STADT OVERATH

Bebauungsplans Nr. 158
Steinenbrück am Holzbach

Begründung

zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

November 2025

Bearbeitung:
H+B Stadtplanung
Beele und Haase PartG mbB . Stadtplaner
Kunibertskloster 7-9 . 50668 Köln
Tel. 0221 .952686-33 | Fax 89994132 | Mail post@hb-stadtplanung.de

Projektleitung:
Christoph Johnecke . Stadtplaner AKNW

12. November 2025

Inhalt

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG 5
2 ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES 5
3 PLANVERFAHREN 6
4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDES PLANUNGS- UND FACHRECHT 7
4.1 Landes- und Regionalplanung 7
4.2 Landschaftsplanung und Naturschutz 8
4.3 Natura 2000-Gebiete 8
4.4 Wasserschutz 9
4.5 Flächennutzungsplan 12
4.6 Planungsrecht/ Bebauungsplan 13
4.7 Einzelhandelskonzept 13
5 BESTANDSSITUATION 14
5.1 Bebauung und Nutzung 14
5.2 Topographie 15
5.3 Verkehrserschließung 15
6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 15
6.1 Bebauung und Nutzung 15
6.2 Erschließung 16
6.3 Freilegung Holzbach 16
7 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS 17
7.1 Art der baulichen Nutzung 17
7.2 Maß der baulichen Nutzung 18
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 20
7.4 Flächen für Tiefgaragen und Garagen 20
7.5 Verkehrsflächen 21
7.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt 21
7.7 Wasserdurchlässige Bauweise von Stellplätzen 21
7.8 Grünordnerische Maßnahmen 21
7.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche 23
7.10 Schallschutzmaßnahmen 23
7.11 Örtliche Bauvorschriften 25
7.12 Hinweise 26

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 27
8.1 Umweltprüfung 27
8.2 Eingriff in Natur und Landschaft 27
8.3 Artenschutz 27
8.4 Verkehr 29
8.5 Ver- und Entsorgung 30

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Overath mbH (kurz: SEGO) plant die bauliche Nachverdichtung von ehemals bebauten Grundstücken an der Olper Straße im Ortsteil Steinenbrück. Gemäß dem von der SEGO vorgelegten städtebaulichen Konzept ist die Errichtung von drei Wohnhäusern und einem gemischt genutzten Gebäude geplant. Der aktuell kanalisiert verlaufene Holzbach soll dabei - unter Beachtung des Hochwasserschutzes - als belebendes Gestaltungselement räumlich und funktional in das neue Wohnquartier integriert werden.

Da für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, die Flächen jedoch dem Innenbereich zuzuordnen sind, richtet sich das derzeitige Planungsrecht nach § 34 BauGB. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets zu sichern, soll der Bebauungsplan Nr. 158 aufgestellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Neben der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung soll der Bebauungsplan den Hochwasserschutz und Lärmschutz sowie den Bau einer neuen Brücke über den Holzbach planungsrechtlich abbilden.

Hinsichtlich der geplanten Freilegung des Holzbachs erfolgt bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine fachliche Begleitung durch ein Ingenieurbüro.

2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 158 umfasst in der Gemarkung Löderich (054932), Flur 5 die Flurstücke 2258, 2259, 2260 sowie 3296. Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 3.900 m².

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch Hausgärten der Wohnbebauung entlang der Olper Straße, die Wohnhäuser Olper Straße 93 und 93a sowie die bewaldete Böschung Bundesautobahn 4,
- im Osten durch die Wohnhäuser Olper Straße 95 und 97,
- im Süden durch die Olper Straße und die straßenbegleitende Bebauung sowie
- im Westen durch das Wohnhaus Olper Straße 99.

Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Planverfahren

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Overath hat am 22.03.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. 158 gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht eine Wiedernutzbarmachung eines vormals mit zwei Wohnhäusern und einer Lagerhalle bereits überwiegend bebauten sowie erschlossenen Grundstücks. Durch die Bebauung des Plangebiets wird der bereits bebaute rückwärtige Bereich entlang der Olper Straße nachverdichtet. Damit entspricht die Aufstellung des Bebauungsplans dem im § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Leitbild der Innenentwicklung. Die Bebauung bereits erschlossener Grundstücke im Innenbereich ist demnach Entwicklungen im Außenbereich vorzuziehen, da dadurch die Inanspruchnahme von unerschlossenen Freiflächen in Außenbereich reduziert und erhebliche Umweltauswirkungen vermieden werden. Da die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung Maßnahmen der Innenentwicklung darstellen, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Bei einer vorgesehenen Plangebietsgröße von ca. 3.900 m² wird die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO in jedem Fall deutlich unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² bleiben. Es werden bzw. wurden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären. Durch den Bebauungsplan wird bei einer vorgesehenen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets sowie eines Urbanen Gebiets entlang der Olper Straße auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete.

Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Folgerichtig wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungs-plans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Um Bürgerinnen und Bürger, Träger öffentlicher Belange und die politischen Entscheidungsträger umfassend zu partizipieren sowie etwaige Problematiken bereits frühzeitig zu identifizieren, wurde dennoch im Zeitraum vom 19.05.2025 bis einschließlich 20.06.2025 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Die Umstellung des Verfahrens auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 11.06.2024 beschlossen.

4 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungs- und Fachrecht

4.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, weist das Plangebiet sowie den gesamten Ortsteil Steinenbrück als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. In einem ASB sollen laut Definition im Regionalplan *„Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnahe Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten […] zusammengefasst werden […]. Innerhalb der ASB sollen entsprechend dem Bedarf in der Bauleitplanung dargestellt bzw. festgesetzt werden:*

- *Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen,*
- *Flächen für die zentralörtlichen Einrichtungen,*
- *Flächen für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur sowie der sozialen und medizinischen Betreuung,*
- *gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe,*
- *wohnungsnahe Sport-, Freizeit-, Erholungs- und sonstige Grünflächen."*

Durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und eines Urbanen Gebiets ist die vorgesehene Planung damit an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

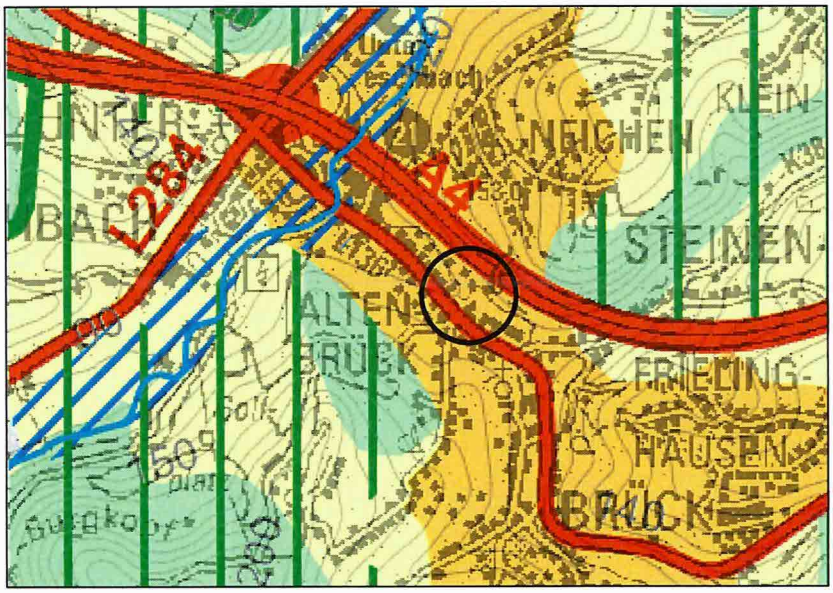


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Köln

4.2 Landschaftsplanung und Naturschutz

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb des Landschaftsplans „Südkreis" des Rheinisch Bergischen Kreises.

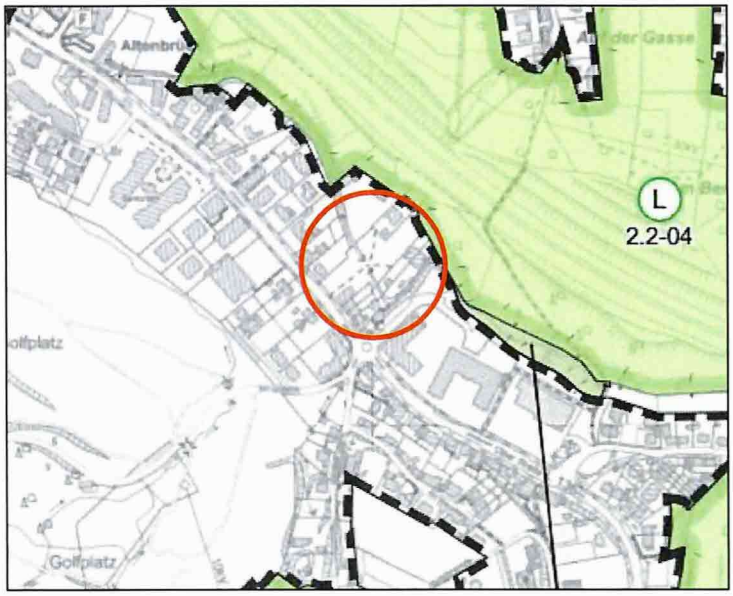


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplans „Südkreis" des Rheinisch Bergischen Kreises

Schutzgebiete gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Es liegen im Plangebiet keine Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Biotopverbundflächen, geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG/ § 62 Landschaftsgesetz (LG) NRW oder schutzwürdige Biotope des Biotopkatasters des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) vor. Das Plangebiet liegt im Naturpark „Bergisches Land". Dies stellt jedoch kein grundsätzliches Hindernis für eine bauliche Entwicklung des Plangebiets dar.

