Sicht der unteren Gesundheitsbehörde neben den fachgutachterlich empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen auch aktive Schallschutzmaßnahmen dringend erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme aus Sicht des Amtes für Mobilität, Klimaschutz und regionale Projekte:</p> <p>Zu der v. g. Maßnahme der Gemeinde Overath werden seitens des Amtes für Mobilität und Klimaschutz folgende Bedenken, Anregungen und Hinweise vorgebracht:</p> <p><u>ÖPNV</u> Keine Stellungnahme</p> <p><u>Mobilität</u> Keine Stellungnahme</p>	<p>---</p> <p>---</p>	<p>Kein Erfordernis</p> <p>Kein Erfordernis</p>

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>Klimaschutz und Klimaanpassung 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 den kreisangehörigen Kommunen (Stadtplaner:innen, Klimaschutzmanager:innen sowie weiterer Expert:innen) erarbeitet und liegt den Planungsämtern vor.</p> <p>Energieversorgung und Dachbegrünung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die geplante Photovoltaik-Anlage auf den Dächern wird sehr begrüßt. Dachbegrünung begünstigt die Effizienz von Photovoltaikanlagen durch ihren Kühlungseffekt. - Weiterhin wird empfohlen, den Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Geothermie, Biomasse etc.) zur Wärme- und/oder Energieerzeugung zu prüfen. <p>Energetische Bauweise</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch kompakte mehrgeschossige Wohnanlagen oder Reihenhäuser wird der Energiebedarf gesenkt. - Der Heizwärmebedarf eines Baukörpers wird durch seine Kompaktheit wesentlich bestimmt. Je geringer die Größe der Oberfläche des Objekts ist, desto weniger Wärme kann bei identischer Wärmedämmung durch den Transmissionswärmeverlust nach außen verloren gehen. Umso geringer ist dann i.d.R. der Jahresheizwärmebedarf. Festsetzungen 	<p>Weitere Anlagen für die Erzeugung sowie Nutzung erneuerbarer Energien (Geothermie, Biomasse) sind - solange diese dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen - innerhalb des Baugebiets als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB allgemein zulässig. Eine Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Energien kann in einem Bebauungsplan aufgrund fehlender Rechtsgrundlage über § 9 BauGB allerdings nicht festgesetzt werden.</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB können im Bebauungsplan Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Daraus können jedoch nur begrenzt Festsetzungen abgeleitet werden, die die Kompaktheit der geplanten Bebauung bzw. Baukörper beeinflussen. Die geplante Bebauung mit drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern in Verbindung mit einer effektiven Ausnutzung der Baugrundstücke entspricht einer kompakten Bebauung, welche insbesondere im</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>dieser Art sind laut § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB möglich und sollten in Erwägung gezogen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch energetische Baustandards wie Null- oder Plusenergiehäuser oder Passivhausstandards können zahlreiche Ressourcen eingespart werden. - Ideal ist eine Bauweise, die eine minimale Wärmeversorgung ermöglicht. <p><i>Verwendung von nachhaltigen Bau- und Dämmstoffen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 wird nicht nur der CO₂-Ausstoß reduziert, sondern auch Ressourcen geschont. Dies sollte im Rahmen der Planung Berücksichtigung finden. <p><i>Minimierung der Versiegelung (Betrachtung der Vornutzung)</i></p>	<p>Vergleich zu flächig ausgedehnten, eingeschossigen Gebäuden ein günstigeres Verhältnis von Hüllfläche zu Volumen und damit eine energetisch vorteilhafte Bauform begünstigt. Weitere Regelungen zur Baukörperkompaktheit werden als nicht erforderlich angesehen.</p> <p>Für eine Festsetzung von nachhaltigen, ökologischen Bau- und Dämmstoffen besteht keine Rechtsgrundlage über § 9 BauGB. Das bundesweit geltende Gebäudeenergiegesetz (GEG) umfasst bereits einige verbindliche Regelungen zur Gebäudedämmung.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>- Es ist positiv hervorzuheben, dass durch die Nutzung von bereits versiegelter Fläche weniger neue Flächen versiegelt werden müssen.