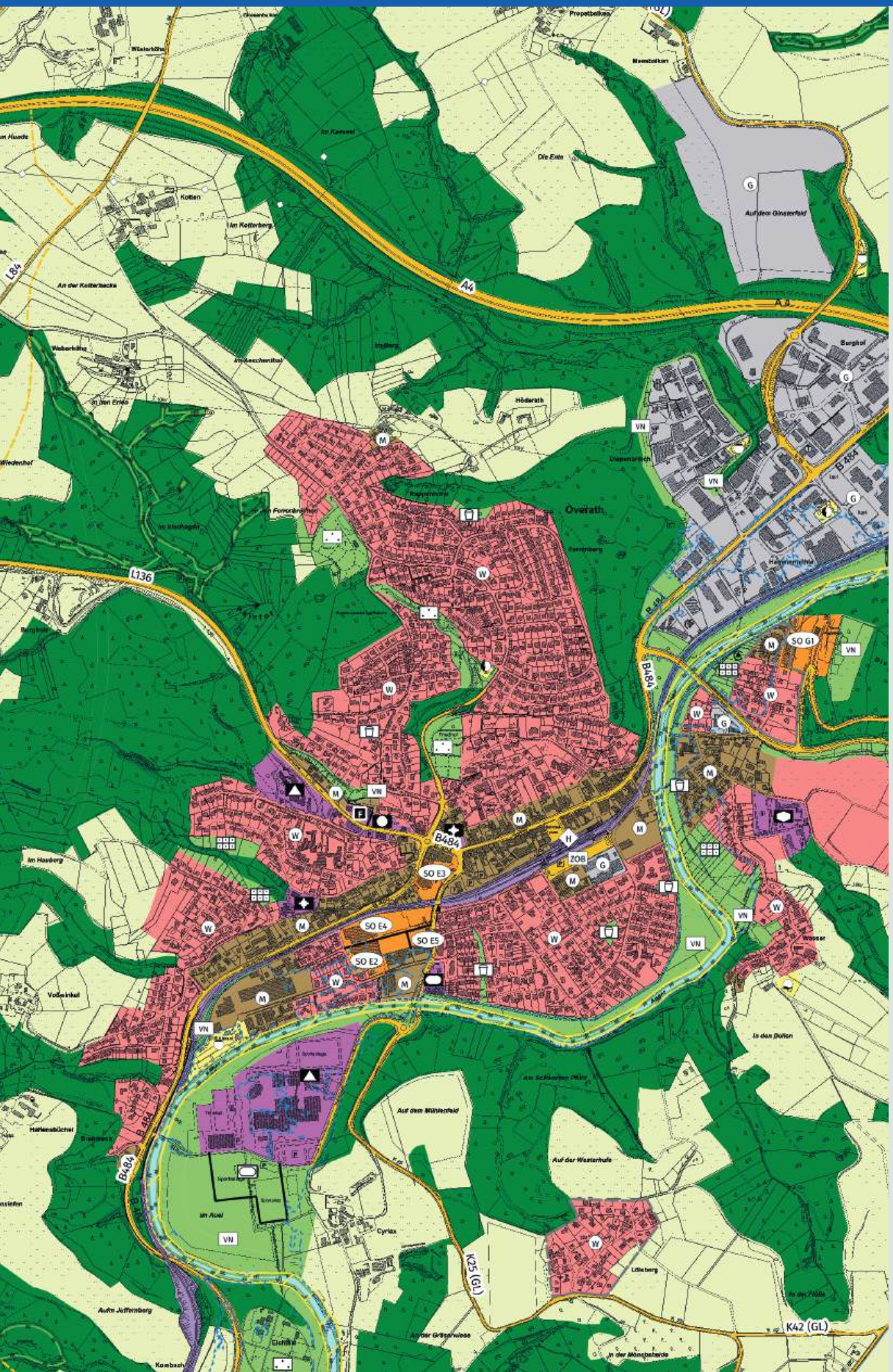
Stadt Overath

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2040

Entwurf - erneute Auslegung

overath
Stadt an Agger und Sülz



BEGRÜNDUNG

Impressum

Auftraggeber

Stadt Overath
Amt für Bauplanung und Bauordnung
Hauptstraße 10
51491 Overath

Ansprechpartner
Martin Latus
Tel.: 02 20 - 66 02 865
Fax: 02 20 - 66 21 05
E-Mail: bauleitplanung@overath.de
Internet: www.overath.de

Auftragnehmer

postwelters + partner
Architektur & Stadtplanung mbB
Arndtstraße 37
44135 Dortmund
Tel.:02 31 - 47 73 48 60
Fax 02 31 - 55 44 44
info@post-welters.de

Bearbeiter
Lena Peters
Joachim Sterl

Abbildungen, Tabellen und Beikarten

postwelters + partner (sofern nicht besonders gekennzeichnet)

Overath/Dortmund, im April 2025

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Einführung

1 Einführung 13

1.1 Aufgabe der Flächennutzungsplanung 13

1.2 Anlass der Neuaufstellung. 14

1.3 Ablauf des Verfahrens 15

1.4 Umweltbericht 20

Teil B: Rahmenbedingungen für die Flächennutzungsplanung

2 Rahmenbedingungen 23

2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen. 23

2.2 Naturräumliche Grundlagen 27

3 Vorgaben überörtlicher Planungen 31

3.1 Aufgabe der Landes- und Regionalplanung 31

3.2 Verbindlichkeit übergeordneter Planungen 32

3.3 Vorgaben und Inhalte des Landesentwicklungsplanes 33

3.4 Vorgaben und Inhalte des Regionalplans 37

3.5 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH). 41

3.6 Landschaftsplan 44

4 Konzepte und Gutachten 47

4.1 Agglomerationskonzept Region Köln/Bonn 47

4.2 Strategische Entwicklungsplanung Overath 2040 48

4.3 Räumliches Entwicklungskonzept 50

4.4 Integriertes Handlungskonzept 52

4.5 Gewerbeflächenkonzept Rheinisch-Bergischer-Kreis 54

4.6 Einzelhandelsgutachten 55
4.7 Wohnraumbedarfsanalyse 57
4.8 Integriertes Klimaschutzkonzept RBK 59
4.9 Klimaschutzteilkonzept klimafreundliche Mobilität in der Stadt Overath 59
4.10 Konzept zur Regionalen Fahrradinfrastruktur im Bergischen RheinLand 61

Teil C: Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung und Potenzialflächen

5 Flächenbedarfe 64
5.1 Wohnbauflächen 65
5.2 Gewerbeflächen 72

6 Auswahl der Potenzialflächen 77
6.1 Auswahl der Potenzialflächen Wohnen 77
6.2 Auswahl der Potenzialflächen Gewerbe 85
6.3 Zusatzflächen 88

Teil D: Erläuterung der Inhalte des Flächennutzungsplanes

7 Erläuterung der Inhalte des Flächennutzungsplanes 91
7.1 Wohnbauflächen 94
7.2 Gemischte Bauflächen 99
7.3 Gewerbliche Bauflächen 104
7.4 Sondergebiete 109
7.5 Flächen für den Gemeinbedarf 117
7.6 Flächen für den überörtlichen Verkehr 127
7.7 Ver- und Entsorgungsflächen 131

7.7.5 Wasserversorgung 133
7.8 Grünflächen 136
7.9 Wasserflächen 144
7.10 Flächen für die Landwirtschaft und Wald 148
7.11 Sonstige Darstellungen 154
7.12 Nachrichtliche Übernahmen 154
7.13 Vermerke 166
7.14 Zeichnerische Hinweise 166
7.15 Flächenbilanz 168

Teil E: Anhang

8 Anhang 170
8.1 Umweltbericht 170
8.2 Steckbriefe 170
8.3 Overather Liste 170
8.4 Vermutete Bodendenkmäler 171

Beikartenverzeichnis

Beikarte 1: Reserverflächen für die wohnbauliche Entwicklung in Overath. 71
Beikarte 2: Reserverflächen für die gewerbliche Entwicklung in Overath 76
Beikarte 3: Übersicht der Wohnpotenzialflächen in Overath 84
Beikarte 4: Übersicht der Gewerbepotenzialflächen in Overath 87
Beikarte 5: Übersicht der Wohnbauflächen in Overath 98
Beikarte 6: Übersicht der Gemischten Bauflächen in Overath 103
Beikarte 7: Übersicht der Gewerblichen Bauflächen in Overath 108
Beikarte 8: Übersicht der Sondergebiete in Overath (Teil 1). 115
Beikarte 9: Übersicht der Sondergebiete in Overath (Teil 2). 116
Beikarte 10: Übersicht der Flächen für den Gemeinbedarf in Overath (Teil 1) . .125
Beikarte 11: Übersicht der Flächen für den Gemeinbedarf in Overath (Teil 2). . .126
Beikarte 12: Übersicht der Flächen für den überörtlichen Verkehr in Overath . .130
Beikarte 13: Übersicht der Flächen für die Ver- und Entsorgung in Overath 135
Beikarte 14: Übersichtskarte der Grünflächen in Overath (Teil 1) 142
Beikarte 15: Übersichtskarte der Grünflächen in Overath (Teil 2) 143
Beikarte 16: Übersicht der Wasserflächen in Overath 147
Beikarte 17: Übersicht der Flächen für Landwirtschaft und Wald in Overath . . .153
Beikarte 18: Übersicht der festgesetzten Überschwemmungsgebiete
in Overath 157

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verfahrensablauf zur Erstellung des REK sowie zur FNP-Neuaufstellung für die Stadt Overath. 17
Abbildung 2: Lage der Stadt Overath im Rheinisch-Bergischen-Kreis 23
Abbildung 3: Bodennutzung in Overath im Jahr 2020 25
Abbildung 4: Wirtschaftszweige in Overath, Rheinisch-Bergischer-Kreis und NRW im Juni 2020 27
Abbildung 5: Ausschnitt der Stadt Overath aus dem Regionalplan Köln 38
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem zweiten Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln. 40
Abbildung 7: Ausschnitt der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes »Südkreis« 45
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Strukturbild 2040+ 48
Abbildung 9: Labels mit Inhalten und Anforderungen an die Themenfelder . . . 50
Abbildung 10: Räumliches Entwicklungskonzept der Stadt Overath - Zieljahr 2040 51
Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Strukturkonzept Overath 53
Abbildung 12: Suchräume in der Stadt Overath (GE-Konzept) 55
Abbildung 13: Übersicht zu den Maßnahmenbündeln bzw. Handlungsfeldern . . . 61
Abbildung 14: Regionales Radverkehrsnetz des Bergischen RheinLands 62
Abbildung 15: Zusatzflächen. 89
Abbildung 16: Übersicht der aktuell bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete in Overath 104

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklung der Bevölkerungszahlen zwischen Dezember 2000 und 2023 24
Tabelle 2: Entwicklung der Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen zwischen Juni 2010 und 2020. 26
Tabelle 3: Reserveflächen für Wohnen und Gewerbe in der Stadt Overath 68
Tabelle 4: Reserveflächen für die Wohnraumentwicklung 69
Tabelle 5: Bedarfsschätzung der Bezirksregierung Köln für die Stadt Overath (Wohnen) 69
Tabelle 6: Verbleibender Handlungsbedarf (Wohnen) für die Stadt Overath . . 70
Tabelle 7: Reserveflächen für die Gewerbeflächenentwicklung. 74
Tabelle 8: Bedarfsschätzung der Bezirksregierung Köln für die Stadt Overath (Gewerbe) 75
Tabelle 9: Verbleibender Handlungsbedarf (Gewerbe) für die Stadt Overath. . . 75
Tabelle 10: Wohnpotenzialflächen. 83
Tabelle 11: Gewerbepotenzialflächen 86
Tabelle 12: Zusammenstellung der Rücknahmen von Wohnbauflächen. 95

Tabellenverzeichnis (Fortsetzung)

Tabelle 13: Zusammenstellung der Neudarstellungen von Wohnbauflächen 97
Tabelle 14: Zusammenstellung der Rücknahmen von Gemischten Bauflächen. .101
Tabelle 15: Zusammenstellung der Neudarstellungen von Gemischten Bauflächen 102
Tabelle 16: Zusammenstellung der Rücknahmen von Gewerblichen Bauflächen 106
Tabelle 17: Zusammenstellung der Neudarstellungen von Gewerblichen Bauflächen 107
Tabelle 18: Zusammenstellung der Rücknahmen von Sondergebieten 114
Tabelle 20: Zusammenstellung der Neudarstellungen von Sondergebieten 115
Tabelle 21: Zusammenstellung der Rücknahmen von Flächen für den Gemeinbedarf. 118
Tabelle 22: Zusammenstellung der Neudarstellungen von Flächen für den Gemeinbedarf. 119
Tabelle 23: Kirchen im Stadtgebiet Overath. 121
Tabelle 24: Angebote für Altenwohnen und -betreuung in Overath 122
Tabelle 25: Feuerwehrgerätehäuser in Overath. 124
Tabelle 26: Sporthallen in Overath 124
Tabelle 27: Zusammenstellung der Rücknahmen von Verkehrsflächen 128
Tabelle 28: Zusammenstellung der Neudarstellungen von Verkehrsflächen....129
Tabelle 29: Zusammenstellung der Neudarstellungen von Flächen für die Ver- und Entsorgung 132
Tabelle 30: Zusammenstellung der Rücknahmen von Grünflächen 137
Tabelle 31: Zusammenstellung der Neudarstellungen von Grünflächen 138
Tabelle 32: Friedhöfe in Overath 140
Tabelle 33: Zusammenstellung der Rücknahmen von Wasserflächen. 146
Tabelle 34: Zusammenstellung der Neudarstellungen von Wasserflächen 146
Tabelle 35: Zusammenstellung der Rücknahmen von Flächen für die Landwirtschaft 150
Tabelle 36: Zusammenstellung der Rücknahmen von Flächen für Wald 150
Tabelle 37: Zusammenstellung der Neudarstellungen von Flächen für die Landwirtschaft 152
Tabelle 38: Zusammenstellung der Neudarstellungen von Flächen für Wald ...152
Tabelle 39: Flächenbilanz in Overath zum Stand des Entwurfes 168
Tabelle 40: Vermutete Bodendenkmäler in der Stadt Overath (Stand: Entwurf) 175

Abkürzungen in Begründung und auf der Planurkunde

Maßeinheiten

ha	Hektar
qm	Quadratmeter
qkm	Quadratkilometer
h	Stunde
p.a.	per anno / pro Jahr
kV	Kilovolt
MW	Megawatt
Mio.	Millionen

Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
GG	Grundgesetz
LNatSchG NRW	Landesnaturschutzgesetz NRW
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
DIN	Deutsche Industrie Norm
ROG	Raumordnungsgesetz
VO	Verordnung
Art.	Artikel
Nr.	Nummer
§	Paragraph
S.	Seite
LEP NRW	Landesentwicklungsplan Nordrhein Westfalen
LPlG Nrw	Ladesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen

Allgemeine Abkürzungen

tlw./tw.	teilweise
rd.	rund
ggf.	gegebenenfalls
evtl.	eventuell
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
ca.	circa
inkl.	inklusive
NN	Normalnull
St.	Sankt
NABU	Naturschutzbund Deutschland
HRB	Hochwasserrückhalte-becken
RRB	Regenrückhaltebecken
S-Bahn	(Stadt-)Schnellbahn
MIV	Motorisierter Individualverkeht
KFZ	Kraftfahrzeug
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
SPNV	Schienenpersonen-nahverkehr
WEA	Windenergieanlage
ZOB	Zentraler Busbahnhof

FNP	Flächennutzungsplan
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
GIB	Bereich für gewerbliche und in-dustrielle Nutzungen
FFH-Gebiet	Schutzgebietsausweisung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie
NSG	Naturschutzgebiet
LSG	Landschaftsschutzgebiet
VSG	Vogelschutzgebiet
ND	Naturdenkmal
GLB/LB	Geschützter Landschaftsbestandteil
NRW	Nordrhein-Westfalen
BRD	Bunderepublik Deutschland
ILS	Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung
LANUV NRW	Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW
IT.NRW	Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen
OVG	Oberverwaltungsgericht
GIFPRO	Gewerbe- und Industrieflächenprognose nach ILS
IKEK	Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept
ER	Entwicklungsraum
EW	Einwohner / Einwohnerin
HH	Haushalt/e
WE	Wohneinheit/en

Teil A: Einführung

1 Einführung

1.1 Aufgabe der Flächennutzungsplanung

Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, die Nutzung der einzelnen Grundstücke der Stadt für das gesamte Stadtgebiet vorbereitend darzustellen und je nach Erforderlichkeit für ausgewählte Plangebiete verbindlich festzusetzen. Der Flächennutzungsplan ist dabei als der vorbereitende Teil der Bauleitplanung das planerische Instrument der Stadt, um im Rahmen der durch Art. 28 GG gesicherten Planungshoheit flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet die »sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung darzustellen» (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Damit trifft die Stadt in diesem Plan erste grundlegende planerische Aussagen über die von ihr angestrebte Bodennutzung. Diese Darstellungen sind dabei grundsätzlich nicht als parzellenscharf aufzufassen; die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthalten die in einem zweiten Schritt aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden verbindlichen Bauleitpläne (qualifizierte und einfache Bebauungspläne sowie die vorhabenbezogenen Bebauungspläne). Erst in diesen Plänen werden Art und Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Plangebiete und damit die Bebaubarkeit jeder einzelnen Parzelle festgesetzt.

Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan besteht aus dem flächenbezogenen Plan mit den behördenverbindlichen Darstellungen und der gemäß § 5 Abs. 5 BauGB diesem Plan beizufügenden Begründung. In diesem Textteil werden die Darstellungen inhaltlich hergeleitet und mit entsprechenden Ergänzungskarten zu speziellen Aspekten in ihren Auswirkungen auf die Entwicklung der Stadt erläutert. Damit werden in diesem gesamten Planwerk die Zielvorstellungen der Stadt über die künftige Nutzung des Bodens als Ergebnis eines Abstimmungs-, Planungs- und Abwägungsprozesses öffentlich dargestellt. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung (separates Werk).

Abstimmung mit Regionalplanung und Behörden

Auch wenn die Stadt als Trägerin der Planungshoheit die Bauleitpläne »in eigener Verantwortung« (§ 2 Abs. 1 BauGB) in ihrem eigenen Wirkungskreis als Pflichtaufgabe aufzustellen hat, so sind ihrem Handlungsspielraum beim Planungsprozess bestimmte Grenzen gesetzt. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB in ihrem Inhalt den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen und müssen dabei verbindliche Vorgaben ohne Veränderungen übernehmen; derartige Vorgaben unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Die Bauleitpläne sind weiterhin nach

§ 2 BauGB mit den planerischen Zielvorstellungen der benachbarten Städte und Gemeinden abzustimmen. Damit Nachbarkommunen durch mögliche, aus der Planungsabsicht resultierende negative Folgen nicht beeinträchtigt werden, sind die planerischen Vorstellungen im Hinblick auf mögliche Auswirkungen über die Stadtgrenzen hinaus zu überprüfen. Nach § 4 BauGB sind die von der Planungsabsicht betroffenen »Behörden« möglichst frühzeitig an der Ausarbeitung der Bauleitpläne zu beteiligen, damit die jeweilige Kommune rechtzeitig Kenntnisse von den räumlich wirksamen Planungen oder Maßnahmen der Fachbehörden erhält.

Wirkung des Flächennutzungsplanes

Nach der Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln wirkt der Flächennutzungsplan wie eine kommunalpolitische Selbstbindung der Stadt. Der Flächennutzungsplan besitzt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber der Bürgerschaft der Stadt oder konkret den Eigentümerinnen und Eigentümern der überplanten Grundstücke. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht als allgemein verbindlich anzusehen, sondern gelten nur behördenintern.

Gesetzliche Grundlage

Die gesetzliche Grundlage für das Verfahren ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221). Das Verfahren der Flächennutzungsplanung gliedert sich klassisch in die beiden zentralen Schritte der Erarbeitung des Vorentwurfes und des Entwurfes. Diese beiden Schritte sind nach dem Baugesetzbuch in eine Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einzubetten. Wird der Entwurf des Flächennutzungsplanes nach erfolgter Offenlage geändert oder ergänzt, ist er gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen.

1.2 Anlass der Neuaufstellung

Die Stadt Overath – mit derzeit rund 28.000 Einwohnerinnen und Einwohnern – liegt im Rheinisch-Bergischen-Kreis. Der Flächennutzungsplan der Stadt stammt aus dem Jahr 1980 und wurde seitdem mehr als 75 Mal geändert. Der Plan gewährleistet damit keine ausreichende Basis mehr für die Steuerung der räumlichen Entwicklung der Stadt. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Overath entschieden, den Flächennutzungsplan als Basis für eine nachhaltige Stadtentwicklung für die nächsten 15 bis 20 Jahre neu aufzustellen (Zielhorizont 2040). In diesem Zusammenhang sind auch die Vorgaben seitens der Regionalplanung in Bezug auf die Rücknahme von Flächendarstellungen zu beachten. Darüber hinaus sind die erfolgten Änderungsverfahren in das

Planwerk einzuarbeiten. Außerdem sind eine Reihe bereits vorhandener Pläne und Konzepte in den neuen Flächennutzungsplan zu integrieren.

Beim Planungsprozess sind verschiedene Herausforderungen zu berücksichtigen: Wie derzeit alle Kommunen erfährt auch Overath erhebliche ökonomischer, ökologische und soziale Veränderungsprozesse. Beispielhaft zu nennen sind hierbei der demografische Wandel, die Individualisierung und Vielfalt der Lebensstile eine zunehmende Polarisierung der Gesellschaft, Privatisierung, Globalisierung und Konzentration der Wirtschaft sowie der Klimawandel. Diesen Prozessen zu begegnen stellt eine der größten Herausforderungen der Stadtentwicklung dar, die aber allein mit kurzfristigen, projektbezogenen Strategien der Kommunalpolitik nicht zu bewältigen ist.

Die Stadt Overath strebt daher eine langfristig orientierte und integrierte Strategie an, um investitionsfördernde Innovationen zu generieren, Spannungen stadt- und sozialverträglich auszugleichen und bedrohte Qualitäten zu stabilisieren. Darüber hinaus sollen die geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen im Umweltbericht berücksichtigt werden.

1.3 Ablauf des Verfahrens

Das Verfahren der Flächennutzungsplanung gliedert sich klassisch in die beiden zentralen Schritte der Erarbeitung des Vorentwurfes und des Entwurfes. Diese beiden Schritte sind nach dem Baugesetzbuch in eine Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einzubetten. Wird der Entwurf des Flächennutzungsplanes nach erfolgter Offenlage geändert oder ergänzt, ist er gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen.

Der förmlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgeschaltet war ein umfangreicher informeller Planungsprozess in Form eines räumlichen Entwicklungskonzeptes (siehe Kapitel 4.3). Das Konzept baut auf der strategischen Entwicklungsplanung der Stadt Overath auf, in welcher gesamtstädtische Zielstellungen für die unterschiedlichen Themenfelder gemeinsam mit der Öffentlichkeit erarbeitet wurden. Das räumliche Entwicklungskonzept zeigt u. a. auf, wo Schwerpunkte für Wohn- und Gewerbeentwicklung in der Stadt entstehen können und beinhaltet somit Aussagen sowohl für die gesamtstädtische Entwicklung als auch für die einzelnen Stadtteile. Hieraus können zentrale Vorgaben für die künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet werden.

Der aktuelle Bearbeitungsstand des Flächennutzungsplanes sowie Präsentationen und Protokolle zu vergangenen Veranstaltungen sind der folgenden Website zu entnehmen: *https://overath.heimatidee.de*

1.3.1 Laufzeit des Flächennutzungsplanes

Unter Berücksichtigung der aus diesen Randbedingungen resultierenden Einschränkungen stellt die Stadt den Flächennutzungsplan in eigener Ver-

antwortung auf und trifft damit weitreichende Entscheidungen über ihre zukünftige Entwicklung. Die Erschließung und Bebauung der hier ausgewiesenen Bauflächen und der daraus zu entwickelnden Baugebiete benötigen jedoch längere Zeiträume zu ihrer Umsetzung. I.d.R. legt der Flächennutzungsplan die gemeindliche Entwicklung für die nächsten 15 Jahre fest. Nach Abschluss des Planungsprozesses wird das Ergebnis dieses Planverfahrens in Form des »Flächennutzungsplanes« formell von der Kommunalvertretung, in Overath vom Rat der Stadt, beschlossen. Um nach dem Ratsbeschluss wirksam zu werden, bedarf der Flächennutzungsplan der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Für einen abschließenden Beschluss des Flächennutzungsplanes sind dem Rat der Stadt die Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge aus dem gesamten Aufstellungsverfahren vorzulegen, hier also einschließlich der Unterlagen aus der frühzeitigen Beteiligung.

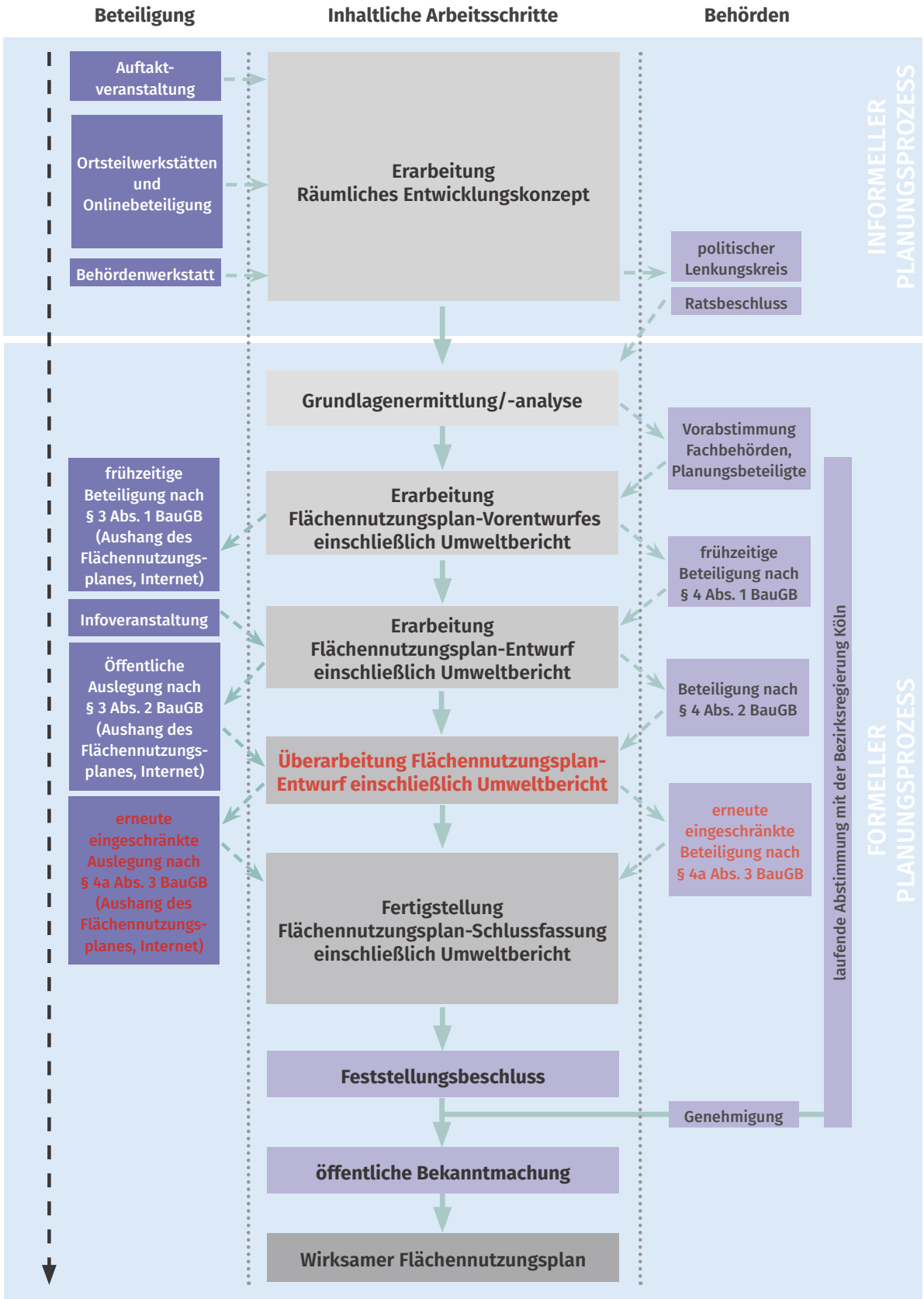


Abbildung 1: Verfahrensablauf zur Erstellung des REK sowie zur FNP-Neuaufstellung für die Stadt Overath

1.3.2 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Auch wenn die Stadt als Trägerin der Planungshoheit die Bauleitpläne »in eigener Verantwortung« (§ 2 Abs. 1 BauGB) in ihrem eigenen Wirkungskreis als Pflichtaufgabe aufzustellen hat, so sind ihrem Handlungsspielraum beim Planungsprozess bestimmte Grenzen gesetzt. Über die weitgehend parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 1 Abs. 4 BauGB erfolgende Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden alle raumrelevanten Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen in mehreren Phasen in den Flächennutzungsplan einbezogen.