Im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Bergische Hochfläche um Overath" an. Auswirkungen auf das Landschutzgebiet sind durch die Baugebietsentwicklung allerdings nicht zu erwarten.

4.3 Natura 2000-Gebiete

Im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

4.4 Wasserschutz

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Überschwemmungsgebiet

Ein Teil des Plangebiets liegt im von der Bezirksregierung Köln festgelegten Überschwemmungsgebiet des Holzbachs. Diese Fläche wird zudem zu einem Großteil in den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Köln erfasst, die hier eine Überflutung im Zuge eines bezogen auf die Wahrscheinlichkeit mittleren (statistisch 100-jährlich, HQ 100) sowie seltenen (statistisch 500-jährlich, HQ>500) Hochwasserereignisses darstellen. Bei einem Hochwasserereignis mit mittlerer Wahrscheinlichkeit werden im Zentrum des Plangebiets Wassertiefen von bis 0,5 m und bei einem seltenen Hochwasserereignis von bis zu 1,0 m erwartet. Die festgesetzte Ausdehnung des Überschwemmungsgebiets sowie der Flächen in den Hochwassergefahrenkarten berücksichtigt allerdings noch eine mittlerweile abgebrochene Überbauung des Holzbachs, am nordwestlichen Rand des Plangebiets. Es ist somit davon auszugehen, dass der durch die frühere Überbauung und Verrohrung verursachte Rückstau in Wirklichkeit nicht mehr in der von der Bezirksregierung Köln festgelegten Ausdehnung erfolgt.

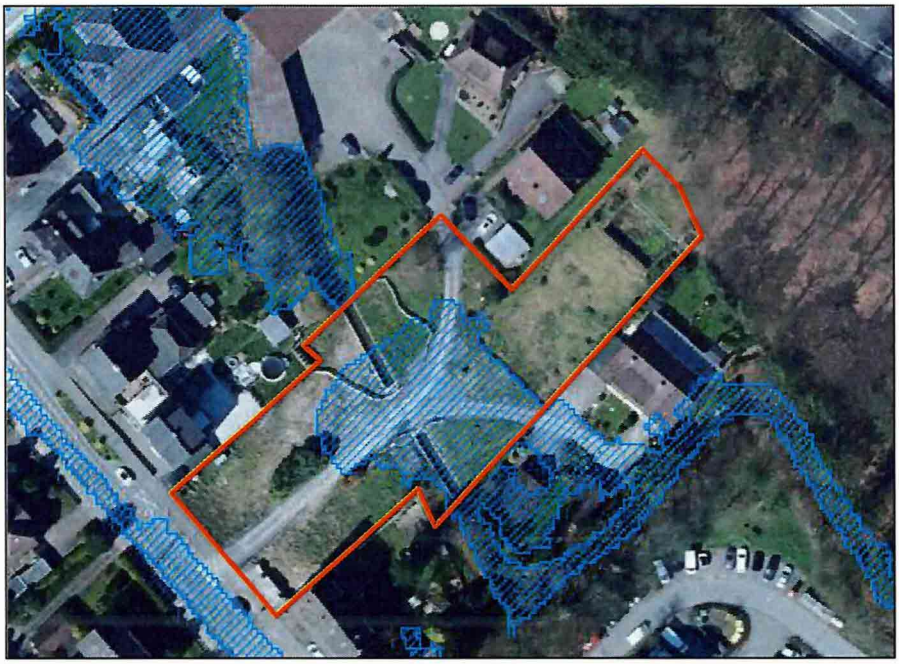


Abbildung 3: Überschwemmungsgebiet des Holzbachs (Quelle: Bezirksregierung Köln)

Durch das Ingenieurbüro Hydrotec wurde unter Berücksichtigung des Planvorhabens sowie der weiteren Freilegung des Holzbachs eine hydraulische Neuberechnung des Überschwemmungsgebiets vorgenommen[1]. Die hydraulische

[1] HYDROTEC INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR WASSER UND UMWELT MBH: Hydraulischer Nachweis Projektstudie Wohnbebauung Olper Straße am Holzbach in Overath. Aachen, November 2025.

Untersuchung erfolgte in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises. Für den freigelegten Holzbach wurde der im Bebauungsplan festgesetzte Korridor mit einer überwiegenden Breite von 4,5 m bis 5,0 m (vgl. Kapitel 7.7) zu Grunde gelegt. Dieser Korridor umfasst die Gewässersohle von 1,5 m und die Böschung mit einer Neigung von mindestens 1:2. Die in der hydraulischen Berechnung angenommenen Böschungsoberkanten entsprechen den anstehenden Geländehöhen. Zudem wurden eine Absenkung des im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehenen Quartiersplatzes sowie einer städtischen Fläche nördlich des Plangebiets (Flurstück 4653) angenommen.

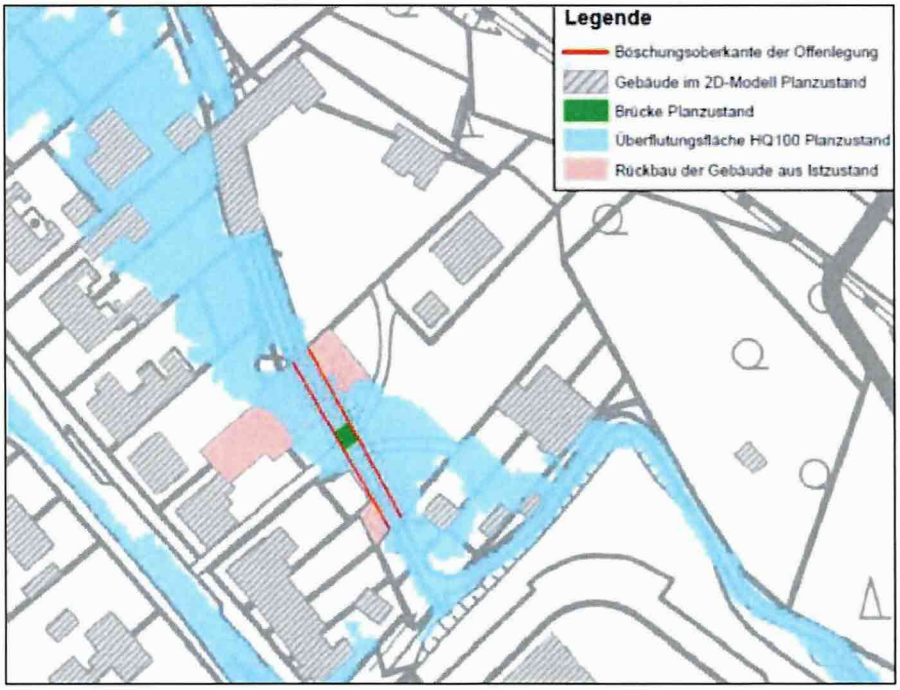


Abbildung 4: Neues Überschwemmungsgebiet des Holzbachs (Quelle: Hydrotec)

Durch den Wegfall des Rückstaus aufgrund der ehemaligen Überbauung reduziert sich innerhalb des Plangebiets sowie auf den angrenzenden Oberlieger-Grundstücken die Tiefe des Überschwemmungsgebiets. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen (vgl. Kapitel 7.3) liegen außerhalb des voraussichtlichen Überschwemmungsgebiets, so dass eine Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebiets planungsrechtlich ausgeschlossen wird. Die Schutzvorschriften des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden berücksichtigt. Zudem wird die Neubebauung den gemäß § 38 WHG einzuhaltenden Gewässerrandstreifen zur Böschungsoberkante des „neuen" Holzbachs berücksichtigen.

Die hydraulische Untersuchung hat ergeben, dass im Planzustand ein Retentionsvolumen von ca. 1.016 m³ verloren geht. Dieses Defizit im Vergleich zum Ist-Zustand resultiert vor allem aus dem flächenmäßig kleineren Überschwemmungsgebiet. In der Berechnung des neu zu schaffenden Retentionsvolumens ist bereits eine Absenkung des geplanten Quartiersplatzes um 0,4 m (Fläche B der Abbildung 5) sowie des nördlich des Plangebiets, am Westufer des Holzbachs liegenden Flurstücks 4653 um 0,75 m (Fläche A) berücksichtigt. Der verbleibende Ausgleich des Retentionsvolumens kann auf zwei Flächen am Oberlauf des Holzbachs,

zwischen Bach und Bebauung entlang der Olper Straße (Flächen C + D) umgesetzt werden. Hier können Volumina von insgesamt ca. 1.145 m³ geschaffen werden. 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.