</p> <p><u>Klimaanpassung</u> Für die Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen gelten als rechtliche Grundlage das Klimaanpassungsgesetz Nordrhein-Westfalen (KIAng NRW) wie auch das Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) mit seinem Berücksichtigungsgebot von Zielen 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.</p> <p><i>Berücksichtigung der Starkregengefahrenkarten für den RBK</i></p> <p>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) genutzt werden.</p> <p>Zusätzlich sollte die animierte Fließwegsimulation eines hundertjährigen Niederschlagsereignisses zur Beurteilung hinzugezogen werden. Sie zeigt Fließwege, Fließgeschwindigkeiten und Wassertiefen aller</p>	<p>Gemäß der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW ist lediglich ein untergeordneter Teil des im Urbanen Gebiet geplanten Gebäudes bei einem extremen Niederschlagsereignis (hN = 100 mm/h) von Überflutungstiefen zwischen 6 cm bis 15 cm betroffen. Die übrigen in der Starkregengefahrenhinweiskarte ausgewiesenen Bereiche liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für die Neubebauung und betreffen die festgesetzten Verkehrsflächen sowie die Grünfläche für die Offenlegung des Holzbachs.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt für die Neubebauung Mindesthöhen für die Oberkante</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>Orte innerhalb des Kreisgebietes und ist ebenso auf der Website des Kreises zu finden.</p> <p>Laut Starkregengefahrenkarten bzw. Starkregen-Fließweg-Simulation können bei einem HQ 100 bzw. hundertjährigen Niederschlagsereignis im hier geprüften Plangebiet überflutete Bereiche auftreten. Um hierdurch entstehende Gefahren und Beeinträchtigungen an Gebäuden auszuschließen, sollten die Hinweiskarten bei den Planungen berücksichtigt und geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen bzw. eingeplant werden.</p> <p><i>Wassersensible Stadt</i> Für Starkregenereignisse ist es wichtig, Möglichkeiten für eine ortsnahe Retention und/oder Versickerung sowie Notwasserwege zu schaffen. Hierfür kommen dezentrale Niederschlagszwischenpeicher (z.B. Mulden, Rigolen, Zisternen), Fluträume für gezielte Rückhaltung (Tiefgaragen, Unterführungen etc.) oder offene begrünte Entwässerungsmulden zur langsamen Regenwasser-Ableitung infrage.</p> <p>Das Festsetzen von wasserdurchlässiger Gestaltung z.B. für Zufahrten, Terrassen oder Stellplätze wird als sinnvoll erachtet. Es wird empfohlen, Klima- und Hitzeschutz beim Bau gleich mit einzuplanen und folgende Information für Bauherr:innen bereitzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Außenliegende Verschattung an Bauten vermeidet Aufheizung und Energieaufwand fürs Kühlen/Wärmen. - Eine selbstverschattende Bauweise, z.B. durch Balkone oder Dachüberstände, und 	<p>der Fertigfußböden der untersten Geschossebene fest, die dem heutigen Gelände entsprechen. Dadurch wird eine Überflutung von Kellergeschossen ausgeschlossen. Zudem liegen die überbaubaren Grundstücksflächen für die Neubebauung zum Schutz vor Überschwemmungen durch den Holzbach außerhalb des künftigen Überschwemmungsgebiets.</p> <p>Weitere Maßnahmen für eine starkregengefahren- und hochwasserangepasste Bauweise können im Zuge der Bauausführung umgesetzt werden.</p> <p>Es wird textlich festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze inkl. Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen sind.</p> <p>Für explizite Vorgaben im Bebauungsplan zur Herstellung einer außenliegenden Verschattung oder für eine selbstverschattende Bauweise fehlt die Rechtsgrundlage über § 9 BauGB. Es wird jedoch ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p>

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>geeignete Lüftungsmöglichkeiten kann eine Kühlung mittels Klimaanlage überflüssig machen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Helle, nicht speichernde Materialien auch für Hofflächen, Stellplätze, Zuwegungen schützen vor Aufheizung. <p>Die Stellungnahme aus Sicht des Bauamtes: <i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i></p> <p>Die Stellungnahme aus Sicht der Unteren Jagdbehörde: <i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i></p> <p>Die Stellungnahme aus Sicht der Unteren Fischereibehörde: <i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i></p> <p>Die Stellungnahme aus Sicht des Jugendamtes: <i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i></p>	<p>---</p> <p>---</p> <p>---</p> <p>---</p>	<p>Kein Erfordernis</p> <p>Kein Erfordernis</p> <p>Kein Erfordernis</p> <p>Kein Erfordernis</p>