Scoping

Die Bauleitpläne sind weiterhin nach § 2 BauGB mit den planerischen Zielvorstellungen der benachbarten Kommune abzustimmen. Damit Nachbarstädte und -gemeinden durch mögliche, aus der Planungsabsicht resultierende negative Folgen nicht beeinträchtigt werden, sind die planerischen Vorstellungen im Hinblick auf mögliche Auswirkungen über die Stadtgrenzen hinaus zu überprüfen. Nach § 4 BauGB sind die von der Planungsabsicht betroffenen »Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange« möglichst frühzeitig an der Ausarbeitung der Bauleitpläne zu beteiligen, damit die jeweilige Kommune rechtzeitig Kenntnisse von den räumlich wirksamen Planungen oder Maßnahmen der Fachbehörden erhält. Für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden betroffene Behörden sowie weitere Träger öffentlicher Belange mit dem Schreiben vom 05.05.2021 zur Stellungnahme bis zum 11.07.2021 aufgefordert.

Während der Phase des Scopings sind seitens der Träger öffentlicher Belange insgesamt 13 Stellungnahmen eingegangen. Am Verfahren beteiligt haben sich unter anderem die Stadtverwaltung Overath, der Rheinisch-Bergische-Kreis, verschiedene Fachabteilungen der Bezirksregierung und Umweltverbände. Inhaltlich bildeten Umweltaspekte den Schwerpunkt der Stellungnahmen.

1.3.3 Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

Einen besonderen Stellenwert hat die Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger in das Planungsverfahren. Nach § 3 BauGB sind sie in den verschiedenen Entwurfsstadien am Planungsprozess zu beteiligen. Dabei ist die Form und die Intensität der Beteiligung als weitgehend offen anzusehen, d. h. die Stadt kann durchaus eigene, lokalspezifische Verfahren zur Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger in diesen für sie wichtigen kommunalpolitischen Prozess entwickeln. Gesetzlich vorgeschrieben ist eine frühzeitige Beteiligung zur Erörterung der Ziele und Zwecke der Planung und eine abschließende Beteiligung der Bürgerschaft zum Ende des Planungsprozesses. Hier ist die »Öffentliche Auslegung« des Planwerkes für die Dauer eines Monats formell durch das Baugesetzbuch festgelegt.

Für die frühzeitige Beteiligung fand eine öffentliche Veranstaltung am 01. März 2024 statt, in welcher der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes samt zugehöriger Anlagen ausgelegt wurde. Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung waren vor Ort, um offene Fragen zu beantworten und Anregungen der Bürgerschaft entgegenzunehmen.

Im Anschluss an die Öffentlichkeitsveranstaltung wurde der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes samt zugehöriger Anlagen für die Dauer von etwas mehr als zwei Monaten vom 04. März 2024 bis zum 10. Mai 2024 öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum hatten die Bürgerinnen und Bürger zusätzlich die Möglichkeit sich in den Planungsprozess einzubringen, indem sie ihre Stellungnahmen schriftlich bei der Stadt einreichen.

Zudem gab es zwei Ortsteilveranstaltungen zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes, welche am 24. und 25. April 2024 für den Teilraum Agger und den Teilraum Sülz stattfanden. Hier hatten die Bürgerinnen und Bürger erneut die Möglichkeit, sich über die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu informieren, Fragen zu stellen und Anregungen vorzubringen.

Nach Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingereichten Stellungnahmen wurde der Entwurf des FNPs erarbeitet. Dieser wurde samt zugehöriger Anlagen für die Dauer von fünf Wochen vom 06. Januar 2025 bis einschließlich 07. Februar 2025 öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum hatten die Bürgerinnen und Bürger erneut die Möglichkeit, sich etwa durch Einreichen einer Stellungnahme, aktiv in das FNP-Neuaufstellungsverfahren einzubringen.

Da nach der öffentlichen Auslegung des FNP-Entwurfs weitere Änderungen und Ergänzungen erforderlich waren, erfolgt gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute eingeschränkte Auslegung des FNP-Entwurfs (siehe Kapitel 1.3). Diese soll in der Sitzung des Stadtrats am 09. April 2025 beschlossen werden. In diesem Rahmen können sich die Bürgerinnen und Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut in das laufende FNP-Neuaufstellungsverfahren einbringen. Stellungnahmen werden jedoch nur für die hervorgehobenen Änderungen in der Planzeichnung und in dieser Begründung zum Flächennutzungsplan entgegengenommen. Im Weiteren ist für den Sommer 2025 die Erstellung der FNP-Schlussfassung sowie der Feststellungsbeschluss des FNPs durch den Rat der Stadt Overath vorgesehen.

1.3.4 Landesplanerische Abstimmung

Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB in ihrem Inhalt den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen und müssen dabei verbindliche Vorgaben ohne Veränderungen übernehmen; derartige Vorgaben unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung.

Ein anderer Teil der regionalplanerischen Darstellungen lässt hingegen einen planerischen Spielraum auf kommunaler Planungsebene, hier etwa hinsichtlich der weiteren Differenzierung und konkretisierenden Abgrenzung von Darstellung innerhalb der regionalplanerisch gesicherten Allgemeinen

Siedlungsbereiche (ASB) oder der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). ~~In den Grenzen der Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes bestehen zudem auch innerhalb des Freiraumes (bzw. den entsprechenden regionalplanerisch gesicherten Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen) durch (regionalplanerisch abzustimmende) Darstellungen des Flächennutzungsplanes Entwicklungsmöglichkeiten (vgl. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2-4 Ziel Entwicklung der Ortsteile im Freiraum).~~

Hinsichtlich der Darstellung von Bauflächen im regionalplanerischen festgelegtem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich ist nach aktuellem Stand auf das Urteil des Oberverwaltungsgerichts (OVG) Münster vom 21. März 2024 (11 D 133/20.NE) zu verweisen. Demnach sind überwiegende Teile der Festlegungen des 1. Änderungsverfahrens zum des Landesentwicklungsplan (LEP NRW) für unwirksam erklärt worden (siehe Kapitel 3.3).

In der Folge finden die Ausnahmeregelungen zur Inanspruchnahme von regionalplanerisch festgelegtem Freiraum gemäß Ziel 2-3 LEP NRW (»Siedlungsraum und Freiraum«) sowie das Ziel 2-4 LEP NRW (»Entwicklung der Ortsteile im Freiraum«) derzeit keine Anwendung mehr. Für die als unwirksam erklärten Ziele und Grundsätze des LEP NRW gilt nunmehr die Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2016 (GV. NRW. S. 259) fort.

1.4 Umweltbericht

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan. Bestandteil der »Umweltprüfung«, ist die Prüfung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthaltenen Umweltbelange sowie der Übereinstimmung der Planung mit der sog. »Bodenschutzklausel« des § 1a Abs. 2 BauGB. Diese dient dazu, den Vorrang der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB näher zu differenzieren, die Bodenversiegelung zu beschränken und sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen. Diese gesetzlichen Vorgaben dienen allesamt dazu, die geplanten Eingriffe in bisher unversiegelte Flächen tatsächlich auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.

Darüber hinaus sind im Rahmen der Umweltprüfung die »Vermeidung« und der »Ausgleich« im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zu untersuchen. Eine weitere zentrale Funktion des Umweltberichtes ist die sog. »Alternativenprüfung« im Sinne des § 3 Abs. 1 und 2 BauGB. Letztere dient im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens dazu, denkbare Varianten der künftigen Entwicklung und Bebauung hinsichtlich der voraussichtlichen Auswirkungen

auf Boden, Natur und Landschaft für den Abwägungsvorgang im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB gegenüber zu stellen.

Das Ergebnis der gesamten Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. In einer Erklärung zum Umweltbericht ist die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt werden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit anderen Planungsmöglichkeiten gewählt wird, darzulegen. Der Umweltbericht ist in seinem aktuellen Bearbeitungsstand der Anlage dieser Begründung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes beigefügt.

Teil B: Rahmenbedingungen für die Flächennutzungsplanung

2 Rahmenbedingungen

Im Teil B der Begründung werden die für die Flächennutzungsplanung relevanten Rahmenbedingungen in der Stadt Overath dargestellt. Hierbei stehen die Lage der Stadt, die gesellschaftlichen und naturräumlichen Grundlagen sowie weitere Grundlagen und Konzepte und die Vorgaben der überörtlichen Planungen im Vordergrund.

2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

2.1.1 Lage und Größe des Stadtgebietes

Die Stadt Overath befindet sich im Regierungsbezirk Köln und liegt östlich im Rheinisch-Bergischen-Kreis. Im Rheinisch-Bergischen-Kreis grenzt Overath an die Städte Rösrath sowie Bergisch Gladbach. Darüber hinaus grenzt Overath an den Oberbergischen Kreis und den Rhein-Sieg-Kreis. Das Oberzentrum Köln liegt 30 km westlich entfernt. Overath ist im Landesentwicklungsplan als Grundzentrum gekennzeichnet.

Räumlich-strukturell teilt sich die Stadt Overath in die Stadtteile Vilkerath, Steinenbrück, Untereschbach, Immekeppel, Brombach, Marialinden und Heiligenhaus auf, wobei der Siedlungsschwerpunkt im Hauptort Overath liegt.

Abbildung 2: Lage der Stadt Overath im Rheinisch-Bergischen-Kreis
Quelle: www.Wikipedia.org

Das nächstgelegene Oberzentrum für die Stadt Overath stellt die kreisfreie Stadt Köln dar, die sich in etwa 30 km Entfernung westlich von Overath befindet und über die Autobahn A4 erreicht werden kann. Die große kreisangehörige Stadt Bergisch Gladbach kann in circa 20 km Entfernung in westlicher Richtung über die gleiche Autobahn erreicht werden.

Mit der Regionalbahn kann die Stadt Köln von Overath aus über eine Direktverbindung, welche halbstündlich fährt, in rund 35 min erreicht werden. Die Stadt Bergisch Gladbach ist hingegen mit Umstieg in die S-Bahn am Kölner Hauptbahnhof oder über eine Busverbindung mit Umstieg in Bensberg innerhalb von etwa einer Stunde mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Auch hier fahren Busse und Bahnen mit Startpunkt am Overather Hauptbahnhof im 30 Minuten-Takt.

2.1.2 Bevölkerung und Bevölkerungsverteilung

Zum 31. Dezember 2023 sind im Einwohnermeldeamt der Stadt Overath 27.726 Personen mit Hauptwohnsitz verzeichnet worden. Dabei entwickelten sich die Bevölkerungszahlen der Stadtteile zwischen den Jahren 2000 und 2023 unterschiedlich. Während die Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Brombach beinahe gleichbleibend verlief, ist die Bevölkerungszahl im Stadtteil Untereschbach um rund 3,6 Prozent zurück gegangen (- 51 EW). Eine überdurchschnittlich positive Bevölkerungsentwicklung ist hingegen in den Stadtteilen Heiligenhaus (+ 285 EW) und Immekeppel (+ 258 EW) zu verzeichnen. Hier kam es zu einem Bevölkerungswachstum von 10,1 Prozent in Heiligenhaus bzw. 14,2 Prozent in Immekeppel.

Für die Gesamtstadt Overath ist für den betrachteten Zeitraum von 23 Jahren somit ein Bevölkerungszuwachs von 6,3 Prozent (+ 1.654 EW) festzustellen.

Stadtteil	Einwohner in 2000	Einwohner in 2023	Entwicklung absolut	Entwicklung in Prozent
Hauptort Overath	7.056	7.466	+ 410	+ 5,8
Heiligenhaus	2.823	3.108	+ 285	+ 10,1
Marialinden	3.943	4.210	+ 267	+ 6,8
Vilkerath	2.793	2.909	+ 116	+ 4,2
Steinenbrück	5.373	5.694	+ 321	+ 6,0
Untereschbach	1.413	1.362	- 51	- 3,6
Immekeppel	1.811	2.069	+ 258	+ 14,2
Brombach	860	908	+ 48	+ 5,6
Gesamt	**26.072**	**27.726**	**+ 1.654**	**+ 6,3**

Tabelle 1: Entwicklung der Bevölkerungszahlen zwischen Dezember 2000 und 2023

Bodennutzung des Stadtgebietes

Zum 31. Dezember 2020 bestanden gemäß offizieller Flächenstatistik des Landes Nordrhein-Westfalen circa 22,1 Prozent des 6.888 ha großen Stadtgebietes aus Siedlungs- und Verkehrsfläche. Darunter befinden sich anteilig

an der Gesamtfläche der Stadt 8,5 Prozent Wohnbauflächen, 1,5 Prozent Industrie- und Gewerbeflächen, 7,1 Prozent Verkehrsflächen, 2,5 Prozent Erholungsflächen (inkl. Friedhöfe) sowie 2,6 Prozent sonstige Siedlungsflächen. Der überwiegende Teil des Stadtgebietes (circa 42,8 Prozent) wird landwirtschaftlich genutzt und weitere 33,1 Prozent der Stadt werden zu den Waldflächen gezählt.

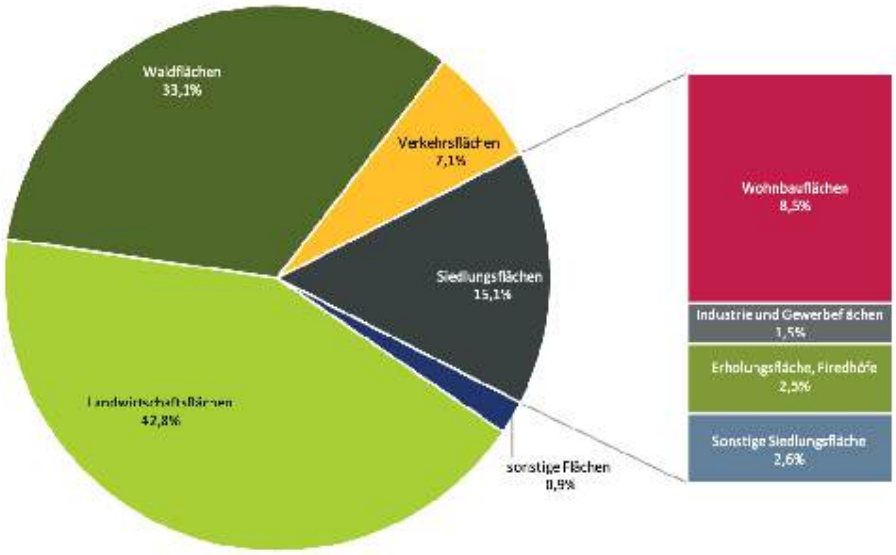


Abbildung 3: Bodennutzung in Overath im Jahr 2020
Quelle: Eigene Darstellung nach IT.NRW

2.1.3 Verkehrliche Anbindung

Die Bundesstraße B484, welche durch das Stadtgebiet verläuft, bildet eine wichtige Verkehrsader in Overath. Sie gewährleistet die Anbindung an die Autobahn A4 und damit den überregionalen Verkehr. Nördlich des Siedlungsschwerpunktes von Overath befindet sich die Anschlussstelle »Overath«. Am westlichen Rand des Stadtgebietes befindet sich die Anschlussstelle »Untereschbach« . Über die A4 sind westlich das Oberzentrum Köln und östlich im weiteren Verlauf das Sauerland erreichbar.

Die Landesstraße L84 verläuft durch den Stadtteil Heiligenhaus und bindet diesen in nord-südlicher Richtung an die benachbarten Städte Rösrath und Lindlar an. Über die Landesstraße L136 ist im Westen die Stadt Bergisch Gladbach und im Osten die Gemeinde Much unmittelbar erreichbar.

Der nächste Flughafen ist der Flughafen Köln-Bonn in circa 10 km Entfernung, welcher einen internationalen Flugverkehr ermöglicht. Darüber hinaus gibt es noch den Flugplatz Meinerzhagen in ca. 30 km Entfernung bzw. den Siegerlandflughafen in rund 60 km Entfernung.

Der Bahnhof Overath befindet sich im Stadtteil Overath. Dort hält in einer Taktfrequenz von 30 Minuten die Regionalbahn RB25 in Richtung Köln-Han-

saring und in Richtung Lüdenscheid (sog. »Oberbergische Bahn«). Über diese Verbindung sind unter anderem die Städte Meinerzhagen, Gummersbach, Rösrath und Köln sowie weitere Zwischenhaltestellen in Gemeinden und Stadtteilen erreichbar.

Der Schienenverkehr wird durch die Deutsche Bahn (DB Regio) betrieben. Am Bahnhof Overath ist über den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) ein Umstieg in sieben verschiedene Buslinien möglich, welche die Stadtteile von Overath an den öffentlichen Personennahverkehr anbindet.

Künftig soll die Strecke der Oberbergischen Bahn (RB25) durch den Neubau eines Haltepunktes im Stadtteil Vilkerath ausgebaut werden. Hier ist zur Förderung der Intermodalität eine neue »Verkehrsdrehscheibe« mit einem zusätzlichen ZOB und einer P&R-Anlage geplant.

2.1.4 Beschäftigte und Branchenverteilung

Im Jahr 2020 verzeichnete die Stadt Overath 10.212 sozialversicherungspflichtig (SVP) Beschäftigte am Wohnort sowie 7.162 SVP-Beschäftigte am Arbeitsort. Zwischen den Jahren 2010 und 2020 ist ein Anstieg von circa 1.781 Arbeitsplätzen am Arbeitsort (+ 34,2 Prozent) festzuhalten. Im regionalen Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden im Rheinisch-Bergischen-Kreis in Bezug zu der Entwicklungen der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort liegt Overath oberhalb des Kreisdurchschnitts von plus 16,76 Prozent. Damit konnte Overath den höchsten Zuwachs an Arbeitsplätzen verzeichnen, gefolgt von der Stadt Wermelskirchen mit 25,9 Prozent (+ 2.629). Die kreisangehörige Stadt Rösrath gewann mit 12,2 Prozent anteilig weniger Arbeitsplätze hinzu (+584). Die Beschäftigten verteilen sich auf die Wirtschaftszweige 2008 gemäß der folgenden Tabelle. Der größte absolute Zuwachs der SVP-Beschäftigten ist im Wirtschaftszweig »Sonstige Dienstleistungen« zu verzeichnen, zu denen u.a. Branchen wie Verwaltung, Information und Kommunikation sowie das Sozialwesen zählen.

Branche	SVP-Beschäftigte in 2010	SVP-Beschäftigte in 2020	Entw. absolut	Entw. prozentual
A Land-, und Forstwirtschaft, Fischerei	34	42	+ 8	+ 23,5 %
B-F Produzierendes Gewerbe	1.893	2.067	+ 174	+ 9,1 %
G-I Handel, Gastgewerbe, Verkehr	1.627	2.234	+ 607	+ 37,3 %
J-U Sonstige Dienstleistungen	1.650	2.819	+ 1.169	+ 70,8 %
Gesamt	**5.205**	**7.162**	**+ 1.957**	**+ 37,6 %**

Tabelle 2: Entwicklung der Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen zwischen Juni 2010 und 2020
Quelle: IT.NRW

Die Sonstigen Dienstleistungen machen in Overath einen vergleichsweise geringeren Anteil aller Beschäftigten aus als beispielsweise im Rheinisch-Bergischen-Kreis oder im Durchschnitt Nordrhein-Westfalens. Der Bereich

Handel, Gastgewerbe und Verkehr sowie das produzierende Gewerbe weist hingegen einen höheren Anteil auf.

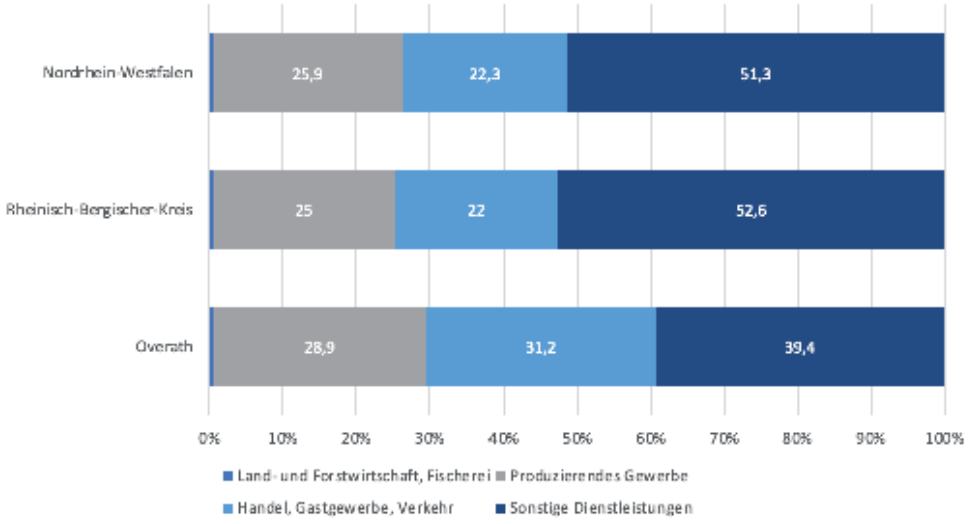


Abbildung 4: Wirtschaftszweige in Overath, Rheinisch-Bergischer-Kreis und NRW im Juni 2020
Quelle: Eigene Darstellung nach IT.NRW

2.2 Naturräumliche Grundlagen

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Overath sind einige naturräumliche Grundlagen zu berücksichtigen. Im Folgenden werden hierzu die wesentlichen Rahmenbedingungen vorgestellt. Vertiefte Erläuterungen zu den naturräumlichen Grundlagen, identitätsstiftenden Besonderheiten sowie Einschränkungen für die Stadtentwicklung werden im Umweltbericht ausgeführt.

2.2.1 Naturräumliche Zuordnung

Das Stadtgebiet Overath ist naturräumlich dem »Bergischen Land« – genauer genommen den »Bergischen Hochflächen« – zuzuordnen. Charakteristisch für die naturräumliche Einheit der »Bergischen Hochflächen« sind die häufigen Gesteinswechsel und die Zerschneidung der Landschaft durch Flüsse und Bäche bei gleichzeitiger Terrassierung des Geländes. Topografisch variiert das Stadtgebiet sehr stark. Der höchste Punkt bildet der »Kleine Heckberg« bei Federath mit 348 m ü.NHN.

2.2.2 Böden und Ökologie

Die auftretenden Gesteine in Overath umfassen den Zeitraum Ordovizium-Silur bis Oberdevon (vor ca. 505 bis 358 Mio. Jahren). In einem Großteil des Stadtgebietes dominiert somit die Braunerde als vorherrschende Bodenart, welche wiederholt von verschiedenen Gleyen unterbrochen wird. Die Böden

im Zentrum Overaths sowie entlang der Agger und Sülz sind häufig stark überprägt, da hier das Hauptsiedlungsgebiet samt gewässerbegleitenden (Alt-)Industrieflächen verortet ist.

Schutzgebiete

In Overath liegen vier FFH-Gebiete und ein Vogelschutzgebiet. Das FFH-Gebiet »Agger« wird in erster Linie durch den Flusslauf und die angrenzenden Auenlebensräume der Agger bestimmt und verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Stadtgebiet. Im Westen befinden sich mit dem FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet »Königsforst« größere zusammenhängende geschützte Waldgebiete mit alten Baumbeständen. Das FFH-Gebiet »Naafbachtal« im Südosten von Overath zeichnet sich hingegen durch sein naturnahes Bachtalsystem und die durch Grünland geprägte Talaue aus. Das FFH-Gebiet »Tongrube/Steinbruch Oberauel« befindet sich im westlichen Stadtgebiet (Stadtteil Untereschbach) auf einem ehemaligen Ziegeleigelände, welches inzwischen Lebensraum für verschiedene Land- und Wasserlebewesen geworden ist.

Neben den FFH- und Vogelschutzgebieten sind im Stadtgebiet Overath gemäß den Landschaftsplandarstellungen die folgenden zwölf Naturschutzgebiete (NSG) ausgewiesen:

- Katzbachtal
- Agger
- Kombachtal
- Lehmichsbachtal
- Lombachtal
- Holzbachaue
- Naafbachtal
- Schlingenbachtal
- Königsforst
- Tongrube Oberauel
- Krebsbachtal
- Volbachtal

Die genannten Naturschutzgebiete schließen sich über das Stadtgebiet von Overath hinaus an weitere Naturschutzgebiete an.

Auf einem Großteil des Stadtgebiets von Overath sind zudem Landschaftsschutzgebiete (LSG) ausgewiesen. Insgesamt sind zwei LSGs im Stadtgebiet über den Landschaftsplan festgesetzt: Das LSG Bergische Hoffläche um Overath und das LSG Aggeraue. Landschaftsschutzgebiete dienen insbesondere der Erhaltung und Sicherung der natürlichen Erholungseignung, dem Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Neben den genannten Schutzgebieten befinden sich im Stadtgebiet zudem geschützte Landschaftsbestandteile, gesetzlich geschützte Biotope, schutz-

würdige Biotope und Biotopverbundräume, dessen detaillierte Beschreibungen dem Umweltbericht zu entnehmen sind.

2.2.3 Wasser

Overath ist stark durch die Flussläufe der Agger und der Sülz geprägt, wobei zum Teil starke Überformungen des Flusslaufs und seiner Auen stattgefunden haben. Neben der Agger und der Sülz umfasst das Gewässernetz auch eine Anzahl kleinerer Fließgewässer, wie den Katzenbach im Overather Stadtzentrum, der Lehmichsbach oder der Dresbach. Die Agger bildet als größter Fluss auf einer Länge von ca. sieben Stromkilometern eine markante Trennlinie zwischen dem östlichen und westlichen Stadtgebiet Overaths.

Grundwasser

Grundwasser ist ein wesentlicher Bestandteil des Naturhaushaltes und von großer ökologischer und wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Es dient als Reservoir für die Entnahme von Wasser guter Qualität für die Trinkwasserversorgung sowie die Verwendung in Industrie und Landwirtschaft. Es trägt zudem zur Erhaltung von Feuchtgebieten und Flussläufen bei und gleicht in niederschlagsarmen Zeiten den Wasserhaushalt im Boden aus.

Elementar ist in diesem Zusammenhang das Naafbachtal, dessen Wasserschutzzonen das südwestliche Stadtgebiet von Overath umfassen. Hier gibt es größere Grund- und Trinkwasservorkommen, die daher umfassend durch entsprechende Schutzgebietsausweisungen geschützt werden.

Hochwasser und Starkregen

Die Agger und Sülz sind Gewässer mit potenziellem signifikanten Hochwasserrisiko. Bereits bei einem Hochwasserereignis, welche im Mittel alle 100 Jahre auftritt (HQ100), können Überschwemmungen von Wohngebäuden sowie einzelner Industriebereiche auftreten. In diesem Fall kommt es zu größerem Schadenpotenzial, u.a. im Gewerbegebiet Hammermühle, im Gewerbegebiet Vilkerath, am Schulstandort Cyriax oder entlang der Olper Straße in Steinenbrück.