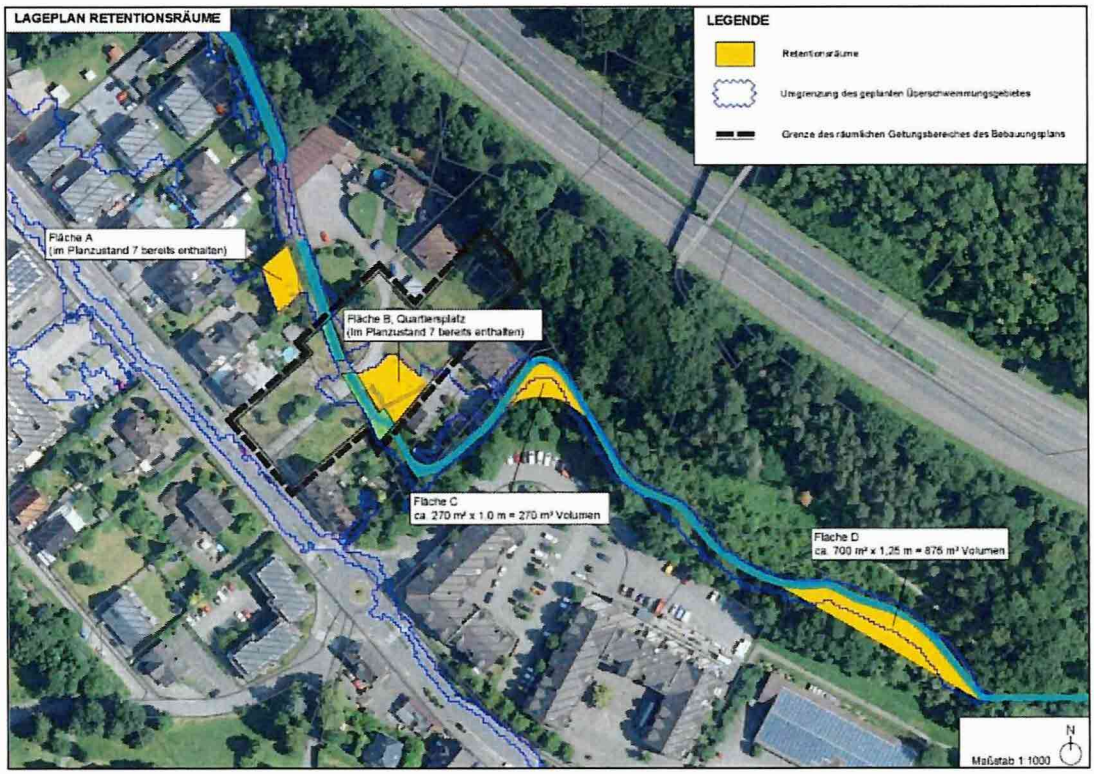


Abbildung 5: Lageplan Retentionsräume (Quelle: Hydrotec)

Starkregengefahr

Gemäß der Starkregengefahrenkarte NRW ist 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 Starkregengefahrenkarte 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.

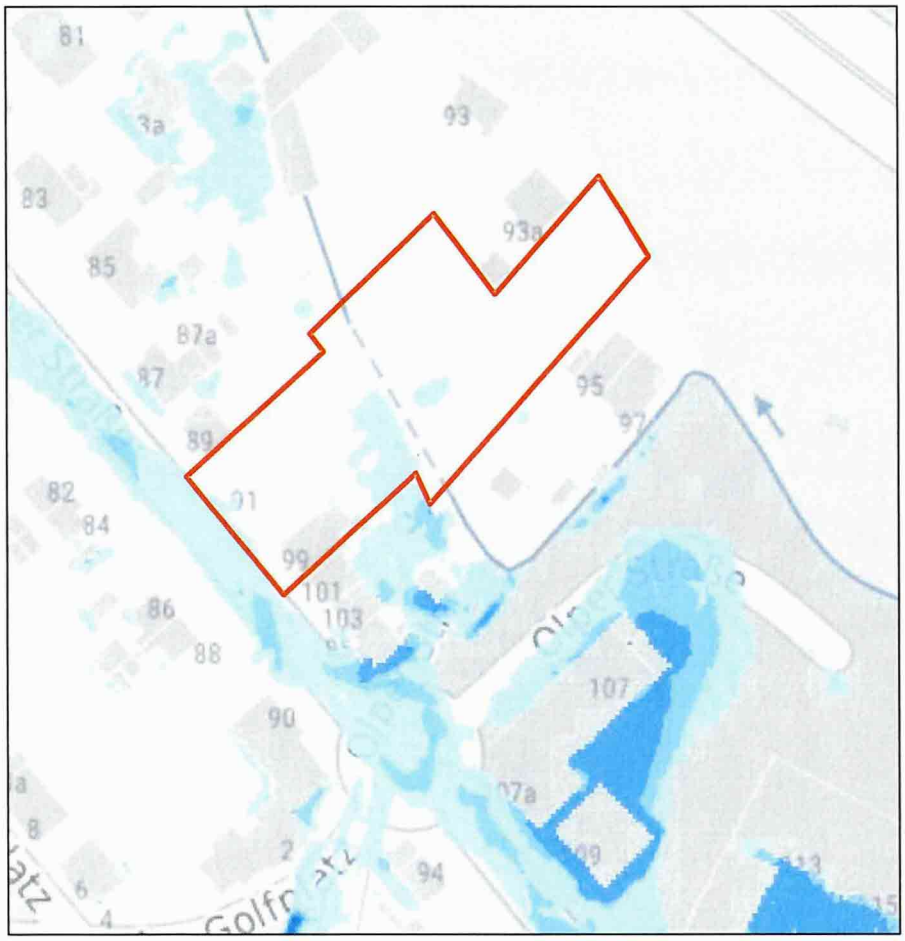


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte NRW bei einem extremen Niederschlagsereignis

Der Bebauungsplan setzt für die Neubebauung Mindesthöhen für die Oberkante der Fertigfußböden der untersten Geschossebene fest, die dem heutigen Gelände entsprechen und über dem Wasserstand des Holzbachs liegen. Dadurch wird eine Überflutung von Kellergeschossen ausgeschlossen. Weitere Maßnahmen für eine starkregengefahren- und hochwasserangepasste Bauweise können im Zuge der Bauausführung umgesetzt werden.

4.5 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Overath stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Damit ist die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten für den rückwärtigen Teil des Plangebiets nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bei einer Durchführung im beschleunigten Verfahren (vgl. Kapitel 3) kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, allerdings auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan wird dann im Wege der Berichtigung im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren angepasst. Der Bereich entlang der Olper Straße, der im Bebauungsplan als Urbanes Gebiet festgesetzt wird, ist hingegen aus der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche entwickelt.

4.6 Planungsrecht/ Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Plangebietsfläche ist aufgrund der baulichen Vorprägung als Innenbereich zu bewerten. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hier daher nach § 34 BauGB. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung oberhalb der gemäß § 34 BauGB zulassungsfähigen Bebauungsdichte zu ermöglichen und insbesondere die Verkehrserschließung sowie den Hochwasserschutz planungsrechtlich zu regeln, wird der Bebauungsplan Nr. 158 aufgestellt.

4.7 Einzelhandelskonzept

Der vordere Grundstücksbereich an der Olper Straße liegt am westlichen Rand des im Einzelhandelskonzept der Stadt Overath[2] ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Steinenbrück". Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich entlang der Olper Straße zwischen dem Plangebiet und der Einmündung der Holzbachstraße und umfasst u.a. den Aldi-Markt sowie den Center Shop an der Olper Straße. Dem Nahversorgungszentrum Steinenbrück wird im Einzelhandelskonzept ein gutes Nahversorgungsangebot mit publikumswirksamen Dienstleistungsangeboten attestiert. Jedoch ist das Einzelhandelsangebot insgesamt sehr gering.

Ein Ziel des Einzelhandelskonzepts ist die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in der Innenstadt und den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen. Eine Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen sollte dabei angestrebt werden. Das Einzelhandelskonzept formuliert dazu verschiedene Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung. Demnach sollen in den zentralen Versorgungsbereichen Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentrenrelevanten als auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten allgemein zugelassen werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe (>800 m²) sind im Nahversorgungszentrum ausnahmsweise zulässig, sofern sie standortgerecht dimensioniert sind, für die Grundversorgung erforderlich sind und der Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation dienen. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll zentrenrelevanter Einzelhandel nur eingeschränkt zulässig sein.

[2] DR. DONATO ACOCELLA STADT- UND REGIONALENTWICKLUNG: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Overath. Dortmund, 2020.