12	05.06.2025	Rhein-Sieg-Kreis	Seitens des Rhein-Sieg-Kreises werden keine Anregungen vorgetragen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
13	26.05.2025	Stadtwerke Overath	Der Bebauungsplan 158 wurde bereits im Voraus mit den Stadtwerken Overath besprochen. Hinsichtlich der Entwässerung sind dabei folgende Zwangspunkte/Umwände genannt wurden. Das Gelände befindet sich vollständig unterhalb der Rückstauenebene des Städtischen Kanals. Es wird empfohlen die anfallenden Schmutzwassermengen über eine Druckleitung in den städtischen Kanal der Olper Straße zu leiten. Die Stadtwerke planen nicht ein zentrales	Diese Anregungen werden auf Ebene der nachgelagerten Umsetzung des Bebauungsplans berücksichtigt.	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>Pumpwerk zu errichten, dies würde dem Bauherrn/ Erschließer obliegen.</p> <p>Das Niederschlagswasser ist wie bisher dem auf dem Grundstück verlaufenden Bach zuzuleiten. Die Einleitung in den Städtischen Kanal würde mit einem Pumpwerk und entsprechender Rückhaltung verbunden sein, die sowohl ökonomisch wie ökologisch nicht sinnvoll erscheint. Diese Einleitung bedarf der Zustimmung durch die Untere Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises. Auch die Niederschlagsentwässerung ist gegen Rückstau insbesondere bei Hochwasser zu schützen.</p>		
14	20.06.2025	Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen - Regionalniederlassung Rhein-Berg - Außenstelle Köln	<p>Das Plangebiet befindet sich straßenrechtlich in der Ortsdurchfahrt der Landesstraße 136. In der Umgebung befindet sich die Bundesautobahn 4. Hierzu ist bitte mit der Autobahn GmbH des Bundes Kontakt aufzunehmen.</p> <p>In dem Bebauungsplan ist eine Nachverdichtung des Wohngebietes geplant.</p> <p>Bitte prüfen Sie in einer Verkehrsuntersuchung, ob Anpassungsmaßnahmen an der Straßenfläche notwendig werden, um den Verkehr leistungsfähig abzuwickeln. Sofern dies notwendig ist, ist eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen.</p>	<p>Die Autobahn GmbH des Bundes wurde im Bebauungsplanverfahren beteiligt.</p> <p>In einer durchgeführten Verkehrsuntersuchung wurde für den Knotenpunkt der Plangebietszufahrt mit der Olper Straße ein HBS-Nachweis erbracht. Bei einer realistischen Prognose der durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Zusatzverkehre wurde für den Knotenpunkt die Qualitätsstufe C prognostiziert. Selbst bei einer Annahme einer Verdreifachung der angenommenen Zusatzverkehre ist im schlechtesten Fall die Qualitätsstufe D zu erwarten. Maßgeblich für diese Qualitätsstufen ist jeweils die Ausfahrt aus dem Plangebiet</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>Die Ein- und Ausfahrt in das Plangebiet ist auf die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung zu zentrieren. Weitere Ein- und Ausfahrten werden abgelehnt. Die Tiefgarageneinfahrt und Tiefgaragenausfahrt ist auf die Verkehrsfläche des Plangebietes zu führen. Die Fahrzeuge müssen lotrecht aus dem Plangebiet herausfahren. Hierbei sind die ausreichenden Sichtweiten auf den Rad-/Gehweg zu berücksichtigen.</p> <p>Seitens der Straßenbauverwaltung bestehen hierzu keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist eine Verkehrsplanung nach RE („Richtlinien zum Planungsprozess und für die einheitliche Gestaltung von Entwurfsunterlagen im Straßenbau“) entsprechend den geltenden Regeln der Technik vorzulegen.</p>	<p>nach links, in Richtung Kreisverkehr. Auf der bevorrechtigten Olper Straße wird in allen Fällen, auch für den Linksabbieger in das Plangebiet hinein, die Qualitätsstufe A erreicht. Damit ist keine relevante Beeinträchtigung der Knotenpunktqualität oder des Verkehrsflusses auf der Olper Straße zu erwarten. Ein Linksabbiegestreifen oder andere Anpassungsmaßnahmen auf der Olper Straße sind daher aus verkehrstechnischer Sicht weder erforderlich noch zweckmäßig, da keine nennenswerten Rückstaus oder Behinderungen im Verkehrsablauf auftreten.</p> <p>In der Planzeichnung wird entlang der Olper Straße im Urbanen Gebiet ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dadurch wird eine weitere Zufahrt in das Plangebiet bzw. das Urbane Gebiet von der Olper Straße ausgeschlossen. In der Planzeichnung werden im Einmündungsbereich zur Olper Straße die nach der RAS 06 freizuhaltenden Sichtdreiecke ergänzt.