Im Falle eines Extremhochwasserereignisses (HQextrem), welches im Schnitt deutlich seltener als alle 100 Jahre auftritt (auch als »Jahrtausendhochwasser« bezeichnet), sind deutlich größere Bereiche des Siedlungsgebiets der Stadt Overath betroffen. Zwar treten Jahrtausendhochwasser statistisch betrachtet seltener auf als etwa ein HQ100; die Folgen können jedoch mitunter verheerend sein, sofern zuvor keine entsprechenden Schutzmaßnahmen getroffen wurden. Im Fall der Stadt Overath sind bei einem HQextrem große Bereiche beidseitig der Agger und Sülz, insbesondere im Bereich der südlichen Innenstadt, der Gewerbegebiete Hammermühle und Vilkerath sowie Siedlungsbereiche in Steinenbrück und Untereschbach betroffen.

2.2.4 Landschafts und Erholung / Kultur

Der Landschaftsraum in Overath setzt sich aus Wäldern und offenen Landschaftsräumen zusammen, die zu einem Großteil landwirtschaftlich genutzt werden. Besonderheit ist die bewegte Topografie des Bergischen Landes mit unterschiedlichen Tal- und Höhenlagen. Ein Großteil des Stadtgebietes ist als Landschaftsschutzgebiet geschützt, zudem gibt es diverse Naturschutzgebiete und Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiete. Overath wird von zwei größeren Flussläufen durchquert, an diese sich eine Vielzahl kleinerer Bachläufe anschließen. Der Fluss Agger verläuft in Nord-Süd-Richtung zentral durch die Stadt und durchquert den Stadtteil Vilkerath sowie die Kernstadt. Im Westen Overaths verläuft die Sülz, ebenfalls in Nord-Süd-Richtung. Im Sülztal sind die Ortslagen Brombach, Immekeppel und Untereschbach angesiedelt. Somit sind die Stadtteile stark durch Fließgewässer geprägt. Neben dem Freizeitpotenzial der Flüsse, handelt es sich um sensible Naturräume mit einer hohen Qualität für Flora und Fauna.

3 Vorgaben überörtlicher Planungen

Bei der Neuaufstellung des FNPs für die Stadt Overath müssen Vorgaben aus den übergeordneten Planungsebenen berücksichtigt werden: Das Baugesetzbuch regelt in § 1 Absatz 4, dass Bauleitpläne in ihrem Inhalt den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Dies gilt somit auch für den FNP, der mit seinen Darstellungen die Schnittstelle der kommunalen Planung zu den übergeordneten Planungsebenen bildet. Zudem werden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange überörtliche und fachliche Vorgaben für die Entwicklung der Stadt formuliert.

Zum generellen Umgang mit übergeordneten Planungsträgern und behördlichen Fachplanungen sowie zur Berücksichtigung ihrer Belange im Rahmen der Flächennutzungsplanung führen die **Kapitel 3.1** bis **Kapitel 3.2** Näheres aus. Die Vorgaben aus der Landesplanung werden in **Kapitel 3.3** gesondert behandelt. Gegenstand von **Kapitel 3.4** sind die für das Stadtgebiet maßgeblichen Darstellungen des Regionalplanes.

Kapitel 3.5 behandelt die Inhalte des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH). Weiterhin werden In **Kapitel 3.6** die Vorgaben und Planungen übergeordneter Fachplanungen, hier die des Landschaftsplans, vorgestellt. An dieser Stelle werden die entsprechenden Fachbelange des Kreises thematisiert, die hieraus resultierenden Nachrichtliche Übernahmen werden hingegen im Kapitel 7.12 beschrieben.

3.1 Aufgabe der Landes- und Regionalplanung

Landesplanerische Vorgaben finden sich insbesondere im Landesplanungsgesetz NRW (LPlG) und im Landesentwicklungsplan (LEP NRW).

Gemäß Landesplanungsgesetz NRW (LPlG) hat die Landesplanung insbesondere die Aufgabe, einen landesweiten Raumordnungsplan aufzustellen, der die Grundzüge der angestrebten räumlichen Entwicklung festlegt. Dieser Plan regelt auf überregionaler Ebene die großräumigen und landesweit bedeutsamen Nutzungen und Funktionen des Raumes.

Für die Aufstellung und Änderung des »Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)« ist das Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen als oberste Landesplanungsbehörde federführend; die abschließende Beschlussfassung obliegt dem Landtag.

Ferner gehört zur Landesplanung die Abstimmung, ob und wie raumbedeutsame Vorhaben raum- und umweltverträglich möglich sind, sowie die Koordinierung überregional bedeutsamer (Fach-)Planungen und Maßnahmen, sodass sie möglichst raumverträglich miteinander in Einklang gebracht und verwirklicht werden können.

Weitere Vorgaben überörtlicher Planungen sind im Regionalplan sowie in der entsprechenden Neuaufstellung des Regionalplans enthalten.

Landesentwicklungsplan und Regionalplan besitzen für den Flächennutzungsplan Vorgaben, die bei den Planungen zu beachten (Ziele) oder zu berücksichtigen (Grundsätze) sind. Gemäß Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPlG) werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung räumlich und sachlich für die einzelnen Planungsregionen ausgeformt. Dies erfolgt im Wesentlichen durch zeichnerische Darstellungen und ergänzende Erläuterungen/Vorgaben.

Die Regionalplanung konkretisiert die Landesplanung für die verschiedenen regionalen Teilräume des Landes. Der Begriff »Teilraum« bezeichnet in diesem Zusammenhang das gesamte Planungsgebiet eines Trägers der Regionalplanung.

Die Stadt Overath befindet sich innerhalb des Regierungsbezirks Köln. Zuständiger Träger der Regionaplanung ist demnach der Regionalrat der Bezirksregierung Köln. Die Regionalplanungsbehörde bereitet die Entscheidungen des Regionalrats vor und erarbeitet fachlich den Regionalplan.

3.2 Verbindlichkeit übergeordneter Planungen

Die Darstellungen der Raumordnungspläne besitzen in der Regel keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber der Bürgerschaft. Die hier aufgeführten Ziele können dementsprechend auch nicht auf juristischem Wege eingefordert werden. Die Aussagen übergeordneter Pläne müssen zunächst in kommunales Planungsrecht »übersetzt« werden, um gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern verbindlich zu werden. Dazu bedarf es hinsichtlich verbindlicher Baurechte im Siedlungszusammenhang in der Regel der Darstellung im FNP und anschließend der konkreten Festsetzung in einem Bebauungsplan. Grundsätzlich sind Abweichungen des FNPs von den Aussagen übergeordneter Pläne ausgeschlossen.

Die gegenseitige Beeinflussung der Planungsebenen ist über das sogenannte »Gegenstromprinzip« in § 1 Abs. 3 ROG gesetzlich geregelt. Das Gegenstromprinzip besagt, dass die Planungen der Kommune auf Ebene des Regionalplans berücksichtigt werden müssen, die Kommune sich insbesondere hinsichtlich neuen Wohnbau- sowie gewerblichen Bauflächendarstellungen aber auch an die Vorgaben der überörtlichen Planung halten muss. Die übergeordnete Planung ist dabei so ausgestaltet, dass sie der untergeordneten Planungsebene ausreichend Planungsspielraum belässt.

Die übergeordneten Planungen sind gemäß folgender Systematik zu differenzieren: »Ziele der Raumordnung« sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen wie dem FNP zu beachten und können somit nicht in einem Abwägungsvorgang der Stadt überwunden werden. Die »Grundsätze der Raumordnung« können dagegen als Belange in den Abwägungsvorgang für die Neuaufstellung des FNPs einfließen, wo sie neben anderen Belangen Berücksichtigung finden.

Neben der übergeordneten räumlichen Planung sind im Rahmen der Neuaufstellung des FNPs insbesondere auch verbindliche Vorgaben der verschiedenen Fachplanungen im Sinne der Ziele der Raumordnung zu beachten. Teilweise sind diese in den LEP NRW und/oder den jeweiligen Regionalplan integriert, teilweise werden hier von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange auch eigene Planwerke verfasst und fortgeschrieben. Nach § 5 Abs. 4 BauGB sollen »Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind [...] nachrichtlich übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im FNP vermerkt werden.«

Für derartige Planungen erfolgt jeweils ein eigenes fachplanerisches Verfahren, etwa ein Planfeststellungsverfahren. Diese sind in ihrer Wirkung mit den Bebauungsplänen vergleichbar, die Regelungen wirken demnach üblicherweise für Dritte unmittelbar verbindlich (etwa resultieren aus der Festlegung eines Wasserschutzgebietes unmittelbar verbindlich einzuhaltende Gebote/Verbote für Eigentümer- oder Nutzerschaft der überplanten Flächen). Als Beispiele sind hier überregionale Infrastrukturplanungen, wie zum Beispiel der Bau bzw. Ausbau von Bahntrassen, Landesstraßen oder Bundesautobahnen, Vorgaben aus den Landschaftsplänen, die Sicherung von Wasserschutzgebieten oder auch von Abgrabungsflächen zu nennen.

3.3 Vorgaben und Inhalte des Landesentwicklungsplanes

Landesplanerische Vorgaben erfolgen als zeichnerische und textliche Festlegungen des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW), die im Rahmen der FNP-Neuaufstellung zu berücksichtigen oder gar zu beachten sind. Dieser ist dabei das zentrale Instrument, um die gesetzlichen Vorgaben auf Landesebene planerisch darzustellen und die übergeordnete fachübergreifende und integrierte Konzeption für die räumliche Entwicklung Nordrhein-Westfalens zu steuern. Der LEP NRW umfasst eine sogenannte »Beschreibende Darstellung« mit textlichen Festlegungen und eine »Zeichnerische Darstellung« (Karte im Maßstab 1 : 300.000).

Der aktuelle LEP NRW ist gem. Landesverfassung am 6. August 2019 in Kraft getreten (entsprechend der im Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW. S. 441) am 5. August 2019 bekannt gemachten Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen vom 12. Juli 2019 (GV. NRW. S. 341)) und wurde zuletzt durch die »Zweite Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen« am 9. April 2024 geändert (»Änderung des Landesentwicklungsplans zum Ausbau Erneuerbarer Energien«).

Die hierbei geänderten Ziele und Grundsätze umfassen insbesondere die Umsetzung der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG 2023), des Windenergie-an-Land-Gesetzes (2022) und des entsprechenden Windenergieflächenbedarfsgesetzes (WindBG 2023) in Landesrecht.

Gemäß der »Bekanntmachung der teilweisen Unwirksamkeit der Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Nordrhein- Westfalen« vom 3. Juni 2024 wurden Teile der Fassung vom 6. August 2019 für unwirksam erklärt und zwar soweit sie die Ziffern 2-3 und 2-4, 6.1-2, 6.6-2, 7.2-2, 7.3-1, 8.1-6, 8.1-7, 9.2-4, 10,1-4, 10.2-2 sowie 10.2-3 betreffen. Für diese Ziffern gilt nunmehr die Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2016 (GV. NRW. S. 259) fort.

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in Overath besitzen dabei insbesondere die folgenden Ziele und Grundsätze besondere Bedeutung.

- **Ziel 2-3 Siedlungsraum und Freiraum**

»Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche.

Unberührt von Satz 2 kann sich in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen eine Siedlungsentwicklung vollziehen; die Siedlungsentwicklung in diesen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und vorhandener Betriebe auszurichten. Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn

• die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder des Landes dies erfordert oder

• die jeweiligen baulichen Nutzungen einer zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet sind.«

Zudem ist hier auf die Erläuterung zu Ziel 2.3 hinzuweisen:

»Den regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen liegt eine vorhandene oder geplante Mindestgröße von 2000 Einwohnern zugrunde; unterhalb dieser Größe können i.d.R. keine zentralörtlich bedeutsamen Versorgungsfunktionen ausgebildet werden.«

- **Ziel 2-4 Entwicklung der Ortsteile im Freiraum (entfällt)**

»In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich. Darüber hinaus ist die bedarfsgerechte Entwicklung eines solchen Ortsteils zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich möglich, wenn ein hinreichend vielfältiges Infrastrukturangebot zur Grundversorgung sichergestellt wird.«

- **Grundsatz 6.1-2 Leitbild »flächensparende Siedlungsentwicklung«**

»Die Regional- und Bauleitplanung soll die flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne des Leitbildes, in Nordrhein-Westfalen das tägliche Wachstum der

Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf 5 ha und langfristig auf „Netto-Null" zu reduzieren, umsetzen.«

- **Ziel 6.1-4 Keine bandartigen Entwicklungen und Spilltersiedlungen**

»Bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Verkehrswegen sind ebenso zu vermeiden wie Splittersiedlungen.«

- **Ziel 6.6-2 Standortanforderungen**

»Raumbedeutsame, überwiegend durch bauliche Anlagen geprägte Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen einschließlich neuer Ferien- und Wochenendhausgebiete sind umwelt-, sozial- und zentrenverträglich festzulegen.

Neue Ferien- und Wochenendhausgebiete bzw. -bereiche sind dabei unmittelbar anschließend an Allgemeinen Siedlungsbereichen festzulegen.

Andere neue raumbedeutsame, überwiegend durch bauliche Anlagen geprägte Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen sind in der Regel innerhalb von beziehungsweise unmittel- bar anschließend an Allgemeine Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen festzulegen.

Ausnahmsweise können für die Planung auch andere im Freiraum liegende Flächenpotenziale in Frage kommen, wenn:

• es sich um Brachflächen (z. B. militärische Konversionsflächen) handelt - sofern sie sich für eine solche bauliche Nachfolgenutzung eignen – oder um geeignete Ortsteile und

• vorrangige Freiraumfunktionen beachtet werden und

• Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Boden und Grundwasserschutzes, des Immissionsschutzes, des Denkmalschutzes und die natürliche Eigenart der Landschaft einschließlich des Orts- und Landschaftsbildes sowie ihr Erholungswert berücksichtigt werden und

• eine leistungsfähige, kurzwegige Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz und an Verkehrsträger mit hoher Transportkapazität (insbesondere Bahn, Schiff, Öffentlicher Personennahverkehr) vorhanden oder geplant ist.«

- **Grundsatz 9.2-4 Reservegebiete (entfällt)**

»Für die langfristige Rohstoffversorgung sollen Reservegebiete in die Erläuterungen zum Regionalplan aufgenommen werden.«

Am 14. März 2025 wurde zudem der Entwurf zur 3. Änderung des LEP durch die Landesregierung NRW beschlossen. Dieser liegt in der Zeit vom 03. April 2025 bis einschließlich 30. Juni 2025 öffentlich zur Beteiligung aus. Der in Rede stehende LEP-Entwurf beinhaltet verschiedene »Eckpunkte für eine nachhaltigere Flächenentwicklung«, welche am 21. Juni 2023 vom Landeskabinett beschlossen wurden. An dieser Stelle beispielhaft zu nennen ist etwa die Aufnahme eines »5 ha-Grundsatzes«, welcher die tägliche Flächenneuinanspruchnahme auf 5 Hektar pro Tag reduziert und langfristig Perspektiven für eine effizientere »Flächenkreislaufwirtschaft« ermöglicht.

Zeichnerische Darstellungen

In der derzeit gültigen Fassung der zeichnerische Darstellungen des LEP NRW ist Overath als Grundzentrum ausgewiesen. Der Stadt kommt damit in erster Linie die Aufgabe zu, als Grundzentrum für die Einwohnerinnen und Einwohner eine Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu gewährleisten. Höherwertige Versorgungen bieten die angrenzenden Mittelzentren Bergisch Gladbach (westlich), Engelskirchen (östlich) oder Lohmar (südlich). Das nächste Oberzentrum ist die Stadt Köln westlich von Overath.

Der Siedlungsraum in Overath entwickelt sich u.a. entlang der Flüsse »Agger« und »Sülz«, welche jeweils in nord-südlicher Richtung verlaufen, sowie entlang der vorhandenen überregionalen Verkehrsachsen. Hierzu zählen die Autobahn A4, mit der Anschlussstelle »Untereschbach« im Westen des Stadtgebietes und der Anschlussstelle »Overath« nördlich des Stadtzentrums. Hinzu kommt die Bundesstraße B484, welche ausgehend von der zuvor genannten Anschlussstelle »Overath« durch die Innenstadt bis in die südlich benachbarte Stadt Lohmar zur A3 verläuft.

In der aktuell gültigen Fassung des LEP NRW konkret dargestellt werden in diesem Zusammenhang die Freiraum-und Siedlungsbereiche der Stadt Overath sowie Gebiete innerhalb der Stadt, die dem Schutz der Natur dienen (hierzu zählen z.B. die Naturschutzgebiete »Lehmichbachtal« oder »Naafbachtal«). Des Weiteren sind die festgesetzten Überschwemmungsbereiche der Flüsse »Agger« und »Sülz« sowie die Wasserschutzgebiete des Naafbachtals im Süden der Stadt Overath dargestellt.

Beschreibende Darstellungen

Neben den zeichnerischen Festlegungen enthält der LEP NRW für die räumliche Entwicklung Ziele und Grundsätze, die – sofern sie betroffen sein könnten – in den jeweiligen weiteren Kapiteln dieser Begründung im Detail aufgeführt werden (so etwa in den Kapiteln zur Erläuterung der Darstellungen). Hierbei wird in den jeweiligen Kapiteln auf Ziele und Grundsätze eingegangen, die im Rahmen der Neuaufstellung des FNP zu beachten (Ziele) bzw. zu berücksichtigen (Grundsätze) sind:

Ziele, welche die Bauleitplanung betreffen, sind als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Sie begründen eine Anpassungspflicht für die Städte und Gemeinden. Grundsätze, welche die Bauleitplanung betreffen, sind als Abwägungsmaterial in die bauleitplanerische Entscheidung einzustellen.

Die Ziele und Grundsätze werden mittels des Regionalplanes räumlich und inhaltlich konkretisiert. Die im nachfolgenden Kapitel genannten Vorgaben der Regionalplanung sind in diesem Sinne als Konkretisierung der Ziele und Grundsätze des LEP NRW zu verstehen.

3.4 Vorgaben und Inhalte des Regionalplans

Gemäß Landesplanungsgesetz NRW werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung räumlich und sachlich für die einzelnen Planungsregionen ausgeformt. Dies erfolgt im Wesentlichen durch Darstellungen und ergänzende Erläuterungen/Vorgaben der Regionalplanung. Der Regionalplan legt die beabsichtigte regionale Entwicklung in ihren Grundzügen fest. Ziele, Grundsätze und zeichnerische Darstellungen der Regionalplanung sind von der kommunalen Ebene zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Die Regionalplanung kann jedoch mit Rücksicht auf die kommunale Selbstverwaltung nach Artikel 28 Grundgesetz keine planerischen Vorgaben, insbesondere keine parzellenscharfen Festlegungen, für konkrete Flächen machen. In die kommunale Selbstverwaltung und somit in die Planungshoheit darf nur eingegriffen werden, wenn die Belange der Regionalplanung betroffen sind. Nichtsdestotrotz können sich (unter Beachtung der entsprechenden diesbezüglichen Urteile) aus den Darstellungen des Regionalplans auch unmittelbare planerische Vorgaben für den FNP ergeben.

Darüber hinaus ergeben sich aus der maßstabsbedingten Unschärfe der zeichnerischen Darstellung Interpretationsspielräume in den regionalplanerischen Zielsetzungen, die der Konkretisierung und gesetzlich gewollten fach- oder bauleitplanerischen Verfahren bedürfen. Für den FNP erstrecken sich diese Interpretationsspielräume insbesondere auch auf die weitere Differenzierung und konkretisierende Abgrenzung von Darstellungen innerhalb der regionalplanerisch gesicherten Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) oder der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB).

Der Regionalplan ist zudem Landschaftsrahmenplan im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes NRW sowie forstlicher Rahmenplan gemäß Naturschutz- und Forstrecht. Er stellt regionale Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Landschaftsrahmenplan) und zur Sicherung des Waldes (forstlicher Rahmenplan) dar.

3.4.1 Wirksamer Regionalplan

Der bisher gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln besteht in seiner aktuellen Fassung aus drei Teilabschnitten bzw. Teilplänen. Die Stadt Overath ist Bestandteil des Teilabschnitts Region Köln. Weitere Teilabschnitte sind der Teilplan Region Bonn/Rhein-Sieg und Region Aachen. Die Planungshoheit der Regionalplanung für das Gebiet der Stadt Overath liegt bei der Bezirksregierung Köln.

Folgende Inhalte können dem wirksamen Regionalplan für das Stadtgebiet Overath entnommen werden:

Die überwiegend durch Wohngebiete geprägten Siedlungsflächen der Stadt werden als **Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)** in brauner Farbe dargestellt.

Die Darstellungen des Regionalplanes berücksichtigen Siedlungsköper erst ab 2.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Demnach stellt der aktuell gültige Regionalplan Allgemeine Siedlungsbereiche im Hauptort Overath sowie in den Ortslagen Marialinden, Heiligenhaus, Steinenbrück, Untereschbach, Brombach und Vilkerath dar.

Bereiche für **gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)** werden in grau dargestellt und schließen sich an einer zentralen Stelle an: Entlang der Bahnverbindung nördlich des Hauptortes Overath über die A4 hinaus. Aus dem gültigen Regionalplan geht über die alte Darstellung des Flächennutzungsplanes hinaus eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Richtung Norden hervor. Diese Flächen werden im Entwurf zur Neuaufstellung des FNP für die Stadt Overath teilweise neu dargestellt und im Rahmen der Flächensteckbriefen (siehe Anhang) untersucht.

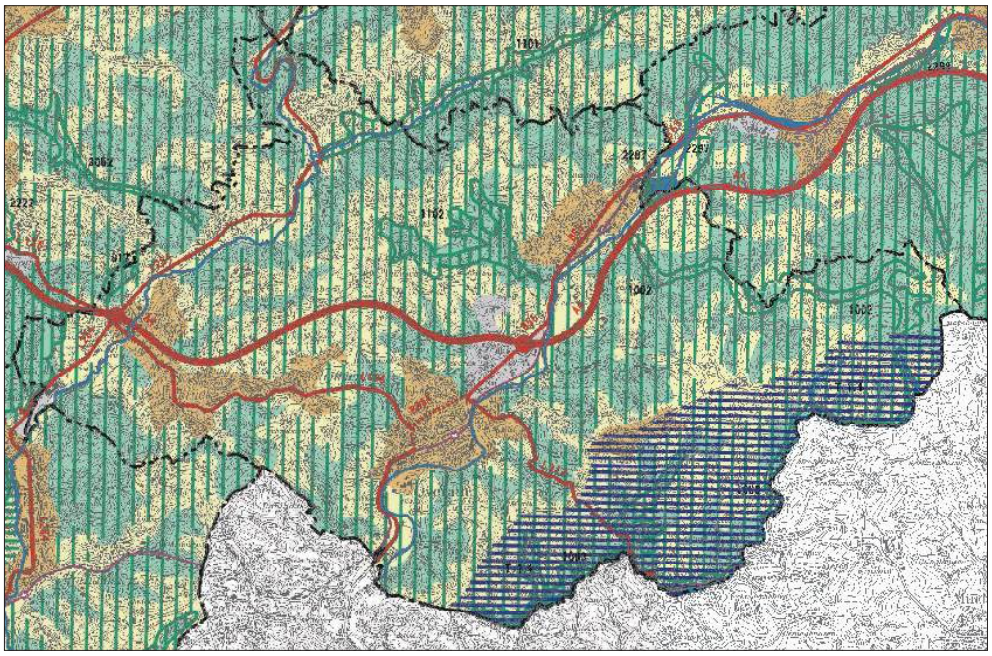


Abbildung 5: Ausschnitt der Stadt Overath aus dem Regionalplan Köln
Quelle: Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln

Außerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche und der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen werden **Waldbereiche** (in grün) sowie **Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche** (in gelb) dargestellt. Diese Darstellungen überlagern sich mit **Bereichen für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung bzw. den Schutz der Natur.** Letztere werden mit einer Schraffur dargestellt, welche die Lage und Dimension nur sehr grob vorgibt und somit der Detaillierung im Rahmen der städtischen Bauleitplanung bedarf. Dabei geht es wesentlich nicht um die aus dem Regionalplan abzuleitende Abgrenzung, sondern in erster Linie um die tatsächliche Funktion im Landschaftsraum, etwa für den Luftaustausch, den Biotopverbund oder Belange des Gewässerschutzes, die erhalten werden müssen.

Im Fall der Stadt Overath sind aus dem gültigen Regionalplan die großen FFH- bzw. Naturschutzgebiete innerhalb der Stadt dargestellt (etwa das

FFH- und Vogelschutzgebiet »Königsforst« oder die Naturschutzgebiete »Lehmichbachtal« oder »Naafbachtal«). Darüber hinaus werden durch eine blaue Schraffur die Bereiche des Gewässerschutzes dargestellt - hier das Wasserschutzgebiet der Naafbachtalsperre im südöstlichen Stadtgebiet.

Einen weiteren wesentlichen regionalplanerischen Belang stellt die Planung **überörtlicher Verkehrswege** dar. Der gültige Regionalplan veranschaulicht die Wegeführung der folgenden bestehenden regionalen und überregionalen Verkehrsstraßen:

- Die Landesstraßen L136, L284 und L312
- Die Bundesstraße B484
- Die Autobahnen A4
- Die Regionalbahnverbindung in Overath mit dem Haltepunkt im Hauptort Overath

3.4.2 Neuaufstellung des Regionalplans

Der Regionalrat des Regierungsbezirks Köln hat in seiner Sitzung am 10.12.2021 die Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln Region Köln nach § 19 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPlG NRW) beschlossen. Mit der Neuaufstellung soll der rechtswirksame Regionalplan mit dem Teilabschnitt Region Köln (2001), dem Teilabschnitt Region Aachen (2003), dem Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (2004) sowie der Sachliche Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz (2006 und 2010) künftig in einem räumlichen Gesamtplan zusammengefasst werden. Ziel der Neuaufstellung ist es, einen zukunftsweisenden, verlässlichen und erstmals gesamträumlichen raumordnungsrechtlichen Rahmen für die Zukunft des Regierungsbezirks zu bieten. Darüber hinaus bietet die Vereinheitlichung der Teilplänen in einen Gesamtplan eine bessere Lesbarkeit der Inhalte. Der Regionalplan formuliert die raumordnerischen Leitvorstellungen für die nächsten mindestens zwei Jahrzehnte im Regierungsbezirk Köln. Der nun vorliegende Planentwurf ist das Ergebnis eines umfangreichen, informellen Beteiligungsprozesses, der Anfang 2016 begann.

Neben den Entwicklungswünschen der Kommunen und den identifizierten Flächenreserven ist für die Erstellung des Plankonzepts ein Abgleich mit den ermittelten Bedarfen an Wohn- und Wirtschaftsflächen wesentlich. Deutlich wurde, dass die besonderen Herausforderungen in einer nachhaltigen und raumverträglichen Verteilung von Siedlungsflächen liegen und neue Strategien erfordern. So können nicht alle Kommunen im Regierungsbezirk Köln ihre errechneten künftigen Siedlungsflächenbedarfe auf ihrem eigenen Stadtgebiet decken. Eine nachhaltige und bedarfsgerechte Siedlungsflächenentwicklung ist somit nur auf Basis eines regionalen Abstimmungsprozesses zwischen den Kommunen möglich. So entstand der sogenannte »Prozess Region+«, wobei die Regionalplanungsbehörde an die bereits vielfältig etablierte regionale Zusammenarbeit und eine bereits vorhandene große Bereitschaft zum interkommunalen Handeln anknüpfen konnte.

Bei der Darstellung der errechneten Bedarfe für Allgemeine Siedlungsbereiche (ABS) sowie Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) in Overath folgt die Bezirksregierung im Wesentlichen den Entwicklungsvorstellungen der Stadt und legt unter Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Bereiche für die Siedlungsentwicklung fest, an denen sich bei der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend orientiert wird.