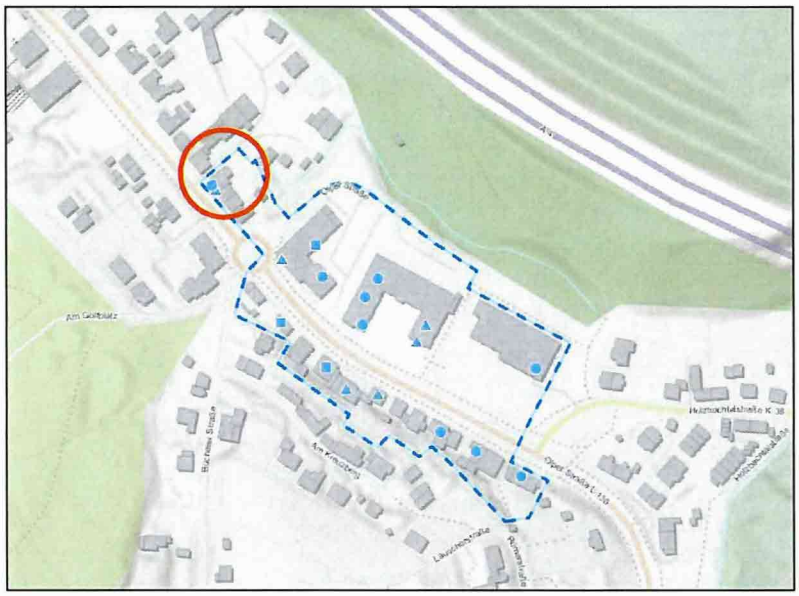


Abbildung 7: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Steinenbrück (Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Overath)

5 Bestandssituation

5.1 Bebauung und Nutzung

Das gesamte Plangebiet stellt sich aktuell als Brachfläche mit wenig Bewuchs dar. Der vordere Grundstücksteil an der Olper Straße war bis vor ein paar Jahren noch mit zwei Wohnhäusern bebaut. Im Zentrum quert der Holzbach das Plangebiet, der im weiteren Verlauf, außerhalb des Plangebiets, in die Sülz mündet. Der Holzbach war früher mit einer Lagerhalle überbaut und dementsprechend verrohrt. Mit Abbruch der Lagerhalle wurde der Holzbach offengelegt und verläuft aktuell kanalisiert.

Durch das gesamte Plangebiet verläuft eine geschotterte Straße, die sich nach der Überquerung des Holzbachs über eine provisorisch angelegte Brücke gabelt, um die Wohnhäuser Nrn. 93 und 93a sowie 95 und 97 zu erschließen. Auf einem hinteren Grundstück besteht ein ehemaliger, leerer Swimmingpool mit Wasserzulauf, dessen Grund zwischenzeitlich verschlammt und leicht bewachsen ist.

Die Umgebung des Plangebiets ist überwiegend bebaut. Entlang der Olper Straße erstreckt sich eine nahezu geschlossene Bebauung mit teilweise gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und überwiegend Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Die Bebauung entlang der Olper Straße besteht überwiegend aus zwei Vollgeschossen mit einem ausgebauten Dachgeschoss und Satteldächern. Im rückwärtigen Bereich sind die unmittelbar angrenzenden Grundstücke mit zweigeschossigen Wohngebäuden inkl. ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

5.2 Topographie

Das Gelände fällt von der Olper Straße in Richtung Holzbach ab und steigt anschließend in Richtung Bundesautobahn zunächst leicht und im weiteren Verlauf stark an. Zwischen dem höchsten Punkt an der nordöstllichen Grundstücksgrenze (ca. 103,5 m ü. NHN) und dem niedrigsten Punkt im Bereich des Holzbachs (97,0 m ü. NHN) beträgt der Höhenunterschied ca. 6,5 m. Der Höhenunterschied zwischen der Fahrbahnoberkante der Olper Straße und der Geländeoberfläche auf dem vorderen Grundstücksbereich des Plangebiets beträgt ca. 1,5 m.

5.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird direkt durch die als Landesstraße klassifizierte Olper Straße (L 136) erschlossen und ist damit unmittelbar an das überörtliche Straßennetz angebunden. Über die Olper Straße und weiter über die L 284 (Bahnhofsstraße) besteht in weniger als 5 Minuten Fahrzeit ein Anschluss zur Bundesautobahn 4 (Köln – Olpe). Das Ortszentrum von Overath ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten erreichbar. Auf der Olper Straße besteht die Bushaltestelle Overath Altenbrück, die das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) anbindet. Über die dort verkehrende Buslinie 420 ist beispielsweise der Bahnhof von Overath in 15 Minuten Fahrzeit sowie Bergisch Gladbach Bensberg mit Anbindung an die Kölner Stadtbahn in 13 Minuten Fahrzeit erreichbar.

Das Plangebiet verfügt somit über eine sehr gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz sowie über eine für den ländlichen Raum gute ÖPNV-Anbindung.

6 Städtebauliches Konzept

6.1 Bebauung und Nutzung

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von insgesamt drei Wohnhäusern und einem gemischt genutzten Gebäude vor. Das an der Olper Straße geplante Gebäude soll in Anlehnung an die bereits bestehende straßenbegleitende Bebauung mindestens im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung wie kleinflächigen Einzelhandel oder Büronutzungen aufnehmen. Im Zentrum des Plangebiets sollen zwei Mehrfamilienhäuser einen hofähnlich geplanten Quartiersplatz mit Spielplatz/ Kinderspielfläche einfassen. Im Norden des Plangebiets ist als Ergänzung zur bestehenden Nachbarbebauung ein Doppelhaus vorgesehen. Das gemischt genutzte Gebäude an der Olper Straße soll unmittelbar an das Bestandsgebäude mit der Hausnummer 101 angebaut werden und die vorhandene Firsthöhe aufgreifen. Der Neubau erstreckt sich in das Plangebiet hinein, springt hier jedoch von der Grenze zum Nachbargrundstück zurück. Die beiden im Zentrum des neuen Quartiers vorgesehenen Mehrfamilienhäuser sind mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss (Satteldach) oder einem zurückspringenden Nicht-Vollgeschoss (Flachdach) geplant. Das Doppelhaus im rückwärtigen Bereich liegt aufgrund des ansteigenden Geländes etwas höher, wird jedoch die Firsthöhe des nordwestlich angrenzenden Einfamilienhauses nicht überschreiten.

Gemäß § 42a der BauO NRW i. V. m. der Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht (SAN-VO NRW) werden mindestens 30 % der Bruttodachfläche der geplanten Gebäude mit Photovoltaikanlagen bedeckt. Dadurch wird ein Beitrag zur Verringerung der Nutzung fossiler Energieträger i. V. m. einer CO_2-Reduktion im Sinne des Klimaschutzes geleistet.

6.2 Erschließung

Zur Erschließung des neuen Quartiers soll die aktuell als Schotterfläche bestehende Zufahrtsstraße von der Olper Straße an den westlichen Rand des Grundstücks verlegt und ausgebaut werden. In diesem Bereich sind die Höhenunterschiede zwischen dem Grundstück und der Straßenoberkante am geringsten. Zur Querung des Bachs wird eine neue Brücke errichtet. Nach Überquerung des Bachs teilt sich die Planstraße und knickt nach Osten sowie Westen ab, um weiterhin eine Erschließung der angrenzenden Wohngrundstücke sicherzustellen. Die Verkehrsfläche soll im Mischprofil, das heißt ohne bauliche Trennung der Fahrbahn und Gehwege, errichtet werden. Zwischen der Olper Straße und dem im Zentrum des Neubaugebiets geplanten Quartiersplatz wird die Planstraße einen Querschnitt von 5,0 m aufweisen, um gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße (RASt 06) den Begegnungsfalle Lkw – Pkw zu ermöglichen. Zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke wird ein Straßenquerschnitt von 4,0 m als ausreichend betrachtet, da hier mit keinem Begegnungsverkehr zu rechnen ist.

Ein Großteil der erforderlichen Stellplätze soll in einem Garagengeschoss innerhalb des an der Olper Straße geplanten Gebäudes untergebracht werden. Die Zufahrt zu diesem Garagengeschoss erfolgt über die Planstraße, nicht über die Olper Straße. Aufgrund der Geländehöhenunterschiede kann das Garagengeschoss nahezu ebenerdig angefahren werden, liegt jedoch unterhalb der von der Olper Straße aus wahrgenommenen Erdgeschosszone. Zudem ist ein in das nach Norden ansteigende Gelände integriertes Garagengeschoss unterhalb eines der beiden Mehrfamilienhäuser zur Aufnahme von erforderlichen Pkw-Stellplätzen vorgesehen.

6.3 Freilegung Holzbach

Das städtebauliche Konzept sieht eine weitere Freilegung und naturnähere Gestaltung des Holzbachs vor. Dabei werden die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes eingehalten. Dadurch soll zum einen der Hochwasserschutz verbessert und zum anderen der Bach als belebendes Gestaltungselement räumlich und funktional in das neue Wohnquartier integriert werden. Der geplante Quartiersplatz soll sich dazu zum Bach hin öffnen und diesen durch Treppenstufen erreichbar machen.

Zur weiteren gestalterischen Aufwertung und Belebung des Wohnquartiers sind auf dem Quartiersplatz ein Spielplatz sowie Baumpflanzungen vorgesehen.