</p> <p>Diese Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachgelagerte Erschließungsplanung.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>Die Entwässerungseinrichtungen der Landesstraße dürfen nicht beeinträchtigt werden. Es darf kein zusätzliches Wasser der Landesstraße zugeführt werden.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass aus dem Bebauungsplan heraus gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden können, auch künftig nicht. Bei Hochbauten besteht die Problematik von Lärmreflexionen.</p>	<p>Dem in der Olper Straße bestehenden Trennsystem werden lediglich die in den Neubauten anfallenden häuslichen Abwässer zugeführt. Das auf den versiegelten Flächen im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird wie bisher (ggf. gedrosselt) in den Holzbach eingeleitet.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	Kenntnisnahme
15	17.06.2025	Stadtverwaltung Overath - Amt für öffentliche Sicherheit und Soziales - Abteilung Verkehr	<p>Da die verkehrliche Erschließung über eine Sackgasse erfolgt, sollte eine Wendeanlage für die Nutzung mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug eingeplant werden (Anlage, Bild 59). Zusätzlich zu den Maßen der Wendeanlage sind zwingend die Freihaltezonen (1,00 Meter) um die Wendeanlage freizuhalten. Ebenfalls sollten die Sicherheitsräume neben der Fahrbahn freigehalten werden (0,50 Meter).</p> <p>Bei der Stellplatzplanung, als auch generell sollte darauf geachtet werden, dass ein rückwärtiges ausfahren auf die Olper Straße (L136) vermieden wird.</p> <p>Pro Wohneinheit sollten mindestens zwei Stellplätze berücksichtigt werden.</p>	<p>Innerhalb der Mischverkehrsfläche wird eine ausreichend große Wendemöglichkeit für Abfallsammelfahrzeuge geschaffen.</p> <p>Es sind keine Stellplätze geplant, die direkt über die Olper Straße angefahren werden.</p> <p>Der konkrete Stellplatznachweis erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Die Anzahl der herzustellen- den Stellplätze wird sich nach der</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p>

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
				städtischen Stellplatzsatzung richten. Demnach sind für Wohnungen bis 60 m ² Wohnfläche ein Stellplatz je Wohneinheit, für Wohnungen bis 120 m ² Wohnfläche 1,5 Stellplätze je Wohneinheit und für Wohnungen über 120 m ² Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Der Bebauungsplan lässt innerhalb der Baugebiete ausreichend Platz zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze.	
16	20.05.2025	Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>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:</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:</p> <p>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.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Anlagen können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dieser Sachverhalt bedarf keiner Regelung auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens, da die Rücksichtnahme auf vorhandene Leitungen über das Telekommunikationsgesetz ausreichend geregelt ist.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung 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:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH T NL West, PTI 22 Venloer Str.156 50672 Köln</p>		

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>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.</p> <p>Die Telekom bietet Ihnen eine kostenlose Möglichkeit der Leitungsauskunft im Internet. Melden Sie sich bitte unter dem folgenden Link an: https://trassenauskunftekabel.telekom.de</p> <p>Sollten Ihnen die hier bereitgestellten Leitungsauskünfte nicht ausreichen, bieten wir Ihnen eine Auskunft unter Vorbehalt der Prüfung auf Datenschutz unter der folgenden Adresse an.</p> <p>Postanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung West Karl-Lange-Straße 29, 44794 Bochum Tel.: 0800 330 6113 (09.30 – 12.00 Uhr) E-Mail-Anschrift E-Mail: Trassenauskunft.kabel@telekom.de planauskunft.west@telekom.de</p>		