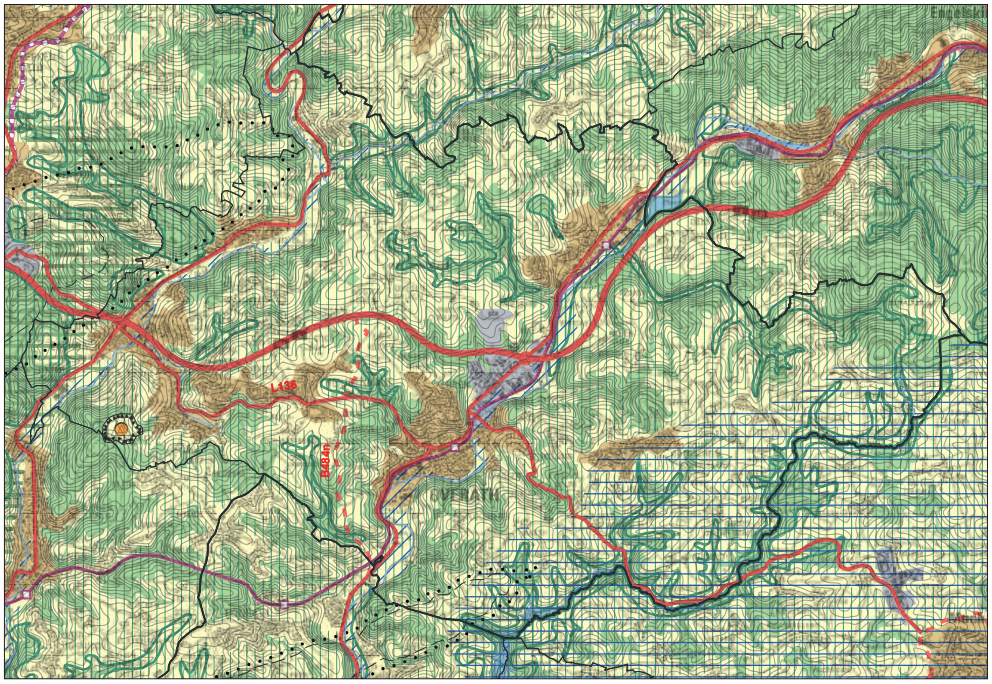


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem zweiten Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln
Quelle: Bezirksregierung Köln (2024) – Regionalplan Entwurf Köln - Blatt 05

Inzwischen liegt mit Beschluss des Regionalrats vom 11. Oktober 2024 der zweite Entwurf für die Neuaufstellung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln vor. Ein Ausschnitt hieraus für das Stadtgebiet von Overath findet sich in Abbildung 6. Hieraus ergeben sich für die Stadt folgende wesentliche Änderungen:

An verschiedenen Stellen werden größere Bereiche als ASB oder GIB neu dargestellt. Hierzu zählen etwa Teile der südlichen und östlichen Innenstadt (Cyriax und Burg), nördlich des Stadtteils Untereschbach (Oberauel) sowie im Stadtteil Vilkerath. Des Weiteren ist der Stadtteil Immekeppel vollständig neu als ASB dargestellt worden.

Abweichend von der gültigen Fassung stellt der zweite Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln den geplanten neuen Bahnhaltepunkt in Vilkerath sowie den geplanten Neubau der Umgehungsstraße der B484 ausgehend von der A4 in Richtung Lohmar dar. Da für den neuen Bahnhaltepunkt in Vilkerath bisher noch keine Baugenehmigung vorliegt, kann dieser im Rahmen der Neuaufstellung des FNPs für die Stadt Overath nicht nachrichtlich übernommen werden. Der Trassenverlauf der geplanten Orts-

umgehung der B484 wird als Vermerk in die Planzeichnung übernommen (siehe Kapitel 7.13).

3.5 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Am 1. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH), als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz (BGBl. I 2021, S. 3712) in Kraft getreten. Damit wurde neben den übergeordneten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes NRW eine zusätzliche raumordnerische Ebene eingeführt. Der neue BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potentiell überflutungsgefährdeten Bereichen (z.B. hinter Deichen) und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebiets.

Ziel I.1.1 beinhaltet Vorgaben zur Beachtung der Risiken von Hochwassern bei der Siedlungs- und Gewerbegebietsentwicklung mit den Aspekten Einstautiefe, Fließgeschwindigkeit, Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit. Im dazugehörigen Grundsatz I. 1.2 wird festgelegt, dass raumbedeutsame Maßnahmen zum Hochwasserschutz auch wasserwirtschaftliche Erkenntnisse aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen zugrunde gelegt werden und auf eine Verringerung der Schadenspotentiale hingewirkt werden soll. Das Stadtgebiet von Overath liegt zum Teil in den potenziellen natürlichen Überschwemmungsgebieten der Agger und der Sülz. Die Überschwemmungsgebiete beider Gewässer auf dem Overather Stadtgebiet werden daher in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Dabei handelt es sich um die Flächen im westlichen Stadtgebiet entlang des Verlaufs der Sülz zwischen Brombach und Untereschbach sowie um Flächen entlang der Agger, welche ihren Verlauf im nordöstlichen Stadgebiete bei Vilkerath durch den Orskern von Overath bis ins südliche Stadtgebiet nimmt. Für die festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind besondere Schutzvorschriften zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten ebenfalls als nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4a BauGB in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden (siehe Beiplan). Bei diesen handelt es sich um die ermittelten Flächen, die bei bei einem häufigen Hochwasser (HQhäufig) bzw. bei einem seltenen Hochwasserereignisses (HQextrem) überschwemmt werden können. Somit sind in Overath u.a. ein Großteil der südlichen Innenstadt sowie ausgedehnte Flächen in den Gewerbegebieten in Vilkerath, Overath und Unereschbach als Risikogebiet eingeschätzt.

Zur Vermeidung von Schäden soll in der Bauleitplanung nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzungen im Plangebiet an die nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst

sind. Eine Flächenvorsorge mit dem Ziel, möglichst kein Bauland in hochwassergefährdeten Bereichen auszuweisen, ist angesichts des Flächenanteils des Hochwasserrisikogebiets am Overather Stadtgebiet für die städtebauliche Entwicklung kontraproduktiv, da dieses einen Großteil der Siedlungsbereiche des Stadtgebietes umfasst. Eine Minderung hochwasserbedingter Schäden kann jedoch auch durch eine hochwasserangepasste Bauweise erzielt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erzielt werden. Dieses Vorgehen empfiehlt sich insbesondere bei den potenziellen Siedlungsflächen, die bedingt durch die Lage im Risikogebiet von einer Hochwasserlage betroffen sein könnten. Bei der Prüfung der einzelnen Siedlungsflächen in den Flächensteckbriefen (siehe Anhang) sind die in der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW enthaltenen Einstautiefen und Fließgeschwindigkeiten miteinbezogen worden. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist in Siedlungsbereichen die genaue spätere Nutzung noch nicht bekannt. Daher sind die Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der geplanten Nutzungen in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

Ebenfalls sind gemäß Ziel I.2.1 die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, Starkregen oder durch in Küsten eindringendes Meerwasser nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen. Für die Stadt Overath sind dabei einerseits die Auswirkungen eines Flusshochwassers relevant. Angesichts eines ausreichend Puffers in der Dimensionierung des technischen Hochwasserschutzes ist davon auszugehen, dass auch eine durch den Klimawandel bedingte Verschlimmerung des Risikos, z.B. höhere Hochwasserscheitel oder häufigeres Auftreten von Hochwasser, ausgeschlossen werden können. Andererseits sind für die Stadt Overath die Auswirkungen in Bezug auf Starkregenereignisse relevant. Hierbei ist die Starkregengefahrenhinweiskarte NRW heranzuziehen. Die jeweilige Betroffenheit der potenziellen Siedlungsflächen kann ebenfalls den Flächensteckbriefen im Anhang entnommen werden. Erkennbar sind Flächen, bei denen schon jetzt absehbar ist, dass in Bezug auf Starkregenereignissen Handlungsbedarfe gegeben sind, die i.d.R. aber abschließend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen sind. Bei den Flächen, die nach heutigem Wissenstand keine diesbezüglichen Handlungserfordernisse bestehen, ist diese Situation bei einer tatsächlichen baulichen Entwicklung entsprechend mit dem künftigen Wissensstand neu zu bewerten.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nr. 13 WHG sollen gemäß Grundsatz II.1.1 hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt werden und auf eine weitere Verringerung der Schadenspotentiale auch dort, wo technische Hochwasserschutzanlagen schon vorhanden sind, hingewirkt werden. Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen.

Gemäß Ziel II.1.2 ist in Einzugsgebieten nach § 3 Nr. 13 WHG hinter Hochwasserschutzanlagen der Raum, der aus wasserwirtschaftlicher Sicht für eine später notwendige Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen erforderlich

sein wird, von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten. Gleichermaßen ist der aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderliche Raum für Deichrückverlegungen von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten. Für den Flächennutzugsplan Overath relevante Erkenntnisse in Bezug auf konkrete Planungen zu bestimmten Verstärkungsmaßnahme oder Deichrückverlegungen liegen nicht vor.

Das Ziel II.1.3 bezieht sich auf Einzugsgebiete nach § 3 Nummer 13 WHG. Das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens soll in diesen Gebieten erhalten bzw. verbessert und hochwassermindernde Aspekte bedacht werden. Die Beurteilungsgrundlage für das Greifen von Ziel II.1.3 ist die Darstellung von Böden mit großen Wasserrückhaltevermögen in der Bodenkarte 1:50.000 des Geologischen Dienstes NRW. Große Bereiche solcher Böden sind auf dem Gebiet der Stadt Overath vorhanden. Die notwendige Beurteilung durch die zuständige Wasserbehörde, ob der betroffene Boden tatsächlich hochwassermindernd wirkt, sowie die Planung des ggf. fälligen Ausgleichs des Wasserrückhaltevermögens, macht erst anhand einer konkreten Planung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Sinn. Deshalb ist Ziel II.1.3 dort abzuarbeiten. Die FNP-Darstellungen stehen der Erfüllung des Ziels nicht entgegen.

Gemäß Grundsatz II.1.4 sollen die in Einzugsgebieten nach § 3 Nr. 13 WHG als Abfluss- und Retentionsraum wirksamen Bereiche in und an Gewässern in ihrer Funktionsfähigkeit für den Hochwasserschutz erhalten werden. Diesbezüglich ist auf die obigen Ausführungen in Bezug auf die Überschwemmungsgebiete bzw. Risikogebiete im Stadtgebiet von Overath zu verweisen.

Gemäß Grundsatz II.1.7 sollen negative Auswirkungen von Hochwasser auf die Trinkwasserversorgung – insbesondere auf Anlagen der Trinkwasserversorgung – vermieden werden. Für das südöstliche Stadtgebiet von Overath besteht ein durch Verordnung festgesetztes Wasserschutzgebiet, Beeinträchtigungen durch Hochwasser sind unwahrscheinlich.

Entsprechend Ziel II.2.3 dürfen Infrastrukturen und Anlagen in Überschwemmungsgebieten nach § 76 Abs. 1 WHG, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden, es sei denn, sie können nach § 78 Abs. 5,6 oder 7 WHG oder § 78 Abs. 2 WHG zugelassen werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Overath beinhaltet keine entsprechenden Planungen.

In Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG sollen gemäß Grundsatz II.3 folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden, es sei denn, sie erfüllen die Voraussetzungen des § 78b Abs. 1 Satz 2 WHG:

1) Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung; dies sind insbesondere Infrastrukturen des Kernnetzes der europäischen Verkehrsinfrastruktur außer Häfen und Wasserstraßen sowie die Projects of Common Interest der europäischen Energieinfrastruktur in der jeweils geltenden Fassung der Unionsliste der Vorhaben von gemeinschaftlicher Bedeutung,

2) weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind,

3) bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern.

Ein großer Teilbereich des Stadtgebietes von Overath befindet sich innerhalb der Risikogebiete. Insbesondere die gewerbliche Entwicklung Overaths in den Stadtteilen Vilkerath, Overath und Untereschbach befindet sich innerhalb der Risikogebiete nach 78 b WHG. Der Ausschluss der oben genannten Infrastrukturen (Nr. 1 und Nr. 2) wäre demnach für die wirtschaftliche Entwicklung Overaths nicht zielführend. Weitergehende Vorgaben sind bedarfsgerecht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Entsprechend dem Ziel II.2.2 sollen in Überschwemmungsgebieten für die Bebauung dargestellte Flächen zurückgenommen werden, wenn sie nicht bereits durch die verbindliche Bauleitplanung gesichert sind. Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung wurden diesbezüglich lediglich kleinere Flächen verteilt im Stadtgebiet identifiziert, welche künftig als Freiflächen dargestellt werden.

3.6 Landschaftsplan

Am 11. Dezember 2003 hat der Kreistag des Rheinisch-Bergischen-Kreises die Neuaufstellung des Landschaftsplanes »Landschaftsplan Südkreis« beschlossen und am 19. Januar 2004 ortsüblich bekannt gegeben. Am 15. April 2008 wurde der Landschaftsplan mit Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg genehmigt und am 22. Juli 2008 ist durch die ortsübliche Bekanntmachung die Rechtskraft des Landschaftsplanes eingetreten. Der Landschaftsplan umfasst neben der Stadt Overath auch die benachbarten Städte Bergisch Gladbach und Rösrath und ist mit seinen Festsetzungen teilweise unmittelbar verbindlich gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern.

Allgemein verbindliche Festsetzungen finden sich in einer »Festsetzungskarte«. Hier werden etwa Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile sowie entsprechende Ge- und Verbote für diese Flächen festgesetzt, wobei die Abgrenzungen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen sind. Dies gilt insbesondere für die Naturschutzgebiete, die europäischen Schutzgebiete, die Geschützen Landschaftsbestandteile sowie die Naturdenkmale.

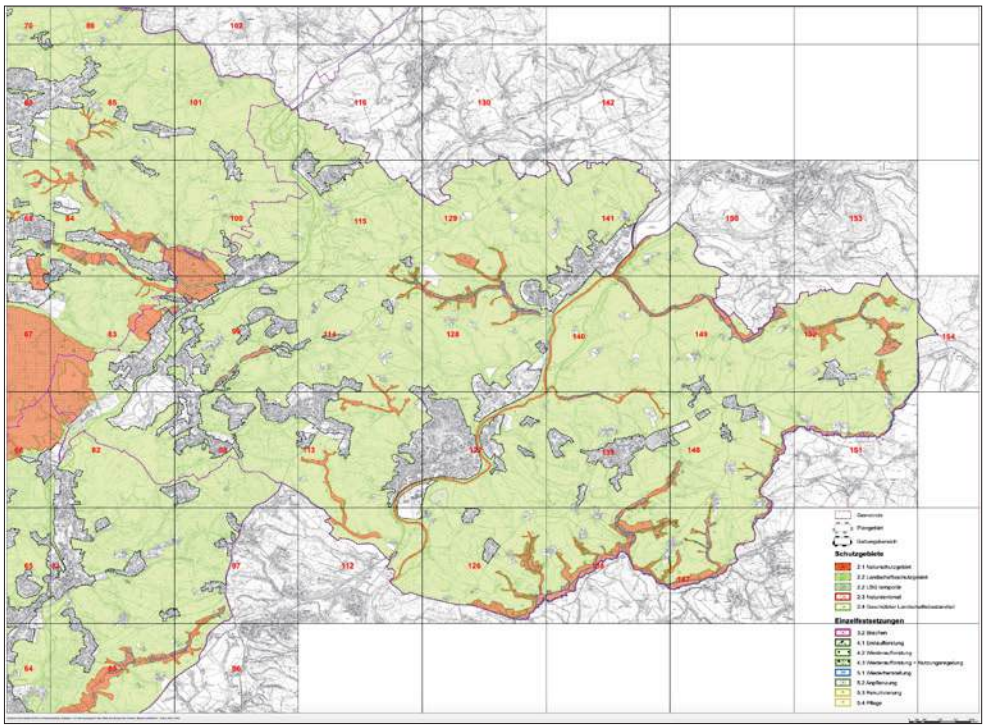


Abbildung 7: Ausschnitt der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes »Südkreis«
Quelle: Landschaftsplan »Südkreis« des Rheinisch-Bergischen-Kreises

Auf dem Stadtgebiet von Overath werden insgesamt zwölf Naturschutzgebiete festgesetzt. Flächenmäßig weist insbesondere das Gebiet Naafbachtal mit circa 165,2 ha einen hohen Flächenanteil an Naturschutzgebieten auf. Auch das Schlingenbachtal mit circa 68,8 ha sowie das Lehmichsbachtal mit circa 48,3 ha machen einen großen Anteil der Naturschutzgebiete aus. Die übrigen Naturschutzgebiete Agger (circa 29,5 ha), Kombachtal (circa 14,7 ha), Katzbachtal (circa 9,5 ha), Lombachtal (circa 8,5 ha) und Holzbachaue (circa 6,8 ha) verteilen sich über das Stadtgebiet. Die Naturschutzgebiete Königsforst (circa 1.572,5 ha), Grube Oberauel (circa 23,6 ha), Volbachtal (circa 90,6 ha) und Krebsbachtal (circa 41,5 ha) liegen zum Teil im Stadtgebiet Overaths und setzen sich in den angrenzenden Kommunen fort.

Darüber hinaus werden das Landschaftsschutzgebiet »Bergische Hochfläche um Overath«, das mit circa 4.952,5 ha beinahe das gesamte Stadtgebiet umfasst und die Landschaftsschutzgebiete »Sülzaue« und »Aggeraue« ausgewiesen. Sie umfassen hauptsächlich unbewohnte landwirtschaftliche Flächen und zum Teil auch Waldflächen.

Der Landschaftsplan trifft darüber hinaus weitere Festsetzungen wie zum Beispiel zu Naturdenkmälern (gemäß § 23 Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 28 Bundesnaturschutzgesetz) oder zu geschützten Landschaftsbestandteilen (gemäß § 39 Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 29 Bundesnaturschutzgesetz). Landschaftsschutzgebiete zählen ebenfalls zu den »Planungen und sonstige(n) Nutzungsregelungen«, die gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden sollen.

Neben den Schutzgebieten wurden im Landschaftsplan verschiedene Entwicklungsziele (EWZ) definiert, die in einer »Entwicklungskarte« räumlich verortet wurden. Die Entwicklungsziele wurden in Teilziele untergliedert, die genauere Zielvorstellungen für das jeweilige Entwicklungsziel festhalten.

Als Beispiele sind hier die Entwicklungsziele 1.1.2 »Erhaltung naturnaher Lebensräume« und 1.1.3 »Erhaltung Bergische Landschaft« zu nennen. Gemäß dem EWZ 1.1.2 sollen beispielsweise naturnahe Laubwälder, Bruchwälder, Moore und Heidegebiete mit Vorkommen seltener und gefährdeter Arten, deren Lebensräume sowie Gebiete mit seltenen Böden erhalten und entwickelt werden. Gemäß dem EWZ 1.1.3 soll die typische Bergische Landschaft mit Grünlandreichen Hochflächen, bewaldeten Siefen mit naturnahen Bächen und mit Landschaftsraum typischen Ortschaften erhalten und entwickelt werden. Weitere Beschreibungen der Entwicklungsziele sind der Begründung (Umweltbericht) des Landschaftsplanes »Südkreis« zu entnehmen.

Änderung des Landschaftsplans »Südkreis«

Im Oktober 2019 hat der Kreistag ein Verfahren zur Änderung des Landschaftsplans »Südkreis« in den Stadtgebieten Bergisch Gladbach, Overath und Rösrath beschlossen. Das Änderungsverfahren erfolgt derzeit parallel zur Neuaufstellung des vorliegenden Flächennutzungsplanes.

Maßgebend für den Änderungsbedarf sind Änderungen im Bundes- sowie im Landesnaturschutzgesetz und die Anpassung an die baulichen Entwicklungen der letzten Jahre. Darüber hinaus sind Aspekte der Klimawandelvorsorge in die Darstellungen, Festsetzungen und Erläuterungen eingearbeitet. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage einer ersten Neufassung ist vom 15. April 2024 bis 14. Juni 2024 erfolgt.

Eine Anpassung des Landschaftsplanes ist nach Erlangen der Rechtskraft des Regionalplans Köln unter Beachtung des § 20 Abs. 5 LNatSchG NRW erforderlich, da sich die ihm zugrunde liegenden Ziele der Raumordnung (bzw. des Landschaftsrahmenplans) geändert haben. Die geplanten zusätzlichen Festlegungen des Regionalplans für ASB und GIB sind in der Vorentwurfsfassung des Landschaftsplans (Stand Januar 2024) bislang noch nicht berücksichtigt.

4 Konzepte und Gutachten

Über die Vorgaben überörtlicher Planungen hinaus liegen für die Stadt Overath weitere Konzepte vor, die für den Flächennutzungsplan relevant sind. Diese werden im Folgenden zusammengefasst.

4.1 Agglomerationskonzept Region Köln/Bonn

Das Agglomerationskonzept Region Köln/Bonn ist ein regionales Strukturkonzept, das ein Ziel- und Strukturbild für eine ausgeglichene räumliche Entwicklung der Region bis 2040+ entwickelt. Angesichts vielfältiger Herausforderungen, wie unter Anderem einem starken prognostizierten Wachstum in den Kernstädten, zunehmenden Pendlerverflechtungen und Transitverkehren, einem steigendem Wohnflächenbedarf sowie der Klimawandelanpassung, sind interkommunale Ansätze erforderlich, um diesen zukunftsgerecht zu begegnen. Aus diesem Grund werden im Agglomerationskonzept regionale Teilstrategien entwickelt, die Zielvorstellungen, Informationen und Ansätze sowie strategische und räumliche Aussagen enthalten. Die aufeinander abgestimmten regionalen Teilstrategien lauten wie folgt:

- Siedlung
- Wirtschaft
- Freiraum & Landschaft
- Umweltverbund
- MIV & Wirtschaftsverkehr

Im Kontext des »Strukturbildes 2040+« sollen folgende Ziele zur Erreichung eines guten Raumzustandes beitragen:

- Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
- Nachhaltige und regional ausgewogene Siedlungsentwicklung
- Stärkung des Wirtschaftsstandortes
- Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit
- Sicherung der Mobilität in der Region
- Stärkung des Zusammenhalts und der Zusammenarbeit der Region

Ein Hauptziel des Konzeptes liegt darüber hinaus in der Förderung interkommunaler Kooperationen und Arbeitsteilung sowie der Weiterentwicklung der polyzentrischen Struktur der Region.

Erarbeitet wurde das Agglomerationskonzept in einem Planungsdialog durch die Zusammenarbeit der regionalen Kreise, Kommunen und Akteure. Eine Steuerungsgruppe, einem interdisziplinären Empfehlungsgremium sowie vier Planungsteams haben diesen Prozess begleitet. In einer ersten Phase wurden die Herausforderungen der Region Köln/Bonn in Workshops identifiziert. Danach folgte die Entwicklung von Konzeptbeiträgen in Form von Zielbildern und Strukturkonzepten für die Gesamtregion sowie teilräumliche Vertiefungen.

In einer dritten Phase wurden darauf aufbauend ein Strukturbild für die Region abgeleitet, indem die zuvor erarbeiteten Konzeptansätze ausgewertet und weiterentwickelt wurden.

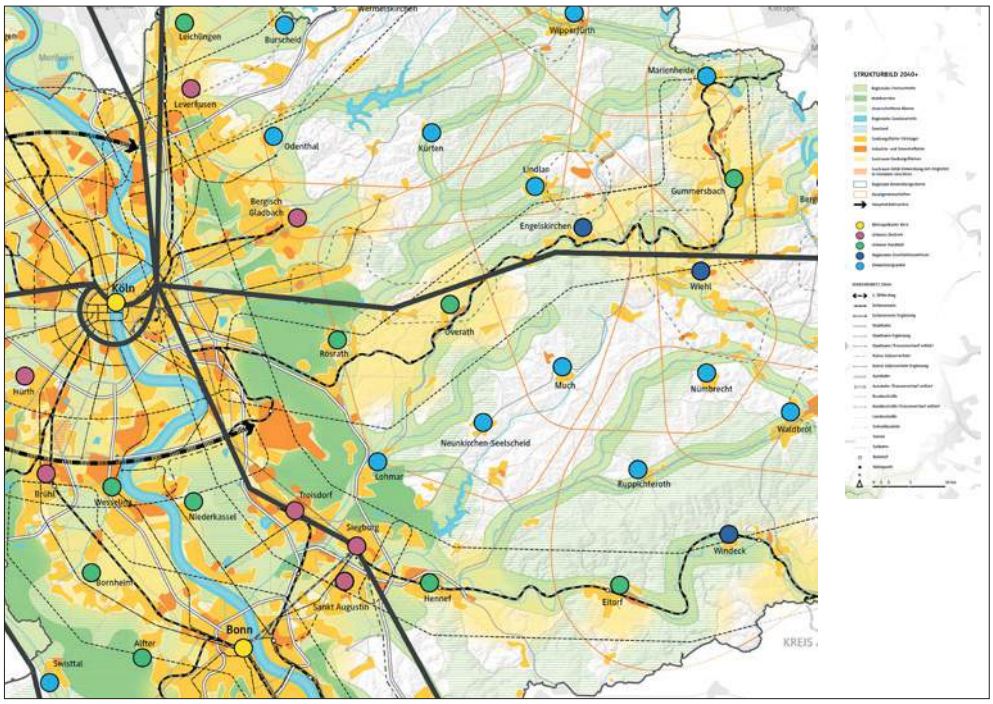


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Strukturbild 2040+
Quelle: Agglomerationskonzept Region Köln/Bonn 2020, S. 21

Overath übernimmt gemäß des Agglomerationskonzeptes in der polyzentrischen Region die Funktion eines »Urbanen Kandidats« und ergänzt damit das Angebot der »Metropolitanen Kerne« Köln und Bonn. Die Urbanen Kandidate sind sehr gut im regionalen SPNV-Zielnetz angebunden und erfüllen dadurch eine wichtige Verknüpfungsfunktion (Hub) in Bezug auf die Einbindung ihres näheren und weiteren Umfelds in die Region und die Anbindung an überregionale Räume. Sie sind durch eine hohe Zentralität und Urbanität gekennzeichnet und eignen sich besonders für die Aufnahme weiteren Wachstums und die Ansiedlung/Entwicklung von urbanen Quartieren.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden die regionalen Ziele des Agglomerationskonzepts Region Köln/Bonn und somit die Funktionen des »Urbanen Kandidats« Overath nach Möglichkeit berücksichtigt.

4.2 Strategische Entwicklungsplanung Overath 2040

Die »Strategische Entwicklungsplanung Overath 2040« wurde von der Stadt Overath in Auftrag gegeben und von der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH im Zeitraum von Juni 2021 bis Juni 2022 bearbeitet. Als Planungsinstrument im Bereich der Konzeptplanung hat die Strategische Entwicklungsplanung keine Rechtsverbindlichkeit wie beispielsweise ein Bebauungs- oder Flächennutzungsplan.

Die Strategische Entwicklungsplanung Overath 2040 dient der Erarbeitung von richtungsweisenden Zielen und definiert somit Anforderungen an die zukünftige Stadtentwicklung. Umweltbezogene, wirtschaftliche und soziale Leitlinien sollen dabei gleichberechtigt berücksichtigt werden. Die Strategische Entwicklungsplanung soll als Instrument dienen, mit dem Projektvorschläge dahingehend bewertet werden können.

Besonders wichtig bei der Entwicklungsplanung war es, dass die Bürgerinnen und Bürger in den Prozess involviert waren. Hierfür gab es einen breit angelegten Beteiligungsprozess, der auch Vertretern aus Verwaltung und Politik sowie Experten aus Verbänden, Vereinen und Behörden die Möglichkeit zur Mitwirkung am Prozess bot.

Prozess

Zunächst wurden in einer Klausurtagung mit der Politik und Veranstaltungen mit der Öffentlichkeit sowie Online-Beteiligungsformaten erste Ideen entwickelt und inhaltliche Schwerpunkte definiert. Daraus wurden in der nächsten Phase Zielvorstellungen für verschiedene Themenfelder abgeleitet. Darauf aufbauend wurden Labels für die Themenfelder entwickelt, die mit Qualitäten und Anforderungen verbunden sind. Diese wurden in einem digitalen Experten-Workshop weiter konkretisiert. Die Qualitäten wurden als Checklisten in Matrizenform aufbereitet und stellen den Kern der Entwicklungsstrategie dar. Zur Verankerung der Label in der Overather Planungskultur sollen drei verschiedene Anwendungswege erprobt werden: Über eine Bürgerwerkstatt, eine Fraktion oder direkt als Bürgerin oder Bürger.