7 Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des an der Olper Straße geplanten gemischt genutzten Gebäudes wird im von der Straße aus gesehen vorderen Bereich des Grundstücks die Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet festgesetzt. Dadurch wird der Bebauungsplan dem innerstädtischen Charakter dieses Grundstücksteils gerecht, der sich auch aus der Lage innerhalb des Nahversorgungszentrums Steinenbrück ergibt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen, der Unterbringung von Gewerbebetrieben wie Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe oder Gastronomiebetriebe sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die unter die in einem Urbanen Gebiet gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulassungsfähigen „sonstige Gewerbebetriebe" fallenden Bordelle und bordellartigen Betriebe sowie die gemäß § 6a Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten werden unter Anwendung des § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Solche Einrichtungen und Betriebe stehen aufgrund ihrer typischen gestalterischen Baumaßnahmen (aggressive Beschriftung, verdunkelte Verglasung) den angestrebten gestalterischen Zielen der Planung sowie der angrenzend vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur entgegen. Zudem sollen der Niveauabsenkung und dem Attraktivitätsverlust, die im Umfeld oftmals mit der Ansiedlung solcher Nutzungsarten einhergehen, entgegengewirkt bzw. diese generell vermieden werden. Außerdem schließt der Bebauungsplan die in einem Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulassungsfähigen Tankstellen aus, da diese aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs sowie den oftmals mit Tankstellen verbundenen Immissionskonflikte mit angrenzender Wohnnutzung nicht gewünscht sind. Um die im Erdgeschoss an der Olper Straße geplanten gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich zu forcieren, wird unter Anwendung des § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO eine Wohnnutzung im Erdgeschoss an der Olper Straße ausgeschlossen. Damit bleiben hier nur Gewerbebetriebe sowie soziale, kulturelle und andere nicht wesentlich störende Einrichtungen zur Stärkung des Nahversorgungszentrums zulässig. In den Obergeschossen sowie im von der Olper Straße abgewandten Teil des Urbanen Gebiets bleiben Wohnnutzungen aber allgemein zulässig.

Die anderen beiden geplanten Baugebiete werden zeichnerisch als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um hier die vorgesehenen Wohngebäude zu ermöglichen. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) sowie Tankstellen (Nr. 5) werden unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da diese aufgrund ihres großen Flächenbedarfs nicht mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar sind. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden zudem ein hohes Verkehrsaufkommen induzieren und damit Immissionskonflikte mit der geplanten sowie bestehenden Wohnnutzung erwarten lassen und stehen somit der weitestgehend wohnlich geprägten Umgebung im rückwärtigen Grundstücksbereich entgegen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahlen (GRZ), der Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse und von maximalen Gebäudehöhen bestimmt.

Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Innerhalb des Urbanen Gebiets wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO eine GRZ von 0,8 sowie eine GFZ von 3,0 festgesetzt. Diese Werte entsprechen den jeweiligen Orientierungswerten für die Obergrenze in Urbanen Gebieten des § 17 BauNVO und ermöglichen die im städtebaulichen Konzept vorgesehene verdichtete Bebauung. Im Sinne einer der Ortslage entsprechenden Innenentwicklung ist es das planerische Ziel, eine gute Ausnutzbarkeit des Grundstücks in Bezug auf die geplante Nutzung zu ermöglichen und gleichzeitig die Inanspruchnahme der Fläche zu reglementieren.

Innerhalb der beiden Allgemeinen Wohngebiete werden mit einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 1,2 geringere Dichten festgesetzt, um dem im Bestand eher locker bebauten rückwärtigen Grundstücksbereich Rechnung zu tragen. Beide Werte entsprechen ebenfalls den jeweiligen Orientierungswerten für die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete.

Da die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO allgemein zulässige Überschreitungsmöglichkeit bis 50 % der festgesetzten GRZ in den Allgemeinen Wohngebieten für die Errichtung der erforderlichen (Tief)Garage zur Unterbringung der für das Vorhaben erforderlichen Stellplatzzahl möglicherweise nicht ausreichend ist, wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebieten durch Flächen für Tiefgaragen bzw. Garagengeschossen unterhalb der Geländeoberfläche ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf, sofern die nicht durch Gebäude überbaute Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Zur städtebaulichen Steuerung der Höhenentwicklung der Neubebauung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO sowohl die Zahl der Vollgeschosse als auch gemäß § 18 BauNVO die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als unterer Bezugspunkt gilt dabei Normalhöhennull (NHN), also die Höhe über dem Meeresspiegel. Als obere Bezugspunkte werden die Traufhöhe, die Firsthöhe und die Gebäudeoberkante in den textlichen Festsetzungen eindeutig definiert. Im straßenseitigen Teil des Urbanen Gebiets sind sowohl Trauf- als auch Firsthöhe jeweils als Höchstmaße festgesetzt. Die Firsthöhe entspricht dabei der Firsthöhe des unmittelbar angrenzenden Gebäudes mit der Hausnummer 101. Die zulässige Traufhöhe liegt ca. 1,0 m über der Traufhöhe der angrenzenden Bestandsgebäude, um ein höheres Erdgeschoss für eine mögliche Einzelhandelsnutzungen zu

ermöglichen. Durch die im Vergleich zur Bestandsbebauung etwas geringere Differenz zwischen Trauf- und Firsthöhe entsteht in Verbindung mit einer größeren Gebäudetiefe möglicherweise ein flacher geneigtes Satteldach, welches jedoch aus stadtgestalterischer Sicht vertretbar ist. Im hinteren Teil des Urbanen Gebiets wird neben einer identischen Firsthöhe zudem eine Gebäudeoberkante festgesetzt, um für diesen Teil des Neubaus eine verbindliche Höhenvorgabe für ein mögliches Flachdach zu definieren. Die festgesetzte Gebäudeoberkante liegt 3,0 m unterhalb der zulässigen Firsthöhe, um im Falle eines Flachdachs keine zu massive Bebauung in diesem rückwärtigen Bereich zu ermöglichen. Zusätzlich zu den Gebäudehöhen wird im Urbanen Gebiet die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf drei begrenzt. Die im Vergleich zur unmittelbar angrenzenden Bestandsbebauung (zwei Vollgeschosse) höhere Geschosszahl resultiert aus der Tatsache, dass das im rückwärtigen Grundstücksteil aufgrund des Höhenunterschieds zur Olper Straße aus dem Gelände ragende Garagengeschoss ggf. als Vollgeschoss i. S. d. Landesbauordnung NRW gezählt werden könnte. Entlang der Olper Straße werden sehr wahrscheinlich nur zwei Vollgeschosse sichtbar. Durch die festgesetzte maximale Firsthöhe wird zudem sichergestellt, dass die Neubebauung nicht über die angrenzende Bestandsbebauung hinausragen wird.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden angelehnt an das städtebauliche Konzept für alle geplanten Baukörper maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Die festgesetzten Firsthöhen für geneigte Dächer sowie Gebäudeoberkanten für Flachdächer werden baukörperbezogen sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Geländehöhe festgesetzt und ermöglichen jeweils die geplanten Baukörper mit zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschoss bzw. zusätzlichem Nicht-Vollgeschoss. Dabei greifen die festgesetzten Gebäudehöhen die Höhen der östlich und westlich angrenzenden Wohngebäude auf.

Um einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Bauausführung zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der maximalen Firsthöhen und Gebäudeoberkanten durch technische Anlagen (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Antennen oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie), durch Aufzug-, Fahrschächte und Treppenhäuser sowie durch äußere Umwehrungen (wie Brüstungen, Geländer) um bis zu 1,5 m zugelassen. Da diese Anlagen von untergeordneter städtebaulicher Bedeutung sind und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht maßgeblich beeinträchtigen, sind solche geringfügigen Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen städtebaulich vertretbar.

Durch die Festsetzung von Mindesthöhen für die Oberkante der Fertigfußböden (OKF) der untersten Geschossebene, die der niedrigsten Geländehöhe im jeweiligen Baugebiet entsprechen, wird die Errichtung von Kellergeschossen unterhalb des aktuellen Geländes und damit eine mögliche Überflutung dieser bei Hochwasser des Holzbachs oder Starkregen ausgeschlossen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den Baugebieten werden für die geplante Bebauung gemäß dem städtebaulichen Konzept durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO überbaubare Grundstücksflächen definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Durch die Festsetzung einer Baulinie wird der Anbau des an der Olper Straße geplanten gemischt genutzten Gebäudes an das Gebäude mit der Hausnummer 101 planungsrechtlich vorgegeben. Dadurch wird die bereits bestehende Grenzständigkeit der östlichen Nachbarbebauung aufgegriffen und der ehemalige bauliche Zustand wiederhergestellt, um so ein homogenes städtebauliches Gesamtbild entlang der Olper Straße zu schaffen. Der übrige Gebäudeteil des im Urbanen Gebiets geplanten Gebäudes sowie die überbaubaren Grundstücksflächen für die drei im rückwärtigen Grundstücksbereich geplanten Wohnhäuser werden über Baugrenzen definiert. Im Vergleich zu Baulinien dürfen Baugrenzen unterschritten werden. Ein Gebäude muss demnach nicht die gesamte überbaubare Grundstücksfläche ausfüllen. Im Bereich des Holzbachs liegen die Baugrenzen außerhalb des voraussichtlichen Überschwemmungsgebiets und halten einen ausreichenden Abstand zur künftigen Böschungsoberkante des Bachbettes zur Sicherstellung des gesetzlich einzuhaltenden Gewässerrandstreifens ein.