17	11.06.2025	Stadtverwaltung Overath - Amt für Tiefbau und Grünflächen - Straßen und Gewässer	<p>Ergänzend zur Stellungnahme des Amtes 68/Frau Lange vom 27.05.25 nehme ich aus Sicht des Gewässer-/Hochwasserschutzes Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Planung mit einem 4,50 - 5,00 m breiten Gewässerentwicklungstreifen für den Holzbach wird ausdrücklich begrüßt; ebenso die textlichen Festsetzungen im Kapitel 6.1. 	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<ul style="list-style-type: none"> - Die Details zur Gewässerrenaturierung sind im wasserrechtlichen Verfahren mit der UWB des RBK zu klären. (Sohlbreiten, Böschungsneigungen etc.) - Ebenso ist die Planung der neuen Straßenbrücke über den Holzbach mit der UWB abzustimmen und muss von dort genehmigt werden. - Die Brücke muss eine Höhe von HW100 + 50 cm Freibord über dem Holzbach haben. Die Fundamente der Brücke sind beidseitig jeweils außerhalb der Böschungen anzulegen. - Alle wasserrechtlichen Planungen sind zusätzlich mit dem Aggerverband, der UNB des RBK und Amt 68 abzustimmen. - Neben der Retentionsfläche „Quartiersplatz“ sind außerhalb des B-Plangebietes Retentionsflächen zu schaffen. (wie bereits angedacht auf dem Flurstück 4653 unterhalb sowie möglichst auch auf noch festzulegenden/zu prüfenden Flächen oberhalb - auch dies in Abstimmung mit Aggerverband, UWB, UNB und Amt 68) 	<p>Diese Anregungen betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern werden auf Ebene der nachgelagerten Genehmigungsverfahren berücksichtigt.</p> <p>Der verbleibende Ausgleich des Retentionsvolumens kann auf zwei Flächen am Oberlauf des Holzbachs, zwischen Bach und Bebauung entlang der Olper Straße umgesetzt werden. Hier können Volumina von insgesamt ca. 1.145 m³ geschaffen werden. Die beiden Flächen werden in einem Lageplan in der Begründung dargestellt. Eine Konkretisierung der Bemessung und Planung der Ausgleichsflächen erfolgt im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren. Der Retentionsvolumenverlust wird zum Schutz der Neubebauung sowie der bestehenden Unterlieger vor Hochwasserschäden zeit- und funktionsgleich ausgeglichen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<p>- Zusätzlich weise ich auf die Starkregenproblematik im Plangebiet hin: Die Starkregengefahrenkarte weist hier großflächig gefährdete Bereiche aus. (Bücheler Str., Am Golfplatz, Kreisverkehr, Olper Str.) Dies deckt sich mit unseren Erfahrungen bei Starkregenereignissen.</p>	<p>Gemäß der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW ist lediglich ein untergeordneter Teil des im Urbanen Gebiet geplanten Gebäudes bei einem extremen Niederschlagsereignis (hN = 100 mm/h) von Überflutungstiefen zwischen 6 cm bis 15 cm betroffen. Die übrigen in der Starkregengefahrenhinweiskarte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgewiesenen Bereiche liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für die Neubebauung und betreffen die festgesetzten Verkehrsflächen sowie die Grünfläche für die Offenlegung des Holzbachs.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt für die Neubebauung Mindesthöhen für die Oberkante der Fertigfußböden der untersten Geschossebene fest, die dem heutigen Gelände entsprechen. Dadurch wird eine Überflutung von Kellergeschossen ausgeschlossen. Zudem liegen die überbaubaren Grundstücksflächen für die Neubebauung zum Schutz vor Überschwemmungen durch den Holzbach außerhalb des künftigen Überschwemmungsgebiets.</p> <p>Weitere Maßnahmen für eine starkregengefahren- und hochwasserangepasste Bauweise können im Zuge der Bauausführung umgesetzt werden.</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt.
18	27.05.2025	Stadtverwaltung Overath - Amt für Tiefbau und	Stellungnahme ohne die Abteilung Gewässer; Frau Werner wird ihre eigene Stellungnahme auch hinsichtlich der Brücke formulieren:		

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
		Grünflächen - Verwaltung	Aus straßen- und wegerechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
19	28.05.2025	Stadtverwaltung Overath - Amt für Bauplanung und Bauordnung – Bauordnung	Weder im Planbereich noch in dessen unmittelbarer Umgebung sind Denkmäler oder Vermutete Denkmäler. Es gibt keinen Anlass zu denkmalrechtlichen Bedenken.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
20	18.06.2025	Vodafone West GmbH	<p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en). Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p> <p>Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.voclarone.de/immobilienwirtschaft/hilre/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p>	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.		