Ziele und Labels

Die Ziele der strategischen Entwicklungsplanung Overath 2040 basieren auf der Auswertung der Ergebnisse der ersten Beteiligungsphase. Die dabei gewonnenen Inhalte wurden weiter konzentriert, sodass drei bis sechs Ziele pro Themenfeld formuliert wurden. Die Leitziele sind richtungsweisend für die Inhalte im jeweiligen Themenfeld. Darauf aufbauend wurden die Labels erarbeitet, die jeweils zwei Themenfelder bündeln.

Qualitäten

Zur Bewertung von Projekten wurden im Weiteren Qualitäten und Kriterien erarbeitet. Diese sind als Matrizen zusammengefasst und als Checklisten aufbereitet. Die Matrizen wurden für jedes Label erarbeitet und basieren auf den Ergebnissen des Beteiligungsprozesses. Jedem Label sind somit Leitziele zugeordnet, deren Erreichung anhand der definierten Qualitäten bei konkreten Projektvorschlägen überprüft werden können.

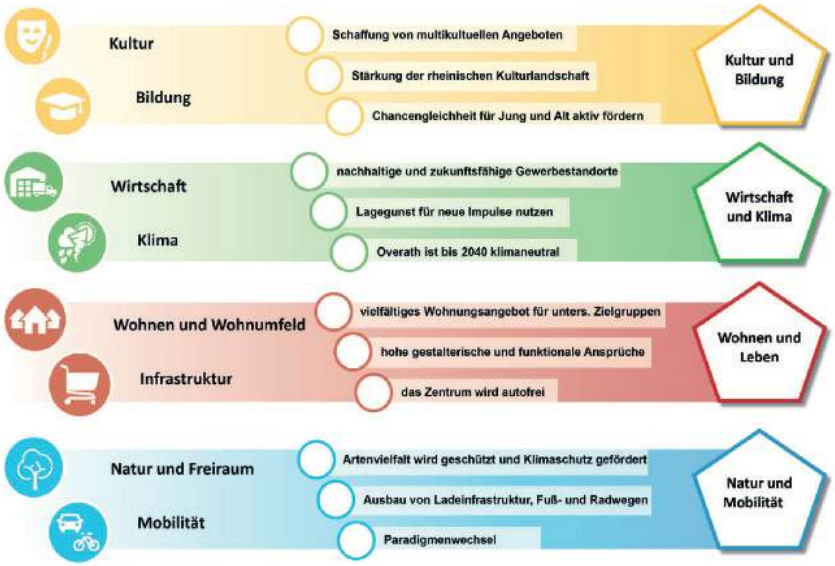


Abbildung 9: Labels mit Inhalten und Anforderungen an die Themenfelder
Quelle: Strategisches Entwicklungsplanung Overath 2040 (S. 13)

Planungskultur

Über den Zeitraum von einem Jahr soll die Integration der Labels und in den Arbeitsalltag getestet werden. Hierbei werden drei verschiedene Anwendungswege erprobt: Die Projektzertifizierung kann über eine Bürgerwerkstatt, eine Fraktion oder direkt als Bürgerin oder Bürger erfolgen. Dementsprechend wird entweder im Rahmen der Bürgerwerkstatt, innerhalb der Fraktion oder direkt durch die Bürgerin oder den Bürger der Projektvorschlag einem passenden Label zugeordnet und dem Strategiecheck unterzogen. Im Anschluss wird ein Antrag an die Verwaltung gestellt, der nach positivem Bescheid in einem Prüfauftrag mündet. Die Labelvergabe wird anschließend entsprechend der Matrizen durch die Verwaltung geprüft. Auf dieser Grundlage berät schließlich das zuständige Gremium über die Labelvergabe.

Das Strategische Entwicklungskonzept ist ähnlich wie das zuvor vorgestellte Agglomerationskonzept der Region Köln/Bonn kein rechtsverbindliches Planungsinstrument. Dennoch werden die strategischen Ziele, bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nach Möglichkeit berücksichtigt .

4.3 Räumliches Entwicklungskonzept

Der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist ein Leitbildprozess vorgeschaltet. Bei diesem wurde über einen Zeitraum von rund 15 Monaten (Januar 2022 bis März 2023) das sog. »Räumliche Entwicklungskonzept« formuliert. Dieses dient als Grundlage für die Konzipierung des Flächennutzungsplanes. Es zeigt u. a. auf, wo Schwerpunkte für neue Wohngebiete sowie Gewerbe-

und Industriegebiete in der Stadt entstehen sollen. Es bildet zu gleich ab, welche Natur- und Landschaftsräume erhalten bzw. erweitert werden sollen.

Darüber hinaus beinhaltet das Leitbild Aussagen sowohl für die gesamtstädtische Entwicklung als auch für die einzelnen Stadtteile. Das Leitbild enthält somit übergeordnete Ziele für die zukünftige Entwicklung der Stadt. Hierbei wurde eine Vision für einen gewünschten, in der Zukunft liegenden Zielzustand entworfen. Das räumliche Entwicklungskonzept besteht aus dem räumlichen Leitbild sowie ergänzenden Leitlinien. Hiervon können wesentliche Vorgaben für die künftige Darstellung des Flächennutzungsplanes abgeleitet werden.

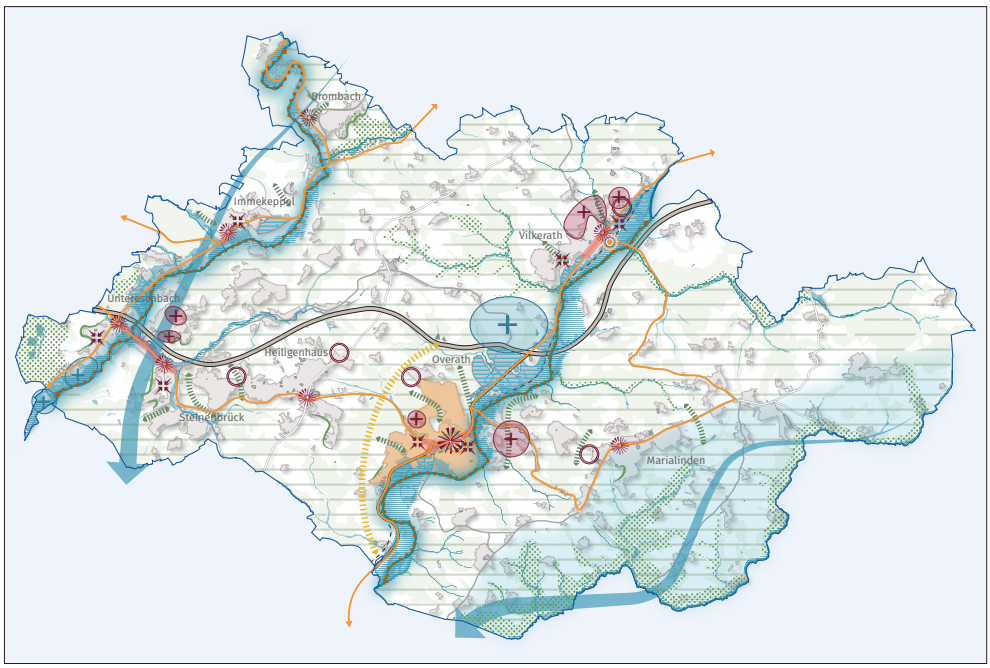


Abbildung 10: Räumliches Entwicklungskonzept der Stadt Overath - Zieljahr 2040
Quelle: Räumliches Entwicklungskonzept Overath (2023)

Basierend hierauf sind die jeweiligen Stärken und Schwächen der Stadtteile identifiziert und in sechs Ortsteilkonzepte zusammengefasst worden. Darüber hinaus werden die Besonderheiten der Ortsteile mithilfe der Definition von »Talenten« hervorgehoben. Letztere dienen als Grundlage und Richtschnur für weitere Überlegungen, die über das räumliche Entwicklungskonzept hinaus gehen. Die räumlich relevanten Zielvorgaben werden – soweit möglich – in die Neudarstellungen des Flächennutzungsplanes überführt.

Das Ziel der Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächennutzungsplanes ist es, Rahmenbedingungen zu schaffen, die Overath als einen attraktiven Wohn- und Arbeitsort sichern und natürliche Lebensgrundlagen schützen.

Um dieses Ziel zu erreichen, wurden insgesamt 24 Leitziele formuliert, die bis zum Jahr 2040 realisiert werden sollen und welche die Zielrichtung der zukünftigen Entwicklung Overaths und seiner Stadtteile vorgeben. Diese

stehen gleichwertig nebeneinander und verteilen sich auf die folgenden Themenfelder:

- Kultur und Bildung
- Wirtschaft und Klima
- Wohnen und Leben
- Natur und Mobilität

Um das räumliche Entwicklungskonzept auf Ebene der Stadtteile weiter zu konkretisieren, sind aufbauend auf den übergeordneten Leitzielen themenbezogene Leitlinien abgeleitet worden. Sie gliedern sich in die folgenden Kategorien:

- Wohnen
- Gewerbe
- Ortsmitten und Einzelhandel
- Mobilität
- Freiraum, Natur & Landschaft
- Klimaschutz & Klimaanpassung

4.4 Integriertes Handlungskonzept

Die Stadt Overath verfügt über ein integriertes Stadtentwicklungskonzept, das im Jahr 2019 in Zusammenarbeit mit der Planungsgruppe MWM erarbeitet wurde. Ziel war es, die bisherigen Aktivitäten und Handlungsansätze in einem Konzept zu bündeln. Hierzu zählen unter anderem:

- Die Planungswerkstätten in den Jahren 1998 bis 2004 mit z.T. bereits umgesetzten Empfehlungen
- Das Projekt KennenLernenUmwelt (KLU) im Rahmen der Regionale 2010
- Der Umbau des historischen Bahnhofes zu einem Kulturbahnhof
- Der barrierefreie Umbau des Bahnhofes
- Entwicklung der Schullandschaft

Mit dem Konzept wird insbesondere eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Stadtteil Overath verfolgt.

Methoden

Der Planungsprozess beinhaltete einen breit aufgestellten Beteiligungsprozess, dessen Ergebnisse im Rahmen der Konzepterarbeitung vertieft, weiterentwickelt und ergänzt wurden. Dabei wurde der Ansatz verfolgt, Hauptorte im interkommunalen Kontext zu stärken. Zunächst erfolgte eine Analyse der demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, sowie eine städtebauliche Bestandserhebung und -analyse. Auf dieser Basis wurde eine städtebauliche Stärken-Schwächen-Analyse in den Handlungsräumen Overath West, Historische Mitte, Overath Ost, »Cyriax«-Bildungs-, Sport- und Freizeitzentrum und dem Schwerpunktbereich Grün- und Freiraum durchgeführt. Darauf aufbauend wurde eine städtebauliche Konzeption für die Handlungsräume und den Schwerpunktbereich erarbeitet.

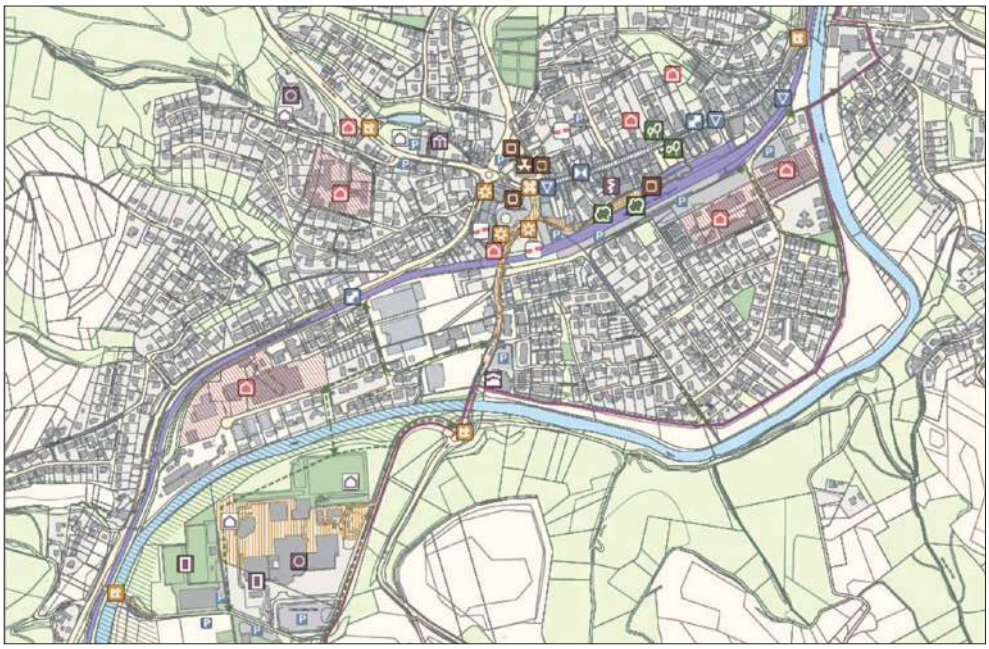


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Strukturkonzept Overath
Quelle: InHK Overath 2019, S. 44

Prämissen

Das Konzept zielt auf die Bündelung verschiedener Aktivitäten und die Ausrichtung auf gemeinsame Ziele. Konkret werden dabei insbesondere die folgenden Prämissen verfolgt, die mit Maßnahmen hinterlegt sind:

- Die Herstellung von Aufenthalts- und Verweilqualität im Stadtzentrum sowie Aggerbogen Cyriax
- Die Neuausrichtung bzw. Anpassung der Infrastruktur an künftige Bedarfe
- Die Sicherung, Inwertsetzung prägender Bausubstanz
- Die Pflege und Aufwertung des Stadtbildes zur Stärkung der Identität,
- Die Förderung stadtverträglichen Verkehrs
- Die Vernetzung der Stadträume untereinander
- Die städtebauliche Neuordnung von Quartieren zur Stärkung des Wohnstandortes
- Die Weiterentwicklung, Sicherung und Aufwertung der Frei- und Grünräume entlang der Agger
- Die Einbindung, Vernetzung und Motivation lokaler privater Akteure

Ziele

Aufbauend auf der Bestands- und der Stärken-Schwächen-Analyse sowie der Analyse der Handlungsräume und der Ergebnisse der Beteiligung wurden städtebauliche Zielsetzungen entwickelt, die in einem Strukturkonzept zusammengefasst und räumlich verortet wurden. Das Konzept zielt demnach auf die folgenden Punkte ab:

- Herstellung von Aufenthalts- und Verweilqualität im Stadtzentrum
- Neuausrichtung/Anpassung der Infrastruktur an künftige Bedarfe
- Sicherung, Inwertsetzung prägender Bausubstanz
- Pflege und Aufwertung des Stadtbildes zur Stärkung der Identität
- Förderung stadtverträglichen Verkehrs
- Vernetzung der Stadträume untereinander
- Städtebauliche Neuordnung von Quartieren zur Stärkung des Wohnstandortes
- Weiterentwicklung, Sicherung und Aufwertung der Frei- und Grünräume entlang der Agger sowie die Öffnung der Stadt zum Fluss sowie die
- Einbindung, Vernetzung und Motivation privater Akteure.

Ähnlich wie bei den zuvor erläuterten Konzepten werden die räumlich relevanten Zielvorgaben des integrierten Handlungskonzeptes nach Möglichkeit in die Neudarstellungen des Flächennutzungsplanes überführt. Hierzu zählt z.B. die Sicherung der Frei- und Grünräume entlang der Agger oder die Vernetzung der Stadträume untereinander.

4.5 Gewerbeflächenkonzept Rheinisch-Bergischer-Kreis

Der Rheinisch-Bergische-Kreis verfügt über ein Gewerbeflächenkonzept, das im Jahr 2017 durch den Arbeitskreis der Planer und Wirtschaftsförderer erarbeitet wurde. Ziel ist es, den Wirtschaftsstandort Rheinisch-Bergischer-Kreis mittels einer gemeinsamen Strategie zu stärken und zukunftsfähig zu gestalten. So soll eine langfristige Perspektive für die ansässigen Unternehmen und Raum für Neuansiedlungen geschaffen werden. Grundlage für das Konzept ist ein durch das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen erstelltes Fachgutachten für den Rheinisch-Bergischen Kreis. Dieses umfasst eine Gewerbeflächen-Bestandsanalyse, eine Unternehmensbefragung und eine Bedarfsprognose.

Gewerbeflächenbedarfe

Im Ergebnis des Gutachtens besteht bis zum Jahr 2035 ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf im Rheinisch-Bergischen-Kreis von 140 ha, von dem 42 ha einen Industrieflächenbedarf ausmachen. Dem werden unter Berücksichtigung von Tauschflächen und betriebsgebundenen Flächen maximal verbleibende Reserveflächen von 85 ha gegenübergestellt. Dabei müssen weitere umweltrelevante Bindungen, technische Restriktionen und Abstandsflächen berücksichtigt werden.

Suchräume und Entwicklungsflächen

Darauf aufbauend erfolgte die Flächenerhebung und -bewertung. Dabei wurden zum einen vorhandene Reserveflächen erhoben bzw. aktualisiert. Zum anderen wurden ca. 168 ha gewerbliche Suchräume als Entwicklungsflächen zusammengestellt und untersucht. Diese Erarbeitungsphase umfasste

die frühzeitige Beteiligung der Bezirksregierung Köln, bei welcher eine Vor-Einschätzung konkreter Flächen sowie Restriktionen erfolgte. Insgesamt wurden nach Abzug von aus rechtlichen oder fachlichen Gründen nicht geeigneten Flächen 114 ha Entwicklungsflächen im Kreisgebiet verortet.

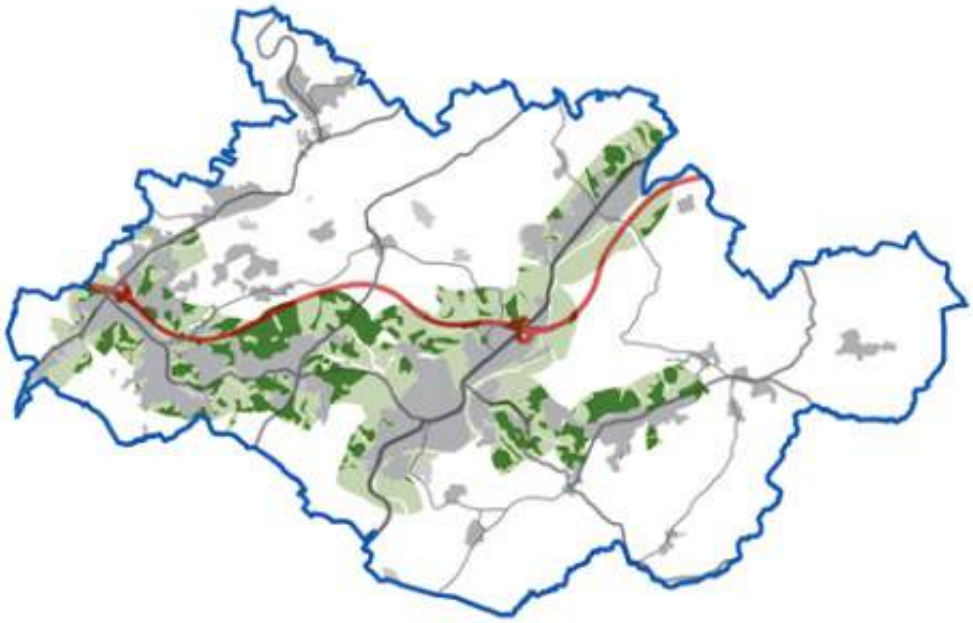


Abbildung 12: Suchräume in der Stadt Overath (GE-Konzept)
Quelle: Gewerbeflächenkonzept Rheinisch-Bergischer-Kreis (2017), S. 70

Ausblick

Das Gewerbeflächenkonzept für den Rheinisch-Bergischen-Kreis ist in das regionale Gewerbeflächenkonzept eingeflossenen und stellt somit einen Beitrag zur Erarbeitung des Regionalplanes dar. Eine kommunalübergreifende Vorgehensweise ist darüber hinaus zur Bereitstellung von Erweiterungsflächen für ansässige Unternehmen zentral.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und der Suche nach geeigneten Potenzialflächen zur Gewerbeflächenerweiterung sind die Erhebungen und Bewertungen des Gewerbeflächenkonzeptes bereits mitberücksichtigt worden.

4.6 Einzelhandelsgutachten

Die Stadt Overath verfügt über ein Einzelhandelsgutachten. Dieses wurde im Jahr 2020 zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Overath durch das Büro Dr. Donato Acocella Stadt und Regionalentwicklung erstellt. Es dient als Grundlage zur Aktualisierung der städtebaulichen Begründungen für die räumliche Steuerung des Einzelhandels.

Das Konzept baut auf dem 2007 erarbeiten Gutachten zum Einzelhandelsentwicklungskonzept sowie dessen Fortschreibung aus dem Jahr 2013 auf. Ziel ist insbesondere, die Veränderungen in der Einzelhandelsentwicklung zugunsten einer positiven Entwicklung der Innenstadt und der Stadtteile zu lenken, um eine gute Nahversorgung sicherzustellen.

Nahversorgungssituation in Overath

Das Konzept wurde unter Beteiligung einer projektbegleitenden Arbeitsgruppe erarbeitet. Zunächst wurden die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung in Overath ausgewertet. Dementsprechend wird die Grundversorgung gut gewährleistet. Es sind jedoch deutliche Kaufkraftabflüsse im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich feststellbar.

Zentrale Versorgungsbereiche

Darauf aufbauend wurden zentrale Versorgungsbereiche zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt definiert sowie eine Sortimentsliste abgeleitet. Zentrale Versorgungsbereiche sind dementsprechend in der Innenstadt Overaths, in Untereschbach und in Steinenbrück abgegrenzt. Die Stadtteile Immekeppel und Vilkerath erfüllen die Anforderungen zur erneuten Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche nicht mehr.

Ziele

Der Zielkatalog des vorhandenen Einzelhandelskonzeptes wurde im Zuge der Fortschreibung ebenfalls überprüft und aktualisiert, sodass sich für Overath die folgenden Ziele ergeben:

- Erhaltung und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in der Innenstadt und den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen
- Erhaltung und Stärkung der Identität der zentralen Versorgungsbereiche
- Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche
- Verkürzung der Wege (»Stadt der kurzen Wege«)
- Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion
- Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit) insgesamt
- Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen
- Sicherung von Gewerbebetrieben für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Diese o.g. Vorgaben dienen als Orientierung für die Ausrichtung der zukünftigen Einzelhandlungsentwicklung und werden bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes berücksichtigt, insbesondere bei der Art der bau-

lichen Nutzung in den zentralen Versorgungsbereichen und den einzelhandelsrelevanten Sondergebieten. Auf die Übernahme der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurde im Sinne der Flexibilität bei künftigen Anpassungen verzichtet.

Instrumentelles Konzept

Zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels wurde zudem im Rahmen des Gutachtens ein instrumentelles Konzept erarbeitet. Kernstück des Konzeptes ist eine Sortimentsliste, die auf Basis der Überprüfung und Anpassung der bestehenden Liste entwickelt wurde. Auch die räumliche Entwicklung des Einzelhandels wurde untersucht und Empfehlungen zur Ansiedlung neuer Standorte gegeben. Demnach sollen zukünftig neue Einzelhandelsbetriebe vorrangig in der Innenstadt bzw. den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Das Konzept fungiert als Instrument, mit dem Vorhaben zur Einzelhandelsansiedlung im Hinblick auf zentrenrelevante Angebote bewertet werden können. Somit kann anhand der Sortimentsliste, der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der zentralen Versorgungsbereiche die räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

4.7 Wohnraumbedarfsanalyse

Für die Stadt Overath wurde im Jahr 2018 eine Sonderauswertung zur Wohnraumbedarfsanalyse durch das Büro empirica ag erstellt. Grundlage ist die ebenfalls von der empirica ag erstellte Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rheinisch-Bergischen-Kreis. Diese stellt die Einwohner- und Wohnungsmarktentwicklung in Teilräumen des Kreises sowie die Neubaunachfrage bis 2031 dar. Mit der Wohnraumbedarfsanalyse wurde eine Sonderauswertung für Overath erstellt, in der die Neubaunachfrage ausgehend vom Teilraum Süd (Rösrath, Overath) der kreisweiten Wohnraumbedarfsanalyse untersucht wird.

Methodik

Zunächst wurde eine Analyse der bisherigen Bautätigkeit und Einwohnerentwicklung durchgeführt. Die zukünftige Entwicklung wird anhand der drei im Hauptbericht erarbeiteten Szenarios prognostiziert. Darauf aufbauend werden beispielhafte Modellrechnungen zu unterschiedlichen Neubautätigkeiten durchgeführt, die jeweils verschiedene Entwicklungen von Einwohnerzahl und Altersstruktur in Overath bewirken.

Analyse bisheriger Entwicklungen

Die Auswertung der Arbeitsplatzentwicklung und der Pendlerentwicklung zeigt, dass die Wirtschaft in Overath überdurchschnittlich stark wächst und Pendlerverflechtungen nach Köln und Bergisch-Gladbach bestehen. Hinsichtlich der demografischen Entwicklung hat in den letzten Jahren ein Wachstum stattgefunden, dass zum Teil durch den Zuzug von Familien begründet ist. Dies erklärt auch die vergleichsweise junge Altersstruktur. Die Neubautätigkeit in Overath ist in den letzten Jahren zurückgegangen und liegt unter dem Durchschnitt des Teilbereiches Süd. Dementsprechend steigen die Miet- und Kaufpreise in Overath, da die Wohnungsnachfrage aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung steigt.

Modellrechnungen

Auf Basis der drei unterschiedlichen Szenarien, die im Hauptbericht entworfen wurden, wurde die zukünftige Neubaunachfrage in Overath berechnet, um darauf aufbauend Aussagen zum Neubaubedarf treffen zu können. Nachfolgend werden die Ergebnisse je Szenario zusammengefasst:

- **Modell 1:** Expansionsszenario und Overath baut hohen Anteil
  Bis 2031 werden rd. 1.900 WE gebaut
- **Modell 2:** Trendszenario und Overath
  Bis 2031 werden rd. 1.000 WE gebaut
- **Modell 3**: Schrumpfungsszenario und Overath baut niedrigen Anteil
  Bis 2031 werden rd. 300 WE gebaut

Diese Modellrechnungen verdeutlichen den Einfluss der Neubautätigkeit auf die Einwohnerzahlen. Die Einwohnerzahl sinkt dementsprechend bei einer niedrigen Bauleistung (Modell 3), während sie bei einer moderaten Bauleistung bis 2035 zunimmt (Modell 2) bzw. deutlich zunimmt (Modell 1).

Empfehlungen für die Planung

Auch bei der Annahme einer geringen Zuwanderung wird es zukünftig, entsprechend der drei Szenarien, eine positive Neubaunachfrage geben: Die Wohnungsnachfrage steigt somit schneller als das Wohnungsangebot. Insbesondere im Segment der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern besteht eine große Nachfrage seitens jungen Familien in Overath.

Um diese langfristig am Standort zu halten, bedarf es einer Bautätigkeit im entsprechenden Segment. Geschosswohnungen sollten insbesondere zur Unterstützung des Generationenwechsels realisiert werden. Dies bedeutet, dass sie ein Angebot an ältere Bevölkerungsgruppen darstellen können, sodass diese dorthin umziehen und ihre bisher bewohnten Ein- und Zweifamilienhäuser für junge Familien frei werden. Zu wenig Neubautätigkeit führt im Umkehrschluss zu einer Abwanderung der ansässigen jungen Familien, wenn diese kein adäquates Wohnangebot in Overath finden. Die Neubau-

tätigkeit wirkt sich dementsprechend auch auf die Altersstruktur aus. Sie kann die Folgen des demografischen Wandels beeinflussen und wird vor diesem Hintergrund empfohlen.

An dieser Stelle fungiert der Flächennutzungsplan als zentrales Instrument bei der Steuerung der Siedlungsflächenentwicklung. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden daher auch die Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse der empirica ag zugrundegelegt.