Um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht zu stark einzuschränken, wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten wie Erker, Balkone, Überdachungen, Vordächer sowie Sonnenschutzeinrichtungen um bis zu 1,6 m zugelassen, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da hierfür kein Erfordernis besteht. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen genügt zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

7.4 Flächen für Tiefgaragen und Garagen

Im Urbanen Gebiet sowie im nordöstlichen Allgemeinen Wohngebiet sind zur Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze Garagengeschosse vorgesehen. Das im Urbanen Gebiet geplante Garagengeschoss liegt zwar unterhalb der von der Olper Straße aus wahrgenommenen Erdgeschosszone des geplanten Neubaus, kann jedoch aufgrund der Geländehöhenunterschiede zur Olper Straße nahezu ebenerdig über die Planstraße angefahren werden, sodass es sich bei diesem Garagengeschoss um keine Tiefgarage im klassischen Sinne handelt. 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 Flächen für die Garagengeschosse werden sich weitestgehend unterhalb der Gebäude erstrecken. Stellenweise überschreiten die Garagen die Grundflächen der Gebäude allerdings geringfügig. Diese Bereiche werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zeichnerisch mit Flächen für „Ga" (im Urbanen Gebiet) bzw. „Ga/ TGa" (im

Allgemeinen Wohngebiet) festgesetzt. Um Garagen insbesondere im Bereich des Holzbachs sowie entlang der Nachbargrundstücke auszuschließen, wird unter Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO textlich festgesetzt, dass Garagen außerhalb der entsprechend zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind.

Offene Stellplätze bleiben gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in den Baugebieten allgemein zulässig.

7.5 Verkehrsflächen

Die zur Erschließung der Baugebiete sowie der angrenzenden, bestehenden Wohngrundstücke vorgesehene Planstraße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zeichnerisch als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche" festgesetzt. Der im Zentrum geplante Quartiersplatz wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und von der Erschließungsstraße abgegrenzt. Die Errichtung einer Spielplatzfläche auf dem Quartiersplatz wird textlich verpflichtend festgesetzt. Zudem wird eine Begrünung des Quartiersplatzes vorgegeben (vgl. Kapitel 7.8).

7.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Olper Straße wird im Urbanen Gebiet zeichnerisch ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dadurch wird auf Anregung des Landesbetriebs Straßenbau NRW eine weitere Zufahrt in das Plangebiet bzw. das Urbane Gebiet von der Olper Straße ausgeschlossen. Mehrere Ein- und Ausfahrten in das Plangebiet könnten den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit auf der Olper Straße gefährden. Daher soll die als Verkehrsfläche festgesetzte Planstraße die einzige Zuwegung in das Plangebiet darstellen.

7.7 Wasserdurchlässige Bauweise von Stellplätzen

Um die die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelungen des Untergrundes infolge der Herstellung von Stellplätzen auf die natürlichen Bodenfunktionen sowie auf das Grundwasser zu mindern, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass Stellplätze inkl. Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Weise herzustellen sind. Die Art des Bodenbelags wird dabei jedoch nicht vorgegeben. Zu den gängigsten Belägen zählen wasserdurchlässige Pflastersteine sowie Rasengittersteine.

7.8 Grünordnerische Maßnahmen

Bachbett Holzbach

Für das künftige Gewässerbett des Holzbachs wird im Zentrum des Plangebiets gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine 4,5 m bis 5,0 m öffentliche Grünfläche zeichnerisch festgesetzt. Zusätzlich wird die Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit einer Signatur für eine Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert, für die textlich festgesetzt ist, dass innerhalb dieser Fläche der

kanalisierte Bachlauf zu renaturieren ist und die vorhandenen technischen Ufer- und Sohlenbefestigungen rückzubauen sind.

Dachbegrünung

Zur Verbesserung des Mikroklimas vor Ort (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung) und der Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung und Reinigung von Niederschlagswasser, Vermeidung von Abflussspitzen) wird für Flachdächer eine mindestens extensive Begrünung der Dachflächen von Gebäuden, auf denen nicht bereits Photovoltaikanlagen errichtet werden, festgesetzt. Neben den ökologischen Vorteilen tragen Dachbegrünungen auch zu Einsparungen bei den Energiekosten für die Hauseigentümer bei, da die Dachbegrünung eine Wärmedämmwirkung hat und gleichzeitig bei hohen Temperaturen Schutz vor Hitze bietet. Zudem führt eine Dachbegrünung in der Regel zu einer sichtbaren Aufwertung des Ortsbildes. Um eine ansprechende Qualität der Dachbegrünung sicherzustellen, wird die Stärke des Substrataufbaus mit mindestens 10 cm sowie die Verwendung von standortgerechten Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechten Staudenmischungen vorgegeben.

Begrünung Quartiersplatz

Zur Sicherstellung einer angemessenen Aufenthaltsqualität und Gestaltung des Quartiersplatzes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB die Begrünung von mindestens 25 % der Quartiersplatzfläche festgesetzt. Die Bepflanzung soll aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und/ oder Rasen erfolgen. Dabei sind mindestens sechs Bäume zu pflanzen. Die Festsetzung der Bepflanzungen erfolgt rein textlich. Von der zeichnerischen Festsetzung der Baumstandorte oder Pflanzfläche wird hinsichtlich der Einräumung von gewissen Gestaltungsfreiheiten abgesehen. Es wird jedoch festgesetzt, dass pro Baum eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m² sowie eine durchwurzelbare Pflanzgrube von mindestens 12 m³ zu sichern sind. Die unbefestigten Baumscheiben sind erforderlich, um den Bäumen auf der Platzfläche geeignete Lebensbedingungen zu gewährleisten. Um die Bäume vor mechanischen Verletzungen zu schützen, ist außerdem ein Anfahrtsschutz anzubringen. Neben der gestalterischen Aufwertung des Quartiersplatzes und des Wohnquartiers insgesamt, tragen die Begrünung, insbesondere die Baumpflanzungen zu einer Minderung der kleinklimatischen Negativauswirkungen der Bebauung bei und schaffen neue Lebensräume für verschiedene Tierarten. Durch die Festsetzung einer Pflanzlisten wird die Umsetzung der ökologischen und gestalterischen Ziele der Baumpflanzungen gesichert. Die Pflanzliste enthält neben den Pflanzarten auch die Mindestqualitäten, in denen die Bepflanzung durchgeführt werden muss, wie Stammumfang oder Pflanzhöhe.

Begrünung Grundstücksflächen

Um eine ansprechende Qualität für die Gestaltung der nicht versiegelten Bereiche der Baugrundstücke zu erzielen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen nach Abschluss der Bauarbeiten dauerhaft mit einer Mischvegetation aus

standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und Rasen zu begrünen sind. Dadurch wird vermieden, dass die sich aus der festgesetzten GRZ (vgl. Kapitel 7.2) ergebenen unversiegelten Grundstücksbereiche als ökologisch weniger wertvolle Sukzessionsflächen mit wenig Artenvielfalt darstellen.

7.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Zur Sicherstellung einer Erschließung des rückwärtig geplanten Wohngebäudes auf dem nördlichen Baugebiet und der Anbindung an das öffentliche Straßennetz wird zwischen der Planstraße und der hinteren überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des Allgemeinen Wohngebiets sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten ist, festgesetzt.

Die Festsetzung dieser Fläche allein begründet noch nicht die im Bebauungsplan vorgesehenen Rechte. Vielmehr bedarf es im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren der Eintragung dieser Rechte im Grundbuch. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird zunächst lediglich verhindert, dass diese im Bebauungsplan ansonsten als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche bebaut oder anderweitig dauerhaft genutzt wird, so dass die vorgesehenen Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechte aufgrund von beispielsweise baulichen Anlagen der Grundstückseigentümer später möglicherweise nicht mehr umgesetzt werden könnten.

7.10 Schallschutzmaßnahmen

Die Neubebauung wird durch den Verkehrslärm der Olper Straße sowie der nordöstlich verlaufenen Bundesautobahn 4 beeinflusst. Zur Bewertung der Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplanten schutzempfindlichen Nutzungen wurde eine schalltechnische Untersuchung[3] erstellt. Gemäß den Berechnungen des Gutachters sind aufgrund des Verkehrslärms im Urbanen Gebiet, unmittelbar an der Olper Straße Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) tags sowie bis zu 63 dB(A) nachts zu erwarten. Damit wird die kritische Grenze von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts, die nach gängiger Rechtsprechung die Schwelle der Gesundheitsgefährdung definiert, somit überschritten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Urbanen Gebiets wird diese Grenze tagsüber jedoch nicht mehr überschritten. Hier ist ein Beurteilungspegel von maximal 69 dB(A) zu erwarten. Nachts liegen die Beurteilungspegel innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche weiterhin oberhalb der kritischen Grenze. Folglich überschreiten die Beurteilungspegel auch die für ein Urbanes Gebiet gemäß DIN 18005 geltenden Orientierungswerte von 63 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts. Mit zunehmender Entfernung zur Olper Straße nimmt die Höhe der Beurteilungspegel zunächst ab. Wobei die Pegel mit abnehmender Entfernung zur nördlich verlaufenen A 4 wieder ansteigen. Aufgrund der Lage der A 4, ca. 10 m über dem Gelände des Plangebiets, werden zudem in den Obergeschossen höhere Pegel als in den Erdgeschossen der geplanten Mehrfamilienhäuser prognostiziert. Demzufolge bewegt sich die Spanne der Beurteilungspegel tags innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete

[3] ACCON KÖLN GMBH: Schalltechnisches fachgutachten zu den Verkehrsgeräuschimmissionen zum Bebauungsplan Nr. 158 „Steinenbrück am Holzbach“ in Overath. Köln, Oktober 2024.

zwischen 62 dB(A) im Erdgeschoss des im Zentrum geplanten Mehrfamilienhaus und 68 dB(A) im Obergeschoss des nördlichen Mehrfamilienhauses. Nachts sind Beurteilungspegel zwischen 55 dB(A) und 61 dB(A) zu erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden demnach im gesamten Allgemeinen Wohngebiet überschritten.