4.8 Integriertes Klimaschutzkonzept RBK

Der Rheinisch-Bergische-Kreis verfügt über ein Integriertes Klimaschutzkonzept, das im Oktober 2018 fortgeschrieben wurde und auch die Stadt Overath umfasst. In Kooperation mit den kreisangehörigen Kommunen wurde es im Jahr 2012 durch die B.A.U.M. Consult GmbH erarbeitet.

Aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen wurde dies unter besonderer Berücksichtigung der CO_2-Minderungsziele des Kreises überprüft und aktualisiert. Zunächst wurde der vorhandene Datenbestand aktualisiert und relevante Akteure befragt. Auf dieser aktualisierten Datengrundlage wurden im Anschluss Szenarien für Strom, Wärme und Verkehr erstellt. Daneben wurde der Maßnahmenkatalog für die Umsetzung der Szenarien angepasst und ergänzt.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll der Grundstein für die räumliche Entwicklung der Stadt Overath für einen Zeitraum von mindestens zwei Dekaden gelegt werden soll. Da der Flächennutzungsplan als Instrument zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung dient, berücksichtigt er auf vielfältige Weise auch die Belange des Klimaschutzes.

4.9 Klimaschutzteilkonzept klimafreundliche Mobilität in der Stadt Overath

Das Klimaschutzteilkonzept klimafreundliche Mobilität (KSTK) wurde von der Stadt Overath in Auftrag gegeben und von der energielenker Beratungs GmbH im Zeitraum von Oktober 2019 bis September 2020 erstellt. Es dient dazu, vorhandene Einzelaktivitäten zu bündeln und die Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren an gemeinsamen Projekten zu erleichtern.

Ziel des Konzeptes ist es, die verkehrsinduzierten THG-Emissionen in Overath zu reduzieren und gleichzeitig einen Beitrag zur Mobilitätssicherung für die Bevölkerung zu leisten. Aus diesem Grund werden mit dem Konzept Handlungspotenziale zur Verkehrsvermeidungs-, Verkehrsverlagerungs- und Verkehrsverbesserungsstrategien entwickelt.

Prozess/Methodik

Basis des Konzeptes sind eine Bestands- und eine Potenzialanalyse sowie eine umfassende Beteiligung relevanter Akteure. Im Rahmen der Analysephase wurden eine THG- und Energiebilanz erstellt und mögliche Handlungspotenziale anhand einer Szenarioentwicklung identifiziert. Darauf aufbauend wurde ein Handlungskonzept erarbeitet, dass einen Maßnahmenkatalog zur Umsetzung enthält. Eine Verstetigungsstrategie zur dauerhaften Verankerung der Entwicklungsziele in der Stadt Overath wurde ergänzend dazu erarbeitet, ebenso wie ein Controlling Konzept, begleitende Öffentlichkeitsarbeit und einer Kommunikationsstrategie.

Ausgangssituation in Overath

Das Konzept orientiert sich an den Klimazielen 2050 der Bundesregierung. Daneben bestehen die im Rahmen des integrierten Klimaschutzkonzeptes des Rheinisch-Bergischen Kreises erarbeiteten Klimaschutzziele. Im Bilanzjahr 2018 betrug der Endenergieverbrauch im Bereich Verkehr 298.330 MWh. Daraus ergeben sich im Verkehrssektor in Overath 93.316 t Treibhausgase, die im Bilanzjahr emittiert wurden. Der größte Anteil entfiel davon auf die Energieträger Diesel und Benzin.

Im Bereich Straßenverkehr verursachen dementsprechend mit 77 Prozent PKW den größten Teil der THG-Emissionen. Einsparpotenziale liegen daher insbesondere im Verkehrssektor und können über Wirkungsgradsteigerungen realisiert werden. Hieraus und auf Basis einer Mobilitätsstudie des Öko-Instituts wurden Szenarien bis zum Jahr 2050 abgeleitet, die Einsparpotenziale verdeutlichen. Diese liegen im besten Szenario bei Einsparungen von bis zu 87,6 Prozent.

Handlungsstrategie

Auf der Analyse aufbauend wurde die Handlungsstrategie »nachhaltig mobil in Overath« erarbeitet, die als Leitfaden für zukünftige Entscheidungs- und Aushandlungsprozesse dient. Sie beinhaltet u.a. folgende Zielvorschläge, die zu einer umweltfreundlichen Mobilitätsentwicklung beitragen soll:

- sichere und flexible Mobilität für alle
- starker ÖPNV - starkes Rückgrat
- RADVERKEHR schreiben wir groß
- immer einen Schritt voraus - neue Möglichkeiten nutzen
- Stadtentwicklung in Overath nur integriert

Die Handlungsansätze zur Umsetzung der Strategie sind in neun Handlungsfelder unterteilt und umfassen u.a. die Errichtung von Mobilstationen und Fahrradabstellanlagen sowie die Bereitstellung einer sicheren Radverkehrsinfrastruktur. Zur Umsetzung der Handlungsansätze ist das Handlungskonzept je Handlungsfeld mit konkreten Maßnahmen hinterlegt. Die

raumrelevanten Ziele sind entsprechend im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mitberücksichtigt worden.

Nr.	Handlungsfeld / Maßnahmenbündel	Anzahl an Maßnahmen
1	Fußverkehr (F)	6
2	Radverkehr (R)	9
3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖV)	9
4	Motorisierter Individualverkehr (M)	6
5	Alternative Mobilitätsformen (AM)	5
6	Mobilitätmanagement (MM)	8
7	Stadtplanung (S)	5

Abbildung 13: Übersicht zu den Maßnahmenbündeln bzw. Handlungsfeldern
Quelle: Klimaschutzteilkonzept klimafreundliche Mobilität (2020), S. 190

4.10 Konzept zur Regionalen Fahrradinfrastruktur im Bergischen RheinLand

Das Konzept zur Regionalen Fahrradinfrastruktur im Bergischen RheinLand wurde 2023 vom Kreistag beschlossen und dient als Grundlage für die Weiterentwicklung der Radmobilität in der Region. Es ist im Rahmen des Strukturprogramms »REGIONALE 2025 Bergisches RheinLand« entstanden, um das Handlungsfeld Mobilität nachhaltiger zu gestalten.

Wie dem Konzept entnommen werden kann, ist der PKW nach wie vor das meist genutzte Verkehrsmittel in der Region. Dies nicht zuletzt auf die vorhandene Topografie, die Siedlungsstruktur, die teilweise fehlenden Alternativen sowie die gut ausgebaute PKW-Infrastruktur zurückzuführen ist, welche das auf den Individualverkehr orientierte Nutzerverhalten weiter fördern.

Da sich die Fahrradinfrastruktur in den vergangenen Jahren im BergischenLand weiter im »Aufschwung« befindet, sieht das Konzept gezielte Verbesserungsmaßnahmen des vorhandenen Radverkehrsnetzes vor, um dieses leistungsfähiger und für den Alltags- wie auch den touristischen und den Freizeitradverkehr attraktiver zu gestalten.

Ergebnis des Konzepts ist ein Regionales Radwegenetz mit Haupt- und Nebenrouten, welches Verbindungen zwischen allen zentralen Verwaltungseinheiten innerhalb des Bergischen RheinLands sowie in dessen näherer Umgebung berücksichtigt. Es bindet wichtige Anknüpfungspunkte des ÖPNVs mit ein und beabsichtigt hierdurch eine bestmögliche Verlagerung des Modal Splits hin zum Umweltverbund (Rad/ÖPNV).

Für die Umsetzung des Konzeptes bzw. der einzelnen Abschnitte des Regionalen Radwegenetzes sind die Akteure in der Region zuständig. Hierunter fallen insbesondere die Kommunen im Rahmen der örtlichen Bauleitplanung.

Bereits existierende regionale Radverkehrsrouten sind somit im Rahmen der Neuaufstellung des FNPs entsprechend berücksichtigt worden. Häufig befin-

den sich diese entlang der dargestellten Hauptverkehrsstraßen (wie etwa der »Agger-Sülz-Radweg« entlang der B484), in Parkanlagen oder parallel zum Flussverlauf der Agger (z.B. der E-Bike Themenpfad »Auf Müllers Spuren«).

Aufgrund der Maßstäblichkeit des FNPs (1:15.000) erfolgt die Darstellung des konkreten Verlaufs der Radwege jedoch nicht in der Planzeichnung, sondern erst auf nachgelagerter Ebene im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (siehe Kapitel 1.1).

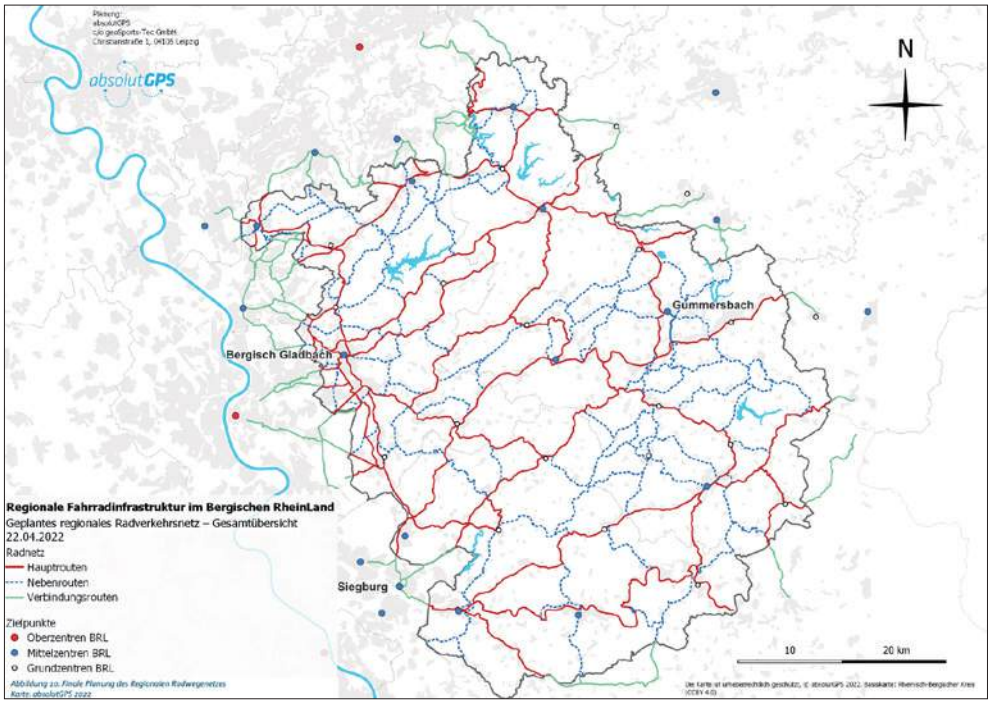


Abbildung 14: Regionales Radverkehrsnetz des Bergischen RheinLands
Quelle: Konzept zur Regionalen Fahrradinfrastruktur im Bergischen RheinLand (2023), S. 15

Teil C: Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung und Potenzialflächen

5 Flächenbedarfe

Um eine bedarfsgerechte Entwicklung im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu ermöglichen ist es notwendig, die für Wohn- und Gewerbezwecke benötigten Flächen zu prognostizieren. Auf Ebene der Stadt Overath bilden hierfür v.a. das zuvor vorgestellte Gewerbeflächenkonzept Rheinisch-Bergischer-Kreis aus dem Jahr 2017 (siehe Kapitel 4.5) oder die Sonderauswertung zur Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Overath aus dem Jahr 2018 (siehe Kapitel 4.7) wesentliche Grundlagen. Die darin enthaltenen Prognosen weichen aufgrund unterschiedlicher Modellparameter von den errechneten Bedarfen ab, welche die Bezirksregierung Köln für die Stadt Overath ermittelt hat.

Gemäß Ziel 6.1-1 LEP NRW ist die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten. Bedarfsgerecht bedeutet dabei einerseits, ausreichend Flächen für eine entsprechende Entwicklung zur Verfügung zu stellen, andererseits die Neufestlegung von Flächen auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Der LEP NRW sieht landeseinheitliche Methoden zur Ermittlung des Siedlungsflächenbedarfs für die Bereiche Wohnen und Wirtschaft vor, welche im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Köln für einen 25-jährigen Planungszeitraum (bis 2043) berechnet wurden. In diesem für jede Kommune des Regierungsbezirks Köln individuell berechneten Flächenkorsett soll sich die kommunale Siedlungsentwicklung vollziehen.

Der jeweilige »Handlungsbedarf« wird dabei aus der Differenz zwischen dem errechneten kommunalen Flächenbedarf und den vorhandenen Reserveflächen, die sich aus dem Siedlungsflächenmonitoring der Stadt ableiten lassen, ermittelt.

Für die Berechnung der Bedarfe an Wirtschaftsflächen / Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) wird weiterhin die sog. »GIFPro-Methode« verwendet, wobei der Bedarf an Bruttobauland auf Grundlage der in einer Stadt vorhandenen Zahl der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten i.V.m. entsprechenden Flächenkennziffern und Quoten ermittelt wird.

Da die Darstellung der ASB sowie der GIB im Regionalplan für die Kommunen verbindlich ist und nicht der Abwägung unterliegt, sind die Vorgaben der Bezirksregierung – sprich, die jeweils ermittelten Handlungsbedarfe für Wohn- und Gewerbeflächen in der Stadt Overath – entsprechend auf Ebene des FNPs zu übernehmen. Im Folgenden werden diese daher differenzierter beschrieben.

5.1 Wohnbauflächen

Zur Berechnung des konkreten Handlungsbedarfs der Stadt Overath zur Neudarstellung bzw. Rücknahme von Wohnbauflächen im Rahmen der FNP-Neuaufstellung werden die errechneten Wohnbauflächenbedarfe den vorhandenen Reserveflächen aus dem Siedlungsflächenmonitoring (SFM) der Stadt gegenübergestellt:

Wohnbauflächenbedarfe - Reserveflächen = Handlungsbedarf

Weitere Details zur Herleitung dieser Parameter finden sich in den folgenden Unterkapiteln.

5.1.1 Wohnbauflächenbedarfe

Zur Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen ist es notwendig, die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung bis in das Zieljahr abzuschätzen. Auf der Grundlage von Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen kann die Anzahl benötigter Wohneinheiten abgeleitet werden, die wiederum in den benötigten Flächenbedarf zur Realisierung dieser Wohneinheiten übersetzt werden können.

Entsprechend oben genannter Formel wird ein Handlungsbedarf für Wohnbauflächen bzw. für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB-Flächen) ermittelt. Der Planungshorizont beträgt hierbei 25 Jahre (Ausgangsjahr 2018, Zieljahr 2043).

Die Methode für die Berechnung des Wohnbauflächen- / ASB-Bedarfes im Planungsraum Köln erfolgt auf Grundlage des LEP NRW und umfasst die folgenden Komponenten:

- **Neubedarf**: Veränderung der Haushaltszahlen im Planungszeitraum, volle Berücksichtigung negativen Neubedarfes
- **Ersatzbedarf**: für abgerissene, zusammengelegte oder aus anderen Gründen nicht mehr nutzbare Wohnungen, 0,2 Prozent des Wohnungsbestandes pro Jahr für Abriss,
- **Fluktuationsreserve** zur Gewährleistung eines ausreichenden Wohnungsangebotes am Markt: 1,5 Prozent des Wohnungsbestandes
- **Wohnungsleerstand**: Auf Grundlage der Erhebungen des Zensus 2011 ergibt sich für den Regierungsbezirk Köln eine Leerstandsquote von 3 Prozent.
- **Grundbedarf** (Mindestbedarf): 50% des Ersatzbedarfes sofern die Summe der Komponenten einen niedrigeren Wert ergibt
- **Umrechnung Wohneinheiten in Fläche** anhand siedlungsstrukturtypischer Dichten (in Overath sind dies 30 WE / ha)

Der Gesamtbedarf einer Kommune muss mindestens 50 Prozent des Ersatzbedarfs betragen. Aufgrund der vorliegenden Leerstandsdaten im Planungs-

raum wird die Fluktuationsreserve mit 1,5 Prozent des Wohnungsbestands zugrundegelegt.

Der so ermittelte Wohnbauflächenbedarf in Hektar (ha) erhält abschließend einen Planungszuschlag von 20 Prozent. Dieser ist für Nutzungen vorgesehen, die originär zum ASB gehören, jedoch nicht direkt in der Zahl der WE/ha enthalten sind. Hierzu gehören insbesondere Flächen für den Gemeinbedarf sowie weiterhin für die innere Erschließung, Parkplätze, Kinderspielplätze, Immissionsschutzanlagen oder baugebietsbezogene Grünanlagen. Letzteres ermöglicht u. a. vor dem Hintergrund des Klimawandels eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung (siehe Grundsatz 6.1-7 LEP NRW). Der Bedarf an Flächen für diese Nutzungen lässt sich nur schwer ermitteln und wird daher pauschal angesetzt.

Für die Stadt Overath hat die Bezirksregierung Köln gemäß der zuvor beschriebenen Methodik somit einen **gesamtkommunalen Wohnbauflächenbedarf** von **60 ha** für die nächsten rund 25 Jahre (Basisjahr 2018) ermittelt. Zudem verfolgt die Bezirksregierung Köln eine Verteilung von Wohnbaulandbedarfen der größeren Städte im Umland, sofern diese in den Städten selbst nicht mehr verortet werden können (siehe Kapitel 3.4.2). In diesem Zusammenhang werden in Overath weitere **37 ha regionale Wohnbauflächenbedarfe** verortet. In der Summe hat die Bezirksregierung Köln für die Stadt Overath demnach **97 ha Bedarfe für Wohn- und Mischnutzungen (ASB)** ermittelt (siehe Seite 64 der Begründung zum Zweiten Regionalplanentwurf).

Von diesen Bedarfen sind im weiteren Reserveflächen abzuziehen. Im Ansatz der Bezirksregierung sind kleinteilige Siedlungsflächenreserven (Baulücken) erst ab einer Größenordnung von 2.000 m² in Ansatz gebracht. Kleinere Reserveflächen in den Ortslagen stehen somit auch weiterhin uneingeschränkt für eine Bebauung und Nachverdichtung auch in den nicht durch ASB gesicherten Ortslagen zur Verfügung.

5.1.2 Reserveflächen für die Wohnraumentwicklung

Der Begriff Innenentwicklung beschreibt eine siedlungspolitische Strategie, welche die Nutzbarmachung von bereits erschlossenen Flächen innerhalb von Siedlungsbereichen anstrebt. Der Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich ist gesetzlich durch § 1 Absatz 5 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB vorgeschrieben. Eine Innenentwicklung beziehungsweise Nachverdichtung im Bestand kann zum Beispiel durch die Wiedernutzung leer stehender Gebäude, die Schließung von Baulücken, die Aufstockung von Bestandsgebäuden, die Revitalisierung von gewerblichen Brachflächen oder den Umbau bestehender Quartiere erfolgen.

Für die FNP-Neuaufstellung sind die Nachverdichtungspotenziale von Bedeutung, da sie eine Reserve für Wohn- und Gewerbenutzungen darstellen. Nur für einen Teil dieser Potenziale besteht im Rahmen der vorbereitenden oder der verbindlichen Bauleitplanung die Möglichkeit, auf eine konkrete Ent-

wicklung Einfluss zu nehmen. Die Aufstockung von Bestandsgebäuden und der Umbau der Quartiere etwa sind nur sehr bedingt durch die Darstellungen des FNPs beeinflussbar. Zudem sind die hierin bestehenden Reserven nicht quantifizierbar. Auf die Wiedernutzung von Bestandsgebäuden und die Aktivierung der vorgenannten Reserven wird demnach an dieser Stelle nicht weiter eingegangen.

Zur Ermittlung der vorhandenen Reserveflächen werden die Informationen aus dem Siedlungsflächenmonitoring (SFM) für das jeweilige Planungsgebiet zugrunde gelegt. Das SFM ist gem. § 4 Abs. 4 LPlG NRW als Instrument der kontinuierlichen und systematischen Raumbeobachtung durch die Regionalplanungsbehörde in Zusammenarbeit mit den Städten durchzuführen und dient u.a. der flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung. Es wird sowohl für die Erhebung von Entwicklungspotenzialen von Wohnbauflächen als auch von Gewerbeflächen eingesetzt und erfolgt nach landesweit einheitlichen methodischen Ansätzen.

In diesem Kontext werden neben unbebauten Flächen in rechtswirksamen Bebauungsplänen auch diejenigen Flächen als Reserveflächen überprüft, die im bisher wirksamen FNP bereits als Siedlungsfläche (also Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche) dargestellt waren, für die jedoch bisher keine Bebauungspläne aufgestellt wurden. Des Weiteren werden Baulücken bzw. Innenentwicklungspotenziale in den Städten identifiziert. Für die Flächennutzungsplanung werden dabei Flächen ab einer Größe von 2.000 m² als Reserveflächen angesetzt.

Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung hat auf Grundlage des Standes des Siedlungsflächenmonitorings vom August 2024 eine Überprüfung der Reserveflächen durch das Fachbüro postwelters + partner stattgefunden. Die Ergebnisse der Überprüfung werden im Rahmen der regionalplanerischen Anfrage nach § 34 LPlG NRW bzw. im Rahmen des Austausches zum Siedlungsflächenmonitoring an die Bezirksregierung Köln zur weiteren Berücksichtigung in der Datenbank weitergegeben.

Baulücken grenzen sich von anderen Innenentwicklungsflächen durch ihren Bezug zur vorhandenen Bebauung entlang einer Straße ab. Hier fehlt in einer Bebauungsstruktur ein Gebäude oder auch ein Gebäudeteil. In der Regel handelt es sich bei den Baulücken daher um sehr kleinteilige Entwicklungspotenziale, für die eine Bebauung bereits grundsätzlich möglich ist. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass durch die topografische Situation in der Stadt Overath sehr unterschiedliche Siedlungsstrukturdichten innerhalb der verschiedenen Ortslagen vorliegen. In den Tallagen sind stärker verdichtete Siedlungsbereiches häufig in Gemengelagen anzutreffen, in den ländlicher strukturierten Stadtteilen hingegen deutlich geringer verdichtete Bereiche. Baulücken sind daher sowohl hinsichtlich der Verträglichkeit dichter Baustrukturen im Zusammenhang mit der jeweiligen Nachbarschaft, in Abhängigkeit von der teils komplexen topografischen Lage sowie hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Fragestellungen entwickelbar oder auch nicht.

Alle festgestellten Baulücken und weiteren Reserveflächen der Binnenentwicklung liegen als Bestandteil einer Datenbank der Verwaltung vor, die im Rahmen des kommunalen Verwaltungshandelns auf dieser Grundlage jeweils weitergehende Schritte vornehmen kann (hier etwa: die Ausarbeitung eines Baulückenmanagements, die weitergehende Bewertung der Flächen und Vermittlung von Informationen, die Begleitung von Bauherren im Rahmen von konkreten Bauanträgen oder erforderlichenfalls die Einleitung entsprechender Bebauungspläne).

Baulücken unterhalb von 2.000 m² bleiben daher bei der Zusammenstellung der Handlungsbedarfe im Rahmen der Aufstellung des Regionalplanes sowie folglich des FNPs unberücksichtigt. Im Rahmen der Überprüfung der Darstellungen des FNPs wurden jedoch auch diese kleineren Flächen kontrolliert und hier in Übereinstimmung mit dem verbindlichen Planungsrecht entweder als Wohnbauflächen/gemischte Bauflächen beibehalten oder als landwirtschaftliche Flächen/Grünflächen in die Darstellungen übernommen. Die Ergebnisse der Überprüfung von Flächen ab 2.000 m² gehen als neue oder geänderte Darstellungen des FNPs in die Neuaufstellung ein.

Im Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Köln (Stand: August 2024) sind für das Stadtgebiet von Overath insgesamt **285 Einzelflächen** mit einer Gesamtfläche von rund **67,2 ha** aufgeführt. Nach Ausschluss aller Baulücken (Flächen unterhalb von 0,2 ha) verbleiben hiervon 62 Flächen mit einer Gesamtgröße von 49,3 ha.

Nach einer ersten Sichtung dieser 62 Flächen wurde festgestellt, dass diese weder mit dem Amtlichen Liegenschaftskataster (ALKIS), noch mit den Flächen des wirksamen Flächennutzungsplans übereinstimmten, sodass zunächst eine Bereinigung der Datei stattfand. Über eine Analyse von Luftbildern sowie den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes wurden somit kleinteilige Anpassungen vorgenommen, sodass Teilflächen neu hinzugefügt oder entfernt wurden. In der Folge entstand somit eine bereinigte Fassung mit insgesamt **56 Einzelflächen** und einer Gesamtgröße von rund **49,9 ha**, welche im weiteren auf Ihre Eignung als Reserveflächen geprüft wurden.

	Anzahl	Größe
Flächen zur Prüfung (>0,2 ha)	**56**	**49,9 ha**
davon bebaut	9	3,5 ha
davon nicht bebaubar	19	24,1 ha
Zwischensumme Reserveflächen (Wohnen + Gewerbe)	**28**	**22,3 ha**
davon Reserveflächen (Gewerbe)	5	3,6 ha
Zwischensumme Reserveflächen (Wohnen)	**23**	**18,7 ha**

Tabelle 3: Reserveflächen für Wohnen und Gewerbe in der Stadt Overath
Eigene Darstellung, Abweichung der Summen rundungsbedingt

Infolgedessen konnte festgestellt werden, dass von diesen 56 Flächen ein Teil bereits (zumindest teilweise/überwiegend) bebaut ist (ca. 3,5 ha) oder aus anderen Gründen nicht nutzbar ist (z.B. da die Fläche innerhalb eines

Überschwemmungsgebiets liegt oder topografische Gründe einer Bebauung grundsätzlich entgegenstehen) (ca. 24,1 ha).

Somit verbleiben rund **28 Flächen** mit zusammengenommen **22,3 ha**, welche als nutzbare **Reservefläche für die Wohnraum- und Gewerbeflächenentwicklung** gewertet werden können. Rund 3,6 ha hiervon entfallen auf gewerbliche Reserven und sind daher an dieser Stelle (zur Berechnung der Reserven für die Wohnraumentwicklung) nicht weiter zu berücksichtigen. In der Summe werden daher **23 Flächen** mit einer Gesamtgröße von **18,7 ha** als **Reserven für die Wohnraumentwicklung** in der Stadt Overath angesetzt.

Alle 23 Flächen sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (22 Flächen mit 18,5 ha) oder als Gemischte Baufläche (eine Fläche mit 0,2 ha) dargestellt und bislang noch nicht bebaut. Sie werden somit als »FNP-Reserve« gewertet und sind in einem weiteren Schritt von den errechneten Wohnbauflächenbedarfen zu subtrahieren. Für insgesamt neun Flächen besteht zudem bereits verbindliches Planungsrecht (z.B. in Form eines Bebauungsplanes oder einer Innenbereichssatzung). Ein Großteil der ermittelten Reserveflächen für die wohnbauliche Entwicklung befindet sich in den Stadteilen Steinenbrück und Heiligenhaus sowie in der östlichen Innenstadt von Overath (siehe Beikarte 1).

Zwischensumme Reserveflächen (Wohnen)	**23**	**18,7 ha**
davon FNP-Reserven	23	18,7 ha
davon mit bestehendem Planungsrecht	9	5,6 ha
davon ohne Planungsrecht	14	13,1 ha

Tabelle 4: Reserveflächen für die Wohnraumentwicklung
Eigene Darstellung, Abweichung der Summen rundungsbedingt

5.1.3 Handlungsbedarf Wohnen

Nach Überprüfung des Siedlungsflächenmonitorings der Bezirksregierung Köln verbleiben Reserveflächen in Höhe von 18,7 ha für die wohnbauliche Entwicklung. Diese sind den Wohnbauflächenbedarfen, welche die Bezirksregierung Köln für die Stadt Overath identifiziert hat (insgesamt 97 ha), gegenüberzustellen und von diesen abzuziehen.Somit ergibt sich für die Stadt Overath ein **positiver Handlungsbedarf** von **+78,3 ha** für das Zieljahr 2043 (siehe Tabelle 5). Dieser ist innerhalb des durch die Bezirksregierung definierten ASB zu verorten.

Städtische Wohnbauflächenbedarfe bis 2043	60,0 ha
Regionale Wohnbauflächenbedarfe bis 2043	37,0 ha
Reserveflächen Wohnen (23)	18,7 ha
Handlungsbedarf Wohnen	**+78,3 ha**

Tabelle 5: Bedarfsschätzung der Bezirksregierung Köln für die Stadt Overath (Wohnen)
Eigene Darstellung, Abweichung der Summen rundungsbedingt

Zur Deckung dieses Handlungsbedarfes werden im Rahmen der Entwurfsfassung des FNPs 35 Flächen mit zusammengenommen 73,9 ha als Wohn-

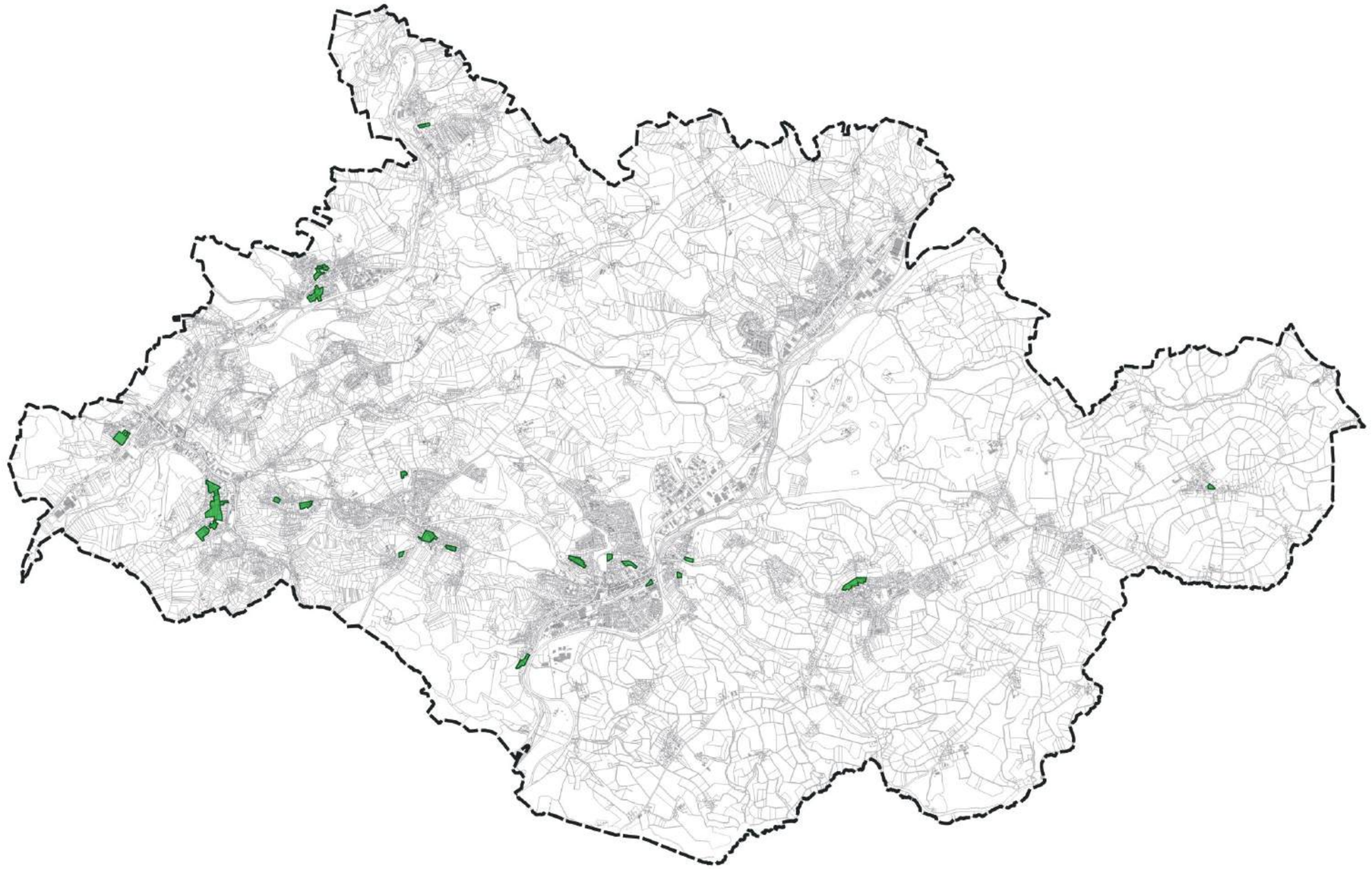
bauflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt und eingehender geprüft (sog. »Potenzialflächen«) (siehe Kapitel 6.1). Sieben dieser Potenzialflächen werden als Darstellung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen (insgesamt **9,7 ha**). Diese sind bereits in den o.g. Reserveflächen (Wohnen) enthalten. Tatsächlich als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche neu dargestellt werden lediglich **64,2 ha**.

Der ermittelte Handlungsbedarf für wohnbauliche Entwicklungen (78,3 ha) wird demnach nicht vollständig ausgenutzt. Es bleibt eine **Differenz von 14,1 ha**, welche im FNP-Entwurf bislang nicht dargestelt werden. In diesem Zusammenhang wird auf Kapitel 6.3 (»Zusatzflächen«) verwiesen.

Handlungsbedarf Wohnen	78,3 ha
Neudarstellungen (Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche)	64,2 ha
Verbleibender Handlungsbedarf Wohnen	**+14,1 ha**

Tabelle 6: Verbleibender Handlungsbedarf (Wohnen) für die Stadt Overath
Eigene Darstellung, Abweichung der Summen rundungsbedingt

Für die Deckung der regionalen Wohnbauflächenbedarfe von 37 ha bieten sich aufgrund der guten infrastrukturellen Anbindung insbesondere die identifizierten Wohnbaupotenziale in der Overather Stadtmitte sowie im Stadtteil Vilkerath an. Hinzu kommt, dass für Vilkerath künftig ein neuer Bahnhaltepunkt der Oberbergischen Bahn geplant ist, welche den Stadtteil verkehrlich besser mit dem Overather Stadtkern und den umliegenden Städten anbindet (siehe Kapitel 2.1.3).



Beikarte 1: Reserverflächen für die wohnbauliche Entwicklung in Overath (Stand: Entwurf)

5.2 Gewerbeflächen

Zur Berechnung des konkreten Handlungsbedarfs der Stadt Overath zur Neudarstellung bzw. Rücknahme von Gewerbeflächen im Rahmen der FNP-Neuaufstellung wird für gewöhnlich das sog. GIFPro-Modell (Gewerbe- und Industrieflächen-Bedarfs-Prognose) zugrunde gelegt. Dabei ist nicht die Bevölkerungsentwicklung, sondern die Anzahl der Erwerbstätigen die Ausgangsgröße. Das GIFPro-Modell hat sich zur Ermittlung der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen inzwischen als landesweiter Standard durchgesetzt.

Das GIFPro-Modell geht grundsätzlich von der Annahme aus, dass eine Beziehung zwischen den die Gewerbe- und Industrieflächen nutzenden Beschäftigten und der Nachfrage nach ebendiesen Flächen besteht. Der Flächenbedarf für Industrie und Gewerbe wird mittels einer Unterscheidung nach Nutzungsart und Nutzungsanlass (Verlagerung, Neuansiedlung) bestimmt. Zur Berechnung dieser Bedarfe werden auf die Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten bezogene Quoten, eine regionsspezifische Flächenkennziffer sowie der Planungszeitraum als weitere Größen herangezogen.

Für eine Trendfortschreibung des Siedlungsflächenmonitorings gemäß den Erläuterungen des Landesentwicklungsplans zu Ziel 6.1-1 ist im Planungsraum der Bezirksregierung Köln derzeit noch keine geeignete Datengrundlage vorhanden. In Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde wird für eine Übergangszeit noch die GIFPro-Methode verwendet, allerdings sind dabei Vorschläge des Gutachtens des Instituts für Stadtbauwesen und Stadtverkehr der RWTH Aachen von März 2011 zu berücksichtigen. Insbesondere sollen Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte statt Erwerbstätige als Ausgangsgröße verwendet und die Flächenkennziffer (FKZ) zur Umrechnung von Beschäftigten in Fläche aus den vorhandenen siedlungsstrukturtypischen Dichten ermittelt werden.

5.2.1 Gewerbeflächenbedarfe

Zur Berechnung der Gewerbeflächenbedarfe in der Stadt Overath wird daher eine leicht abgewandelte Version der GIFPro-Methode verwendet. Diese lässt sich wie folgt skizzieren:

Relevante (sozialversicherungspflichtig) Beschäftigte

Der mittels der GIFPro-Methode für einen Planungszeitraum zu bestimmende Bedarf an Bruttobauland wird auf der Grundlage der in einer Stadt vorhandenen Zahl der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten ermittelt. Dabei handelt es sich gemäß den Empfehlungen des Gutachtens der RWTH Aachen um sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. In diesen Wert geht die Zahl der Beschäftigten

- im verarbeitenden Gewerbe und im Baugewerbe zu 100 Prozent,
- im Handel (ohne Einzelhandel) zu 50 Prozent,
- Verkehr und Nachrichtenübermittlung zu 40 Prozent und
- übrige Dienstleistungsbereiche zu 10 Prozent ein.

Quoten (unverändert)

Zusätzlich dienen die sog. Verlagerungs- und die Neuansiedlungsquote als Schlüssel zur Berechnung der Bedarfe. Die Ansiedlungsquote (30 Prozent) steht für den Anteil der Beschäftigten in neu angesiedelten Unternehmen bezogen auf 100 Beschäftigte in den die Gewerbeflächen beanspruchenden Betrieben. Die Verlagerungsquote (70 Prozent) gibt den Anteil der Beschäftigten in verlagerten Unternehmen bezogen auf 100 Beschäftigte in den Gewerbeflächen beanspruchenden Betrieben an. Darüber hinaus wird eine Reaktivierungsquote (Abzug 25 Prozent des Verlagerungsbedarfes) zugrunde gelegt.

Flächenkennziffer (FKZ)

Die Flächenkennziffer spiegelt den Anteil von Gewerbe- und Industriefläche, die durch Erwerbstätige einer Kommune in Anspruch genommen werden, wieder. Eine Analyse der vorhandenen Flächenerfassung aus dem SFM für gewerblich genutzte Flächen bezogen auf die Beschäftigten in diesen Bereiche ermöglicht eine empirisch ermittelte Flächenkennziffer. Diese Flächenkennziffer wurde einmalig zur Bedarfsermittlung im Regionalplanverfahren erhoben und den Siedlungsstrukturtypen nach LEP NRW zugeordnet. Dabei wurden Durchschnittswerte (Metropol 189, hoch verdichtet 292, verdichtet 360 und gering verdichtet 373) für die in Anspruch genommene Gewerbe- und Industriefläche pro Erwerbstätigem ermittelt.

Planungszuschlag

Die Umrechnung der Bedarfswerte der Bauleitplanung (Bruttobauland) in solche des Flächennutzungsplanes (GIB) erfolgt über einen Planungszuschlag von 20 Prozent. Damit wird insgesamt sichergestellt, dass die Stadt bei der Umsetzung der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche des Regionalplanes in gewerbliche Bauflächen der Bauleitplanung einen ausreichenden Entwicklungs- und Handlungsspielraum erhalten.

Die Berechnung der Gewerbeflächenbedarfe durch die Bezirksregierung Köln hat demnach ergeben, dass für die Neuaufstellung des FNPs für die Stadt Overath insgesamt **30 ha Gewerbeflächenbedarfe,** sprich für die Neudarstellung von Gewerbenutzungen (GIB), zugrunde gelegt werden können.

5.2.2 Reserveflächen für die Gewerbeflächenentwicklung

Die Voraussetzungen für wirtschaftliche Aktivitäten im Stadtgebiet werden maßgeblich über die Verfügbarkeit von Flächen bzw. die Nutzbarkeit vorhandener Gewerbe- und Industrieflächen bestimmt. Dabei sind sowohl die Bereitstellung branchenspezifischer Angebote sowie frei verfügbare Flächen für unterschiedliche Gewerbetreibende von Bedeutung.

Wie in Kapitel 5.2.1 bereits geschildert, erfolgt eine Identifizierung der gewerblichen Reserveflächen ebenfalls über das SFM. Nach Prüfung und kleinteiliger Anpassung aller darin enthaltenen Flächen an den wirksamen Flächennutzungsplan bzw. das ALKIS verbleiben somit insgesamt **fünf Flächen** mit zusammengenommen **3,6 ha**, die als Reserven für die Gewerbeflächenentwicklung gewertet werden können (siehe Tabelle 7).

Alle fünf Flächen waren bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellt (sog. FNP-Reserven) und werden in die FNP-Neufassung als Darstellung übernommen.

Zwischensumme Reserveflächen (Wohnen + Gewerbe)	**28**	**22,3 ha**
davon Reserveflächen (Wohnen)	23	18,7 ha
Zwischensumme Reserveflächen (Gewerbe)	**5**	**3,6 ha**
davon FNP-Reserven	5	3,6 ha
davon mit bestehendem Planungsrecht	3	2,0 ha
davon ohne Planungsrecht	2	1,6 ha

Tabelle 7: Reserveflächen für die Gewerbeflächenentwicklung
Eigene Darstellung, Abweichung der Summen rundungsbedingt

Drei dieser Flächen befinden sich im Stadtteil Vilkerath und sind als **betriebsgebundene Reserven** einzustufen (rund 2,0 ha). Sie grenzen somit bereits an einen bestehenden Gewerbebetrieb an und werden zunächst als potenzielle Erweiterungsflächen vorgehalten. Zudem sind sie bereits durch Bebauungspläne planungsrechtlich abgesichert. Ergänzend hierzu befindet sich jeweils eine gewerbliche Reservefläche am südlichen Ortseingang von Vilkerath (ca. 0,5 ha) sowie an der Sülztalstraße in Brombach (ca. 1,1 ha) (siehe Beikarte 2).

5.2.3 Handlungsbedarf Gewerbe

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind die verfügbaren Reserveflächen von den ermittelten Bedarfen abzuziehen. Aus der Differenz der Gewerbeflächenbedarfe (30,0 ha) und den identifizierten Reserveflächen (3,6 ha) ergibt sich für die Stadt Overath somit ein **positiver Handlungsbedarf**

von **26,4 ha** für das Zieljahr 2043 (siehe Tabelle 8). Dieser ist innerhalb des durch die Bezirksregierung definierten GIB zu verorten.

Gewerbeflächenbedarfe bis 2043	30,0 ha
Reserveflächen Gewerbe	3,6 ha
Handlungsbedarf Gewerbe	**26,4 ha**

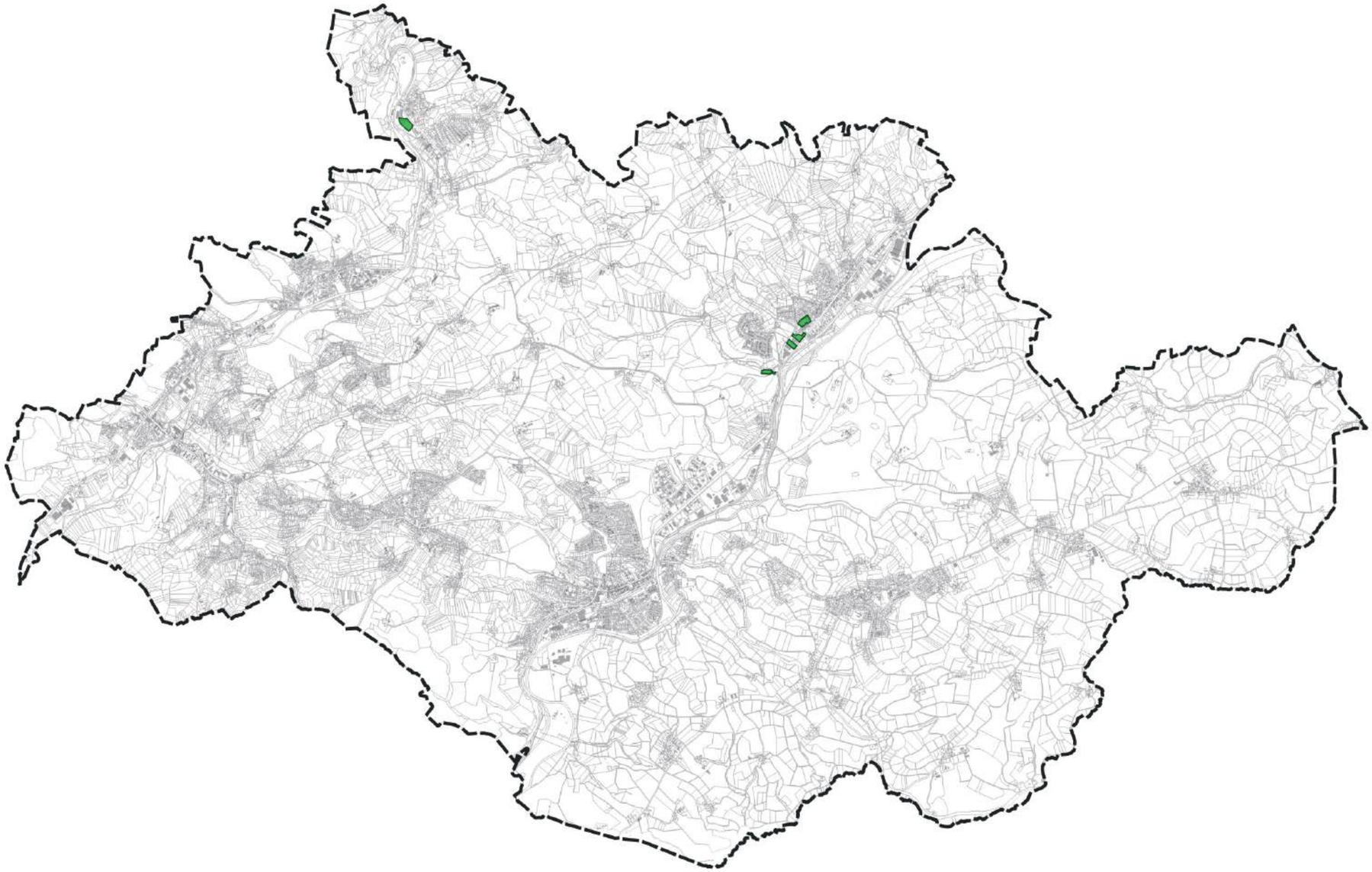
Tabelle 8: Bedarfsschätzung der Bezirksregierung Köln für die Stadt Overath (Gewerbe)
Eigene Darstellung, Abweichung der Summen rundungsbedingt

Zur Deckung dieses Handlungsbedarfes werden im Rahmen der Entwurfsfassung des FNPs insgesamt sieben Flächen mit 24,1 ha näher untersucht und als gewerbliche Bauflächendarstellungen in die Planzeichnung aufgenommen (sog. »Potenzialflächen«) (siehe Kapitel 6.2). Eine dieser Potenzialflächen (G-Bro-01-FNP) wird als Darstellung als dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen (insgesamt **1,1 ha**). Sie ist bereits in den o.g. Reserveflächen (Gewerbe) enthalten. Tatsächlich als gewerbliche Baufläche neu dargestellt werden lediglich **23,0 ha**.

Der ermittelte Handlungsbedarf für die Gewerbeflächenentwicklung (26,4 ha) (siehe Tabelle 8) wird demnach nicht vollständig ausgenutzt. Es bleibt eine **Differenz von 3,4 ha**, welche im FNP-Entwurf bislang nicht dargestelt werden. In diesem Zusammenhang wird auf Kapitel 6.3 (»Zusatzflächen«) verwiesen.

Handlungsbedarf Gewerbe	26,4 ha
Neudarstellungen (Gewerbliche Baufläche)	23,0 ha
Verbleibender Handlungsbedarf Gewerbe	**+3,4 ha**

Tabelle 9: Verbleibender Handlungsbedarf (Gewerbe) für die Stadt Overath
Eigene Darstellung, Abweichung der Summen rundungsbedingt



Beikarte 2: Reserverflächen für die gewerbliche Entwicklung in Overath (Stand: Entwurf)

6 Auswahl der Potenzialflächen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist gemäß § 3 BauGB die Prüfung von planerischen Alternativen geboten. Dabei sind alle ernsthaft in Betracht zu ziehenden Alternativlösungen (z.B. alternative Standorte) zu ermitteln, zu bewerten und im Rahmen der Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Alternativen-Prüfung soll sich dabei auf konkrete Alternativen zur vorgestellten Planung fokussieren und nicht etwa das gesamte Stadtgebiet nach allen möglichen, ebenfalls noch vorstellbaren Standorten untersuchen.

Bei »Potenzialflächen« im Sinne dieses Kapitels handelt es sich um Flächen, welche nicht bebaut sind und sich am Siedlungsrand befinden (Wohnbaupotenzialflächen) oder als potenzielle Erweiterungsstandorte an bereits gewerblich genutzte Flächen anschließen (Gewerbepotenzialflächen).

Ihre Bebaubarkeit ist im Rahmen der FNP-Neuaufstellung hinsichtlich der möglichen Auswirkungen auf Natur, Boden und Landschaft zu untersuchen. Sofern aus der Analyse bzw. aus der Abwägung aller Belange besser geeignete Darstellungen resultieren, sind bisher im FNP gesicherte Flächen erforderlichenfalls auch aus den Darstellungen des FNPs zu streichen.

So wurden die identifizierten Potenzialflächen bereits im Rahmen des Vorentwurfs mithilfe von Flächensteckbriefen tiefergehend untersucht. Nach Abwägung der frühzeitigen Beteiligung sind diese Flächen nun zur Entwurfsfassung erneut untersucht und ggf. angepasst worden. Zum Teil wurde ihr Zuschnitt verändert, teilweise wurden sie aus den Darstellungen des FNPs zurückgenommen oder es werden neue Potenzialflächen dargestellt.

Für alle in der Entwurfsfassung enthaltenen Potenzialflächen finden sich im Anhang der Begründung aktuelle Flächensteckbriefe, welche die potenziellen Auswirkungen einer Bebauung ebenjener Flächen hinsichtlich städtebaulicher Aspekte untersuchen. Zudem finden sich dort für alle Potenzialflächen ab einer Größe von 0,5 ha zusätzliche Flächensteckbriefe, welche die potenziellen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter prüfen. Näheres zum Auswahlprozess der Flächen sowie zur genauen Verortung im Stadtgebiet finden sich in den folgenden Unterkapiteln.

6.1 Auswahl der Potenzialflächen Wohnen

Die Auswahl von potenziellen Darstellungen des FNPs erfolgt im Rahmen eines mehrstufigen Verfahrens und ist das Ergebnis eines umfangreichen Analyse- und Abwägungsprozesses.

Schritt 1 - Suchräume und erste Auswahl

Für die Neudarstellung von Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen erfolgt eine Vorauswahl im Sinne von Suchräumen, die entlang des Siedlungsrandes liegen. Zunächst wird ein Abgleich zwischen dem bisherigen

Stand des Regionalplanes (hier einschließlich der Entwurfsfassung des Regionalplanes), dem bisher wirksamem FNP sowie der vorhandenen Bebauung/dem verbindlichem Planungsrecht vorgenommen.

Zudem werden auch ältere Flächenvorschläge etwa aus vorliegenden Untersuchungen, aus aktuellen Verfahren oder Ansiedlungswünschen von Investoren, der Bevölkerung oder aus der Politik weitergehend geprüft und Flächen eines erweiterten Suchrasters (am Siedlungsrand gelegen) untersucht, die sich grundsätzlich aufgrund ihrer Lage für eine künftige Wohnsiedlungsentwicklung eignen könnten – etwa als Ergänzung einer neueren Wohnsiedlungsentwicklung und/oder im Sinne einer Abrundung des Siedlungskörpers.

Der FNP ist als gesamtgemeindlich wirksames Instrument nicht zu einer paritätischen Verteilung oder besonderen Berücksichtigung des einen oder des anderen Stadtteiles gedacht. Es müssen vielmehr Vorschläge ausgearbeitet werden, die politisch von einer Mehrheit mitgetragen werden können. Die Flächenauswahl umfasst daher zunächst Suchräume grundsätzlich in allen Stadtteilen oberhalb von rund 250 Einwohnerinnen und Einwohnern, in Stadtteilen, die bisher zumindest durch Darstellungen von Wohnbau- und gemischten Bauflächendarstellungen gesichert sind und die keine oder nur untergeordnete Reserven im Bestand aufweisen. Für diese Stadtteile ist aufgrund der Kriterien zumindest ein gewisser Eigenentwicklungsbedarf anzunehmen. Die Flächenauswahl erfolgt ergebnisoffen, jedoch unter Berücksichtigung eines gewissen Gleichgewichtes im Verhältnis zur Größe des Stadtteiles.

Alle bislang unbebauten Wohnbauflächen, die zudem bisher nicht über einen entsprechenden Bebauungsplan gesichert sind, werden einer ersten Grobprüfung hinsichtlich der Eignung für eine künftige Darstellung unterzogen. Offensichtlich ungeeignete Flächen, wie Waldflächen oder Naturschutzgebiete sowie andere relevante Schutzkategorien laut BauGB, werden dabei unmittelbar verworfen. Für alle verbleibenden Flächen wird eine erste Eignungsbewertung vorgenommen. Insgesamt wurden in diesem ersten Schritt **60 Flächen** mit zusammen rund **120,2 ha** Fläche geprüft.

Schritt 2 - Fokussierung und erste Prüfung

Prüfkriterien sind zunächst unmittelbare, offensichtliche Gründe, die bisher einer Entwicklung entweder entgegenstehen oder für eine Beibehaltung bzw. eine Neudarstellung sprechen. Bei der Inaugenscheinnahme werden etwa Flächen verworfen, für die eine Bebauung aufgrund zu erwartender Konflikte mit bestehenden landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betrieben, mit emittierenden Infrastrukturen (etwa Verkehr, Hochspannungsfreileitungen, Sportplätze) oder mit den Schutzgütern im Rahmen der Umweltprüfung grundsätzlich nicht geeignet erscheint. Flächen, für die bereits anderweitige Konzepte entwickelt wurden, die mit einer Wohnnutzung nicht vereinbar sind, oder auf welchen inzwischen ein Bebauungsplan in Kraft getreten ist, werden ebenfalls nicht weiter berücksichtigt bzw. untersucht.

Zudem werden Flächen oder Teilflächen verworfen, denen übergeordnete rechtliche Rahmenbedingungen entgegenstehen. Hierzu zählen z.B. Flächen innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete oder mit einem zu geringen Abstand zu FFH-Gebieten. Auch Flächen, die in einem erheblichen Konflikt mit festgesetzten Schutzgebieten oder Biotopen nach § 30 BNatSchG stehen sowie Flächen mit relevanten Problemüberlagerungen der oben genannten Aspekte, werden nicht weiter verfolgt.

Tatsächlich relevant und im Rahmen der vertiefenden Untersuchung in weiteren Schritten näher betrachtet werden solche Flächen, die der ersten Überprüfung standgehalten haben und die eine Größe von mindestens 0,3 bis 0,5 ha übersteigen. Die hier gewählte Mindestgröße ist durch die planerische Unschärfe der Darstellungen begründet. Der FNP wird im Maßstab 1:15.000 ausgefertigt, was dem üblichen Maßstab für FNPs entspricht. Flächen von unter 3.000 m^2 sind in diesem Maßstab nicht zweifelsfrei aus den Darstellungen herleitbar; Flächen über 5.000 m^2 in der Regel jedoch schon.

Die Bewertung der Bebaubarkeit oder Nicht-Bebaubarkeit von kleineren Flächen muss immer der konkreten planerischen Interpretation und Abwägung der FNP-Darstellungen durch die (für verbindliche Zu- oder Absagen) zuständigen Planungsbehörden im Rahmen der einschlägigen Bewertungsmaßstäbe (insbesondere der §§ 30 bis 35 BauGB) erfolgen. Kleinere, die Ortslagen abrundende Darstellungen sind ebenfalls Bestandteil der Prüfungen im Rahmen der FNP-Neuaufstellung (hier jedoch lediglich Bestandteil der summarischen Betrachtungen in den entsprechenden Darstellungskapiteln/ der Gesamtflächenbilanz) und unterliegen somit ebenfalls der Gesamtabwägung zum Planwerk.

Schritt 3 - Ausarbeitung Flächen-Steckbriefe

Die verbleibenden Flächen werden anschließend einer fachlichen Prüfung unterzogen. Dazu werden erste Bewertungskriterien dokumentiert und in einem mehrstufig rückgekoppelten Prozess sowie anhand einer vertiefenden und GIS-gesteuerten Auswertung für die Flächen eine stadtplanerische Einschätzung ausgearbeitet. Dabei werden die folgenden Kriterien beurteilt und zu einer Gesamtbewertung zusammengeführt:

- Zur allgemeinen Einordnung: Flächenbezeichnung, Größe, Stadtteil,
- Nutzung der Fläche und des Umfeldes im Bestand,
- Planungs- und umweltrechtliche Einordnung,
- Entfernungen zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der Versorgungsinfrastruktur,
- Entfernungen zu bestehenden Verkehrsinfrastrukturen,
- Lage im Siedlungszusammenhang,
- Konfliktabschätzung zu Emittenten.

Die konkret untersuchten Kriterien, die bei der Analyse verwendeten Entfernungen zwischen den Flächen und den Einrichtungen/Infrastrukturen/

Emittenten sowie die jeweils differenzierten Unterkategorien sind im Anhang dieser Begründung (Flächensteckbriefe) enthalten. Bei den Entfernungen der sozialen Infrastrukturen werden die Luftlinien-Abstände (des Schwerpunktes) der Flächen zu den (Schwerpunkten der) Infrastruktureinrichtungen gemessen, bei den Verkehrsinfrastrukturen die nächsten Abstände der Haltestellen/der Straßen zu den Flächenrändern berücksichtigt. Die Luftlinienentfernung kommt daher zum Einsatz, da der FNP nicht die Feinerschließung, etwaige künftige Fußwege, Querungsstellen und dergleichen berücksichtigen kann. Ebenso wie die verkehrsrechtliche Ausgestaltung der Straßen (Freigabe oder Sperrung der Durchfahrt, Einbahnstraßenregelungen usw.) ändern sich vorhandene Wege sowie auch die Wahl der Verkehrsmittel über die Zeitspanne der Wirksamkeit des FNPs.

Für die Flächen erfolgt parallel eine entsprechende umwelt- und schutzgutbezogene Bewertung. Die wesentlichen Ergebnisse dieser Prüfung werden zusammenfassend im Rahmen der stadtplanerischen Einschätzung zu den Flächen ergänzt. Als Ergebnis werden alle wesentlichen Informationen aus der Prüfung der Flächen sowie auch weitergehende Informationen textlich in Form einer planerischen Empfehlung zusammengefasst. Die Bewertung erfolgt mittels Einstufung entsprechend des Ampelschemas: grün für gute Eignung bzw. geringe Konfliktdichte, gelb für durchschnittliche Eignung bzw. mäßige Konfliktdichte und rot für geringe Eignung bzw. hohe Konfliktdichte. Auch die Gesamtbewertung der Flächen folgt diesem Farbschema.

Die jeweiligen Faktoren sind als qualitative Faktoren zu verstehen und demnach nicht untereinander aufrechenbar. Einzelne Aspekte, insbesondere aus der umweltschutzrechtlichen Bewertung können Ausschlusskriterien für Flächen darstellen oder eine Fläche insgesamt so weit aufwerten, dass eine künftige Darstellung der Fläche im FNP empfehlenswert erscheint. Alle städtebaulichen Rahmenbedingungen sind als Informationen für die erforderliche Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu verstehen, können in der Regel jedoch durch verschiedene Maßnahmen durchaus »überwunden« werden.

Schritt 4 - Auswahl der Flächen für den Entwurf

Die Steckbriefe werden nach Abstimmung und Rückmeldungen von der Politik und den Trägern öffentlicher Belange (Scoping-Verfahren) inhaltlich ergänzt. Die schlussendlichen, politisch und fachlich abgestimmten Empfehlungen sind Grundlage der Darstellungen des FNPs in der Entwurfsfassung und erfolgen nach positivem Beschluss durch die politischen Gremien der Stadt. Erst mit diesem Vorgehen – also der Gegenüberstellung der fachlichen Argumente für oder wider der planerischen Varianten – wird die oben genannte Prüfung von Planungsalternativen gewährleistet, die im Rahmen der Umweltprüfung gemäß Anlage 1 Nr. 2d BauGB gefordert wird.

Die abgestimmten Flächen werden als Wohnbauflächen (W) oder als gemischte Bauflächen (M) in die Darstellungen des FNPs aufgenommen. Zudem wird nach drei Flächenkategorien, welche sich jeweils als Kürzel im Namen der Flächenbezeichnung wiederfinden, unterschieden:

- Flächen, die als Wohnbauflächen im Regionalplan vorgesehen, aber noch nicht im wirksamen Flächennutzungsplan enthalten sind, werden unter der Flächenkategorie »Regionalplan« zusammengefasst und mit dem Kürzel »RP« gekennzeichnet.
- Flächen, welche im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen bzw. als gemischte Bauflächen dargestellt sind, aber bisher noch keiner solchen Nutzung unterliegen, werden unter der Flächenkategorie »FNP« zusammengefasst und mit dem Kürzel »FNP« gekennzeichnet.
- Alle weiteren Potenzialflächen, die aufgrund ihrer Lage grundsätzlich für eine künftige Wohnsiedlungsentwicklung geeignet sind, werden unter der Flächenkategorie »Suchraum« zusammengefasst und mit dem Kürzel »S« gekennzeichnet.

Im FNP-Entwurf werden somit insgesamt **35 Potenzialflächen** mit zusammengenommen **73,9 ha** als Wohnbauflächen (W) oder gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Hiervon sind insgesamt **9,7 ha Übernahmen** aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Es handelt sich somit um **Neudarstellungen** in Höhe von insgesamt **64,2 ha.** Im Folgenden sind alle Wohnpotenzialflächen mit ihren wesentlichen Kenndaten tabellarisch aufgelistet. Sie können zudem der nachfolgenden Beikarte grafisch entnommen werden.

ID	Stadtteil	Flächenbezeichnung	Flächenkategorie	Größe in ha	Empf. Darstellung
1	Heiligenhaus	W-Hei-01-FNP *Linder Weg I*	FNP	0,4 ha	W
2	Heiligenhaus	W-Hei-02-RP *Linder Weg II*	Regionalplan	0,6 ha	W
3	Heiligenhaus	W-Hei-03-RP *Bensberger Straße*	Regionalplan	1,0 ha	W
4	Heiligenhaus	W-Hei-04-RP *Hohkeppeler Straße I*	Regionalplan	0,6 ha	W
5	Heiligenhaus	W-Hei-05-S *Hohkeppeler Straße II*	Suchraum	2,7 ha	W
6	Heiligenhaus	W-Hei-06-S *Rolf-Hahn-Stadion*	Suchraum	1,2 ha	W
7	Heiligenhaus	W-Hei-07-FNP *Großschwamborn*	FNP	1,3 ha	M
8	Immekeppel	W-Imm-01-S *Kielshöfchen*	Suchraum	0,2 ha	W
9	Marialinden	W-Mar-01-S *Weißenstein*	Suchraum	2,2 ha	W
10	Marialinden	W-Mar-02-RP *Auf'm Steinacker*	Regionalplan	2,4 ha	W
11	Marialinden	W-Mar-03-RP *Großoderscheid*	Regionalplan	1,1 ha	W
12	Marialinden	W-Mar-04-S *Meegener Straße*	Suchraum	1,2 ha	W
13	Marialinden	W-Mar-06-S *Pilgerstraße*	Suchraum	0,7 ha	W
14	Marialinden	W-Mar-07-FNP *Bernsauer Jagdweg*	Suchraum	1,5 ha	W
15	Overath	W-Ove-01-FNP *Katzenbach*	FNP	1,0 ha	W
16	Overath	W-Ove-02-FNP *Cyriax*	FNP	0,8 ha	W
17	Overath	W-Ove-03-RP *Eichen*	Regionalplan	1,2 ha	W
18	Overath	W-Ove-04-RP *An der Brücke*	Regionalplan	0,6 ha	W
19	Overath	W-Ove-05-RP *Rittberg*	Regionalplan	10,7 ha	W
20	Steinenbrück	W-Ste-01-FNP *Römerstraße*	FNP	4,1 ha	W
21	Steinenbrück	W-Ste-02-FNP *Freilinghausener Straße I*	FNP	0,7 ha	W
22	Steinenbrück	W-Ste-03-RP *Untersteeg*	Regionalplan	5,7 ha	W
23	Steinenbrück	W-Ste-04-RP *Burgstraße*	Regionalplan	2,0 ha	W
24	Steinenbrück	W-Ste-05-RP *Zöllnerstraße*	Regionalplan	1,0 ha	W
25	Steinenbrück	W-Ste-06-RP *An der Friedenskirche*	Regionalplan	1,5 ha	W

ID	Stadtteil	Flächenbezeichnung	Flächenkategorie	Größe in ha	Empf. Darstellung
26	Steinenbrück	W-Ste-07-RP *Freilinghausener Straße II*	Regionalplan	0,4 ha	W
27	Steinenbrück	W-Ste-08-S *Am Golfplatz*	Suchraum	1,8 ha	W
28	Steinenbrück	W-Ste-09-S *Auf dem neuen Feldchen*	Suchraum	1,4 ha	W
29	Untereschbach	W-Unt-01-FNP *Brüderstraße*	FNP	3,3 ha	W
30	Vilkerath	W-Vil-01-RP *Rotter Weg*	Regionalplan	2,5 ha	M
31	Vilkerath	W-Vil-02-RP *Kreuzgarten*	Regionalplan	10,0 ha	W
32	Vilkerath	W-Vil-03-RP *Friedhof Vilkerath*	Regionalplan	2,3 ha	W
33	Vilkerath	W-Vil-04-RP *Steinhauser Auel*	Regionalplan	1,9 ha	M
34	Vilkerath	W-Vil-05-RP *Rosenhügel*	Regionalplan	2,4 ha	W
35	Vilkerath	W-Vil-06-S *Krombacher Straße*	Suchraum	2,1 ha	W
Insgesamt		**73,9 ha**			

Tabelle 10: Wohnpotenzialflächen (Stand: Entwurf)
Eigene Darstellung, Abweichungen der Summen rundungsbedingt

Beikarte 3: Übersicht der Wohnpotenzialflächen in Overath (Stand: Entwurf)

6.2 Auswahl der Potenzialflächen Gewerbe

Die Untersuchung der Potenzialflächen für gewerbliche Bauflächen erfolgt grundsätzlich ebenfalls nach dem in Kapitel 6.1 beschriebenen Schema mit dem Unterschied, dass grundsätzlich Flächen im Umfeld bisheriger gewerblicher Bauflächendarstellungen in Betracht gezogen werden. Aber auch weitere Kriterien (z.B. die Entfernung des nächsten Autobahnanschlusses oder des nächsten Bahnhofs sowie die Nähe zu bestehenden Wohnnutzungen) fließen mit in die Bewertung ein. So spielen bei gewerblichen Bauflächen im Gegensatz zu Wohnbauflächen die Entfernungen zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der Versorgungsinfrastruktur keine wesentliche Rolle.

Dabei werden wiederum in ersten Prüfschritten Flächen verworfen. Prüfkriterien sind zunächst unmittelbare, offensichtliche Gründe, die bisher einer Entwicklung entgegenstehen bzw. für eine Beibehaltung oder Neudarstellung sprechen. Bei dieser ersten Prüfung werden beispielsweise Flächen verworfen, bei denen aufgrund zu erwartender Konflikte mit bestehenden Wohnbauflächen oder mit den Schutzgütern im Rahmen der Umweltprüfung eine Entwicklung nicht möglich erscheint.

Flächen, für die bereits anderweitige Konzepte entwickelt wurden, die mit einer gewerblichen Nutzung nicht vereinbar sind, oder Flächen mit einem in Kraft getretenen Bebauungsplan werden ebenfalls nicht weiter berücksichtigt. Darüber hinaus scheiden Flächen oder Teilflächen aus, denen übergeordnete rechtliche Rahmenbedingungen entgegenstehen, z.B. Flächen mit konkreten anderweitigen Festlegungen im Regionalplan (sowie auch im Regionalplanentwurf), innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Flächen in unmittelbarer Nähe von FFH-Gebieten. Auch Flächen, die in einem erheblichen Konflikt mit festgesetzten Schutzgebieten oder Biotopen nach § 30 BNatSchG stehen sowie Flächen mit relevanten Problemüberlagerungen der oben genannten Aspekte werden nicht weiter verfolgt. Die Darstellung von Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen (AFAB) wurde hingegen bei Flächen im Umfeld von regionalplanerischen Darstellungen von Gewerbe- und Industriebereichen (GIB) zunächst nicht als Ausschlusskriterium herangezogen.

Für die verbleibenden Flächen findet sich im Anhang eine detaillierte Bewertung (ebenfalls in Form von Steckbriefen). Darin werden wiederum die relevanten Kenndaten wie Lage, Größe, Nutzung und vorhandenes Planungsrecht abgebildet und eine städtebauliche Betrachtung vorgenommen. Dabei wird die vorhandene Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, die Einbindung in das Stadtgefüge sowie relevante Abstände zu schutzwürdigen und störenden Nutzungen analysiert. Darüber hinaus wird auch für die gewerblichen Bauflächen deren Umweltrelevanz überprüft, indem alle Umweltschutzgüter untersucht werden.

Für die Entwurfsfassung des FNPs werden insgesamt **sieben Flächen** mit einer Gesamtgröße von **24,1 ha** als gewerbliche Bauflächen (G) in die Darstellung übernommen. Die Flächen befinden sich verteilt im Stadtgebiet und schließen allesamt an bestehende Gewerbestandorte an.

Zwei der Potenzialflächen (G-Ove-01-RP und G-Ove-02-RP) sind bereits im Regionalplan enthaltene Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als landwirtschaftliche Fläche bzw. teilweise als Waldfläche dargestellt sind (Flächenkategorie »Regionalplan«). Sie stellen beide eine Erweiterung für die südlich der A4 angrenzenden Gewerbegebiete »Burghof« und »Hammermühle« nördlich der Overather Innenstadt dar. Mit einer Gesamtfläche von rund 17,7 ha machen die beiden Flächen einen Großteil der gewerblichen Potenzialflächen im Stadtgebiet aus.

Darüber hinaus handelt es sich bei der rund 1,1 ha großen Potenzialfläche »G-Bro-01-FNP« in Brombach um eine bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbefläche, die bisher noch unbebaut ist (Flächenkategorie »Regionalplan«).

Desweiteren wurden im Rahmen der planerischen Abwägung und Alternativenprüfung vier Flächen identifiziert, die aufgrund ihrer Lage grundsätzlich für eine künftige Gewerbeflächenentwicklung geeignet sind (in den Stadtteilen Immekeppel, Marialinden und Vilkerath). Sie werden unter der Flächenkategorie »Suchraum« zusammengefasst und mit dem Kürzel »S« gekennzeichnet.

Da die Fläche »G-Bro-01-FNP« aus dem wirksamen Flächennutzungsplan als Darstellung übernommen wird (**1,1 ha Übernahmen**), handelt es sich bei den Gewerbepotenzialflächen um **Neudarstellungen** in Höhe von insgesamt **23 ha**. Im Folgenden sind alle Gewerbepotenzialflächen mit ihren wesentlichen Kenndaten tabellarisch aufgelistet. Sie können zudem der nachfolgenden Beikarte grafisch entnommen werden. Darüberhinausgehende Details zu den Flächen sind den Flächensteckbriefen im Anhang zu entnehmen.

ID	Stadtteil	Flächenbezeichnung	Flächenkategorie	Größe in ha	Empf. Darstellung
1	Brombach	G-Bro-01-FNP *Sülztalstraße*	FNP	1,1 ha	G
2	Immekeppel	G-Imm-01-S *Haus Thal*	Suchraum	2,4 ha	G
3	Marialinden	G-Mar-01-S *Pilgerstraße*	Suchraum	0,8 ha	G
4	Overath	G-Ove-01-RP *Ginsterfeld*	Regionalplan	15,3 ha	G
5	Overath	G-Ove-02-RP *Kief*	Regionalplan	2,4 ha	G
6	Vilkerath	G-Vil-01-S *Gewerbegebiet Vilkerath*	Suchraum	0,6 ha	G
7	Vilkerath	G-Vil-02-S *Kölner Straße*	Suchraum	1,4 ha	G
Insgesamt		**24,1 ha**			

Tabelle 11: Gewerbepotenzialflächen (Stand: Entwurf)
Eigene Darstellung, Abweichungen der Summen rundungsbedingt

Beikarte 4: Übersicht der Gewerbepotenzialflächen in Overath (Stand: Entwurf)

6.3 Zusatzflächen

Zur Entwurfsfassung des FNPs sind einige der Potenzialflächen, die im FNP-Vorentwurf dargestellt und im Rahmen von Umweltsteckbriefen und städtebaulichen Steckbriefen bereits untersucht wurden, verworfen worden und werden nicht mehr in der Planzeichnung dargestellt. Diese werden im weiteren FNP-Neuaufstellungsverfahren als sog. »Zusatzflächen« bezeichnet und sind der folgenden Abbildung (rote Umrandung) zu entnehmen. Hierbei handelt es sich um die folgenden drei Flächen in den Stadtteilen Immekeppel und Marialinden mit einer Gesamtgröße von 3,0 ha:

- W-Imm-02-S (0,2 ha)
- W-Mar-05-S (1,0 ha)
- W-Mar-07-S (1,8 ha)

Die genannten Flächen sind den in Kapitel 6.1 geschilderten Auswahlprozess bereits vollständig durchlaufen und somit grundsätzlich als Neudarstellung geeignet. Sie werden aufgrund überörtlicher Vorgaben oder komplexerer Fragestellungen (z.B. Themen der Entwässerung) jedoch nicht im FNP-Entwurf dargestellt. Wie in Kapitel 6.3 des Umweltberichts geschildert, werden diese Flächen nunmehr als Standortalternativen betrachtet und sind Teil der planerischen Abwägung, welche verpflichtender Bestandteil der Neuaufstellung von Bauleitplänen ist.

Zum Entwurfsstand der FNP-Neuaufstellung kann die Stadt Overath ihre Handlungsbedarfe (siehe Kapitel 5.1.3 und Kapitel 5.2.3) nicht vollständig ausnutzten. Konkret besteht eine Differenz von **14,1 ha für wohnbauliche Entwicklungen** und **3,4 ha für gewerbliche Entwicklungen.**

Wie bereits in Kapitel 1.1 erwähnt, stellt der FNP einen »Plan der Möglichkeiten« dar und ist lediglich behördenverbindlich. Im Rahmen der Steckbriefe zu den Neudarstellungen für die in Kapitel 6.1 und Kapitel 6.2 beschriebenen Wohn- und Gewerbepotenzialflächen wird lediglich eine Ersteinschätzung zur städtebaulichen und umweltplanerischen Eignung der Flächen für eine entsprechende Neubebauung vorgenommen. Dabei werden weder Eigentumsverhältnisse, noch die konkrete Bebauung oder eventuelle Folgekosten in die Bewertung miteinkalkuliert.

Somit wird durch die Darstellung der Potenzialflächen im FNP nicht verbindlich zugesichert, dass jene Flächen in Zukunft auch durch den Eigentümer zugänglich gemacht werden oder eine Bebauung tatsächlich realisierbar ist. So könnten zum Zeitpunkt der Bebauung beispielsweise finanzielle Gründe im Weg stehen oder etwa im Rahmen von Gutachten auf Bebauungsplanebene Hindernisse auftauchen, die einer Bebauung grundsätzlich entgegenstehen. Für den Fall, dass die Stadt Overath aufgrund der Entwicklungen am Wohnungsmarkt ihr Wohnungsangebot erweitern muss und nicht im ausreichendem Maß auf die im FNP-Entwurf ausgewiesenen Flächen zurückgreifen kann, sollten die hier aufgelisteten Zusatzflächen aufgrund ihrer bereits untersuchten Eignung zunächst in Betracht gezogen werden.

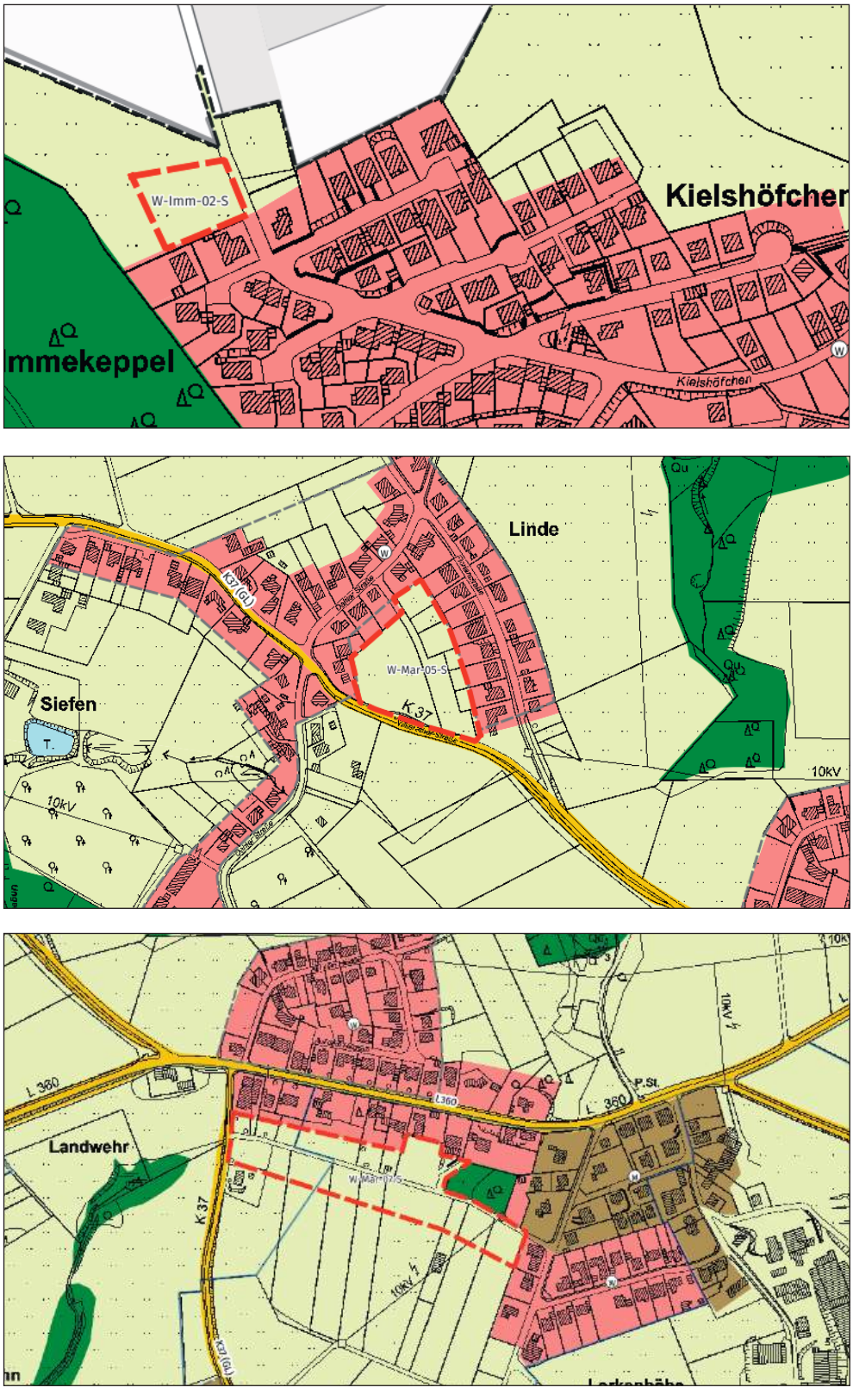


Abbildung 15: Zusatzflächen (Stand: Entwurf)

Abbildung 15 wird zur Schlussfassung aktualisiert.

Teil D: Erläuterung der Inhalte des Flächennutzungsplanes

7 Erläuterung der Inhalte des Flächennutzungsplanes

In diesem Kapitel werden die auf den Erkenntnissen der vorherigen Aussagen basierenden Inhalte des Flächennutzungsplanes erläutert. Zur besseren Übersicht über die Gliederung werden im Folgenden die einzelnen Unterkapitel aufgeführt.

In den Darstellungen des Flächennutzungsplanes kommt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung als vorbereitende Bauleitplanung zum Ausdruck. § 5 Abs. 2 BauGB beschreibt, welche Darstellungen im Flächennutzungsplan insbesondere getroffen werden können. Auf dieser Grundlage werden für den Flächennutzungsplan der Stadt Overath folgende Darstellungen vorgesehen:

- Wohnbauflächen (siehe Kapitel 7.1)
- Gemischte Bauflächen (siehe Kapitel 7.2)
- Gewerbliche Bauflächen (siehe Kapitel 7.3)
- Sondergebiete (siehe Kapitel 7.4)
- Flächen für den Gemeinbedarf (siehe Kapitel 7.5)
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (siehe Kapitel 7.6)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallwirtschaft und Abwasserbeseitigung (siehe Kapitel 7.7)
- Grünflächen (siehe Kapitel 7.8)
- Wasserflächen (siehe Kapitel 7.9)
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (siehe Kapitel 7.10)
- Sonstige Darstellungen (siehe Kapitel 7.11)

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird eine Darstellungsschwelle von 0,2 ha gewählt. Hieraus folgt, dass Flächen erst dann gesondert dargestellt werden, wenn sie einzeln oder in Kombination eine Flächengröße von 0,2 ha überschreiten oder von lokaler Bedeutung sind. Dies ist inbesondere auf den Maßstab der Planzeichnung sowie den Anspruch an die Lesbarkeit ihrer Inhalte zurückzuführen. Darüber hinaus sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bewusst nicht parzellenscharf, damit späteren Bebauungsplänen genügend Interpretationsspielraum bleibt (siehe Kapitel 1.1).

Desweiteren ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass sich die Neudarstellungen von Siedlungsflächen im Flächennutzungsplan auf die im Regionalplan definierten Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) zu beschränken haben. Aufgrund der maßstabsbedingen Unschärfe der regionalplanerischen Darstellungen ergeben sich jedoch inbesondere an den Rändern der definierten ASB und GIB Interpretationsspielräume für nachfolgende Planungebenen (siehe Kapitel 3.4).

Im Fall der Neuaufstellung des FNP-Overath ist festzustellen, dass sich der überwiegende Teil der Neudarstellungen von Siedlungsflächen innerhalb der ASB und GIB bzw. in dessen »Interpretationsspielraum« befindet.

Ausnahmen hiervon wurden lediglich für solche Teilbereiche im Stadtgebiet getätigt, in denen eine Bebaubarkeit bereits über eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB planungsrechtlich gesichert ist (z.B. in den Ortsteilen Müllenholz und Untergründemich) oder welche bereits über eine städtebauliche Ordnung bzw. zusammenhängende Bebauung und Ortsteilcharakter verfügen (z.B. Eulenthal). Die Neudarstellung ist in diesen Fällen vor allem dem auf den Grundsatz der »Planklarheit« des Flächennutzugsplanes zurückzuführen. Dabei wurde bewusst darauf geachtet, nur die jeweiligen Satzungsbereiche bzw. die Bestandsbebauung zu erfassen und keine zusätzlichen Flächen darzustellen, um eine Erweiterung der Ortslagen im (regionalplanerischen) Freiraum nicht weiter zu fördern.

Mit Blick auf die Ausweisung neuer Bauflächen jeglicher Art (im ASB und GIB), ist darauf hinzuweisen, dass zunächst die Rahmenbedingungen insbesondere hinsichtlich der Erschließung und der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen zu überprüfen sind, bevor eine Entwicklung der Flächen überhaupt erfolgen kann. Diese Aspekte können