Um eine Gesundheitsgefährdung der künftigen Wohn- und Arbeitsbevölkerung durch Verkehrslärmimmissionen auszuschließen, werden daher auf Empfehlung der schalltechnischen Stellungnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierfür sind gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau", Stand 2018) die sogenannten maßgeblichen Außenlärmpegel bei einer freien Schallausbreitung, das heißt ohne die ggf. schallabschirmende Wirkung von bestehenden oder geplanten Baukörpern, heranzuziehen. Der maßgebliche Außenlärmpegel unterscheidet sich von den berechneten Beurteilungspegeln durch einen Zuschlag von 3 dB(A) tags. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A) zuzüglich des Zuschlages von 3 dB(A). Die maßgeblichen Außenlärmpegel innerhalb der Baugebiete sind in der Planzeichnung entsprechend dargestellt. Zur Sicherstellung der Wohnruhe wird textlich festgesetzt, dass innerhalb der gekennzeichneten Außenlärmpegel die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen die Anforderungen nach DIN 4109 für den entsprechenden Außenlärmpegel erfüllen müssen. Das erforderliche Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) ergibt sich demnach aus der jeweiligen Nutzungsart (Aufenthaltsräume in Wohnungen oder Büroräume) und dem maßgeblichen Außenlärmpegel. Im Bereich unmittelbar entlang der Olper Straße ergeben sich demnach maximale Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß einem Lärmpegelbereich VI bzw. einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 76 dB(A). Im übrigen Plangebiet ergeben sich Schallschutzanforderungen gemäß einem Lärmpegelbereich V bzw. einem Außenlärmpegel von 71 dB(A) bis 75 dB(A). Die genaue Festlegung der Anforderungen an die einzelnen Bauteile setzt die Kenntnis der Bauausführung voraus, da Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen, und erfolgt üblicherweise erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Zudem könnten sich für die im Zentrum geplanten Gebäude durch Gebäudeabschirmungen niedrigere Pegel ergeben, wenn z.B. das gemischt genutzte Gebäude an der Olper Straße zeitlich vor den übrigen Gebäuden errichtet wird. Daher wird zusätzlich festgesetzt, dass von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen abweichende Ausführungen zulässig sind, sofern im Rahmen der Baugenehmigung durch einen Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind. Somit können im Rahmen der Baugenehmigung auch andere Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden, wie z.B. architektonische Selbsthilfe oder eine entsprechende Grundrissanordnung.

Da die in der VDI-Richtlinie 2719 als anzustrebende Anhaltswerte für Schlafräume genannten nächtliche Innenpegel von 30 bis 35 dB bei den im Plangebiet prognostizierten Beurteilungspegeln stellenweise nicht mit einem nachts geöffneten

Fenster eingehalten werden können, dürfen an einigen Fassaden keine zu öffenbare Fenster von Schlafräumen liegen. Um dennoch eine ausreichende Belüftung der Räume bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen, wird entsprechend festgesetzt, dass für die Fenster von Schlafräumen von Wohnungen bei nächtlichen Beurteilungspegeln von 45 dB(A) bzw. maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) und höher schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungselemente anzuordnen sind. Bei Pegeln unterhalb dieser Grenzwerte, können die nächtlichen Innenpegelwerte auch bei geöffneten Fenstern eingehalten werden. Alternativ kann durch eine entsprechende Grundrissplanung sichergestellt werden, dass sich Fenster von Schlafräumen zu den lärmabgewandten Bereichen und nicht z.B. unmittelbar zur Olper Straße hin orientieren.

7.11 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW werden zur langfristigen Sicherung eines städtebaulich ansprechenden Ortsbildes baugestalterische Festsetzungen bzgl. der Dach- und Fassadengestaltung, zu Müllstandorten sowie zu Einfriedungen getroffen. Die gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild gemindert werden und sich die Neubebauung in die vorhandene Umgebung einfügt. Die Festsetzungen lassen für die Bauherren dennoch Spielraum für ihre individuellen Bedürfnisse.

Dachform und -gestaltung

Da die Dachgestaltung maßgeblichen Einfluss auf die städtebauliche Wirkung einer Bebauung ausübt, werden Regelungen zur Dachform und -eindeckung in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Fortsetzung der bestehenden Bebauung entlang der Olper Straße wird für den straßenseitigen Teil des gemischt genutzten Gebäudes nur das Satteldach als Dachform zugelassen. Für den hinteren Teil dieses Gebäudes sowie für die Wohnhäuser auf den rückwärtigen Grundstücksteilen werden zur Einräumung einer größtmöglichen Flexibilität und Mischung verschiedener Dachtypen neben Satteldächern auch Flachdächer ermöglicht. Um jedoch zu spitze Dächer auszuschließen, wird die zulässige Dachneigung auf 45 Grad begrenzt. Durch die Zulässigkeit von Flachdächern sind planungsrechtlich die Voraussetzungen für eine Dachbegrünung in Kombination mit der Installation von Photovoltaikanlagen gegeben.

Um gestalterische Fehlentwicklungen in Form von optisch zu stark hervortretenden Dächern zu vermeiden und ein einheitliches Gesamterscheinungsbild der Neubebauung in Verbindung mit der Nachbarbebauung zu sichern, wird festgesetzt, dass als Dacheindeckung glänzende, spiegelnde, reflektierende oder glasierte Dachziegel nicht zulässig sind und Dacheindeckungen nur in den Farbspektren von hellgrau bis dunkelgrau zulässig sind. Ausnahmen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

Fassadengestaltung

Um auch bzgl. der Fassadengestaltung ein einheitliches Erscheinungsbild langfristig zu sichern, werden zu stark hervortretende bzw. auffallende Oberflächen und Materialen (grell, reflektierend) ausgeschlossen.

Müllstandorte

Es wird festgesetzt, die Standplätze für Abfall- und Müllbehälter baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht an drei Seiten abzuschirmen sind. Dadurch werden Beeinträchtigungen des Ortsbildes, die von einsehbaren Standplätzen ausgehen können, bereits im Vorfeld ausgeschlossen.

Einfriedungen

Zur Sicherstellung eines positiven und grünen Erscheinungsbildes der Neubebauung wird festgesetzt, dass Zäune nur als offene Zäune, das heißt ohne Sichtschutzbänder u.ä., und nur durch hinterpflanzte Hecken zulässig sind.

7.12 Hinweise

Insbesondere aus den Beteiligungen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich Hinweise, auf die u.a. im Hinblick auf zukünftige Bauantragsverfahren eingegangen werden soll und die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten sind.

Die Hinweise sind den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beigefügt, um Bauherren und Vorhabenträger*innen bei den Planungen ihres Vorhabens auf grundlegende Gegebenheiten, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, aufmerksam zu machen. Die Hinweise sind selbsterklärend und bedürfen keiner ergänzenden Begründung.

Dabei handelt es sich um Hinweise

- zum Umgang mit möglichen Bodendenkmälern,
- zum Umgang mit möglichen Kampfmittelfunden,
- zur bestehenden Erdbebengefährdung,
- zum gesetzlich festgelegten Zeitraum, in dem Gehölzrodungen verboten sind,
- auf die gemäß der gutachterlichen Empfehlung einzuhaltende Bauzeitenbeschränkung i. V. m. mit einer alternativen ökologischen Baubegleitung
- zum Einsatz tierfreundlicher Außenbeleuchtung,
- auf die Empfehlung, Nisthilfen z.B. für Sperlinge und Schwalben sowie Fledermauskästen einzuplanen,
- zum vorsorgenden Bodenschutz,
- zur Verwendung von Recyclingmaterial,

- auf Maßnahmen zum Klima- und Hitzeschutz beim Bau und
- zur Einsichtnahme der DIN-Vorschriften und sonstige technische Richtlinien, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird.

Die Auflistung ist nicht abschließend und entbindet die Bauherren und Vorhabenträger*innen nicht von der Verpflichtung, alle Vorschriften und Gesetze, die im Rahmen des Vorhabens beachtet werden müssen, zu berücksichtigen.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Umweltprüfung

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren erfolgt (vgl. Kapitel 3), ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Die durch das Planvorhaben betroffenen Umweltbelange wie Artenschutz, Lärm oder Hochwasser wurden im Planverfahren jedoch trotzdem ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

8.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein ökologischer Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

8.3 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren sind die besonderen artenschutzrechtlichen Vorschriften des BNatSchG zu beachten. Grundsätzlich verbieten die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Fauna-Flora-Habitat- Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie neben dem direkten Zugriff (Tötung, Zerstörung von Lebensstätten) auch erhebliche Störungen streng geschützter (planungsrelevanter) Tierarten und der europäischen Vogelarten (§ 44 BNatSchG, Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 VRL). Ausnahmen können - falls zumutbare Alternativen nicht vorhanden sind - aus zwingenden Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses (oder Allgemeinwohls) nur zugelassen werden, wenn die betroffenen Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen (Art. 16 FFH-RL) oder sich der Erhaltungszustand nicht verschlechtert (§§ 44, 45 BNatSchG).

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die innerhalb des Plangebiets möglicherweise oder konkret vorkommenden planungsrelevanten sowie besonders geschützten Arten zu bewerten und um dem möglichen Eintreten von

Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenzuwirken, wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) durchgeführt[4].

Im Hinblick auf eine Betroffenheit von planungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten kommt die ASP I zu dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit ausgeschlossen ist, sofern Beschneidungen und Rodungen von Gehölzen und Gebüschen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden, um Vogel- und Fledermausindividuen zu schützen. Der zulässige Rodungszeitraum ist bereits in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG gesetzlich verankert und bedarf daher keiner gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan. Zudem soll der Abriss baulicher Anlagen, also im vorliegenden Fall der Rückbau der provisorischen Brücke, ebenfalls außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, um individuelle Verluste von gebäudebrütenden Vogelarten oder gebäudebewohnenden Fledermäusen während der Bauzeit zu vermeiden. Ist die Bauzeitenbeschränkung nicht mit dem Bauablauf vereinbar, kann laut Aussage der ASP I über eine ökologische Baubegleitung überprüft werden, ob aktuell genutzte Vogelniststätten oder Fledermausverstecke in Baum- oder Gehölzbeständen sowie sonstigen betroffenen Bereich vorkommen. Sollten Brut- oder Aufzuchtaktivitäten von Vogelarten angetroffen werden, ist die betroffene Fortpflanzungsstätte solange zu schützen, bis die Jungtiere selbstständig sind bzw. (bei Nestflüchtern) den Bereich unter Obhut der Eltern verlassen können. Fledermausindividuen können Tagesverstecke demgegenüber selbständig verlassen. Im Fall von massenhaften Fledermaus-Funden mit immobilen Jungtieren (Wochenstube) während der Baumaßnahmen müssen die Bauarbeiten sofort eingestellt. Die Untere Landschaftsbehörde ist dann sofort zu verständigen, um das weitere Vorgehen zur Vermeidung von Tötungen abzustimmen. Aufgrund einer fehlenden Rechtsgrundlage kann die Regelung zur Bauzeitenbeschränkung i. V. m. einer alternativen ökologischen Baubegleitung nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Es wird jedoch ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Da es Hinweise der Anwohner gibt, dass der ehemalige Swimmingpool, dessen Grund zwischenzeitlich verschlammt und leicht bewachsen ist, von Fröschen bewohnt ist, wurde der Pool genauer begutachtet. Zur Zeit der Ortsbegehung konnten jedoch weder durch Verhören noch durch visuelle Erfassung Vorkommen von Fröschen oder ihrer Larven festgestellt werden. Insbesondere wurden die Flächen rund um den Pool wie auch die kleinen Wassertümpel am Boden des Swimmingpools in Augenschein genommen. Die Besichtigung erfolgte von dem ca. 2,0 m hohen Beckenrand und vom Fuß der Einstiegsleiter aus. Ein Vorkommen von unentdeckten adulten oder juvenilen Tieren bzw. von Kaulquappen konnte zunächst nicht ausgeschlossen werden. Durch eine zweite Besichtigung hatte sich erneut kein Hinweis auf Amphibienvorkommen ergeben. Dieses Ergebnis konnte durch eine dritte Ortsbegehung und Besichtigung des Pools am 29. August 2025 untermauert werden. Nach einer Ortsbegehung durch einen Mitarbeiter des Rheinisch-Bergischen Kreises, Amt 39 (Artenschutz) wurde festgestellt, dass der Pool als Überwinterungsquartier für Amphibien (hier: Wasserfrösche) nicht geeignet ist und daher ein Rückbau vom 1. Oktober bis 15. Februar grundsätzlich möglich ist. Auch

[4] INGENIEURBÜRO + LANDSCHAFTSARCHITEKTUR HAACKEN: Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) zum Bebauungsplan 158 „Steinenbrück am Holzbach“ in Overath. Solingen, Oktober 2025.

ist der Pool in seinem derzeitigen Zustand nicht als Fortpflanzungsgewässer für planungsrelevante Gelbbauchunken geeignet. Auch wenn zuletzt keine Amphibien im Pool nachweisbar waren, liegen Hinweise auf frühere Vorkommen vor. Ein Vorkommen von einzelnen bis wenigen Amphibien kann für die Zukunft daher nicht ganz ausgeschlossen werden. Daher wird hinsichtlich der vermeidbaren Tötung von Amphibien beim Rückbau des Swimmingpools eine ökologische Baubegleitung empfohlen, auf die im Bebauungsplan hingewiesen wird.

Es ist keine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe II erforderlich.

8.4 Verkehr

Durch die geplante Nachverdichtung ist auf der Olper Straße mit einer Zunahme der Verkehre zu rechnen. Eine Prognose über die Zusatzverkehre erfolgte in einer Verkehrsuntersuchung[5]. Die Zahl der Zusatzverkehre an einem durchschnittlichen Werktag wurde mit Hilfe der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen" der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen (FGSV) abgeschätzt. Demnach ergibt sich für die geplanten ca. 27 Wohneinheiten unter der Annahme einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,2 Einwohnern pro Wohnung und eines MIV-Anteils von 70 % ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von schätzungsweise 130 Pkw pro Tag. Dies entspricht einer Zunahme von etwa 13 Fahrzeugen in der Spitzenstunde. Durch die in dem an der Olper Straße geplanten Gebäude möglichen gewerblichen Nutzungen wird ein Zusatzverkehrsaufkommen von ca. 50 bis 80 Kfz-Fahrten pro Tag und 8 bis 10 Fahrzeugen in der Spitzenstunde prognostiziert. Demnach ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans ein Zusatzverkehrsaufkommen von 210 Fahrzeugen pro Tag bzw. 23 Fahrzeugen in der Spitzenstunde zu erwarten. Um zu überprüfen, ob der fließende Verkehr auf der als Landesstraße qualifizierten Olper Straße trotz der Zusatzverkehre des Neubaugebiets leistungsfähig bleibt, wurde in der Verkehrsuntersuchung eine Leistungsfähigkeitsbetrachtung gemäß dem deutschen Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) durchgeführt. Für die HBS-Bemessung der geplanten Zufahrt in das Neubaugebiet wurde in der Verkehrsuntersuchung zunächst ein maßgebender Ausfahrtsstrom von 23 Fahrzeugen pro Stunde angesetzt. Hierbei wurde für den Knotenpunkt die Qualitätsstufe C prognostiziert. Zur Überprüfung der Robustheit der Ergebnisse wurde die Berechnung zusätzlich für 46 sowie 69 Fahrzeuge pro Stunde – entsprechend einer Verdopplung bzw. Verdreifachung der Bemessungsverkehrsstärke – durchgeführt. In diesen Belastungsszenarien wurde für die Plangebietszufahrt jeweils die Qualitätsstufe D mit einer maximalen mittleren Wartezeit von 36 Sekunden ermittelt. 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 oder andere Anpassungsmaßnahmen auf der Olper Straße sind daher aus

[5] INGENIEURBÜRO BOHLE: Bemessung nach HBS. Einmündung L136 Olper Straße – Zufahrt B-Plan-158 In Overath Steinenbrück. Wiehl, Oktober 2025.

verkehrstechnischer Sicht weder erforderlich noch zweckmäßig, da keine nennenswerten Rückstaus oder Behinderungen im Verkehrsablauf auftreten.

8.5 Ver- und Entsorgung

Beseitigung Niederschlagswasser

Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes NW (LWG) ist das Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Da die Grundstücke im Plangebiet bereits vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut waren, kommt diese Regelung im vorliegenden Fall nicht zum Tragen. Es ist dennoch geplant, das auf den versiegelten Flächen im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wie bisher (ggf. gedrosselt) in den Holzbach einzuleiten. Diese Vorgehensweise wurde durch die Stadtwerke Overath bereits bestätigt.

Entsorgung häusliches Abwasser

Die in den Neubauten anfallenden häuslichen Abwässer sollen über eine Druckleitung in den vorhandenen Schmutzwasserkanal innerhalb der Olper Straße eingeleitet werden. Die im Kanalnetz verfügbaren Kapazitäten werden im weiteren Verfahren bei den Stadtwerken Overath abgefragt.

Strom-, Wasser-, Wärme-, Telekommunikationsversorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Wärme und Telekommunikation kann über einen Anschluss an die bestehenden Leitungen innerhalb der Olper Straße erfolgen. Zur Verteilung innerhalb des Neubaugebiets werden innerhalb der Planstraße entsprechende Leitungen neuverlegt. Die konkrete Erschließungsplanung wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren erarbeitet.

Abfallentsorgung

Der Querschnitt der Planstraße bis zum Quartiersplatz von 5,0 m ermöglicht eine Befahrbarkeit für Abfallsammelfahrzeuge, so dass alle geplanten Baugebiete direkt angefahren werden können. Innerhalb der Mischverkehrsfläche wird eine ausreichend große Wendemöglichkeit für Abfallsammelfahrzeuge geschaffen.

Löschwasserversorgung

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.

Overath, den 9.7.2026

Michael Eyer
Der Bürgermeister

Siegel der Stadt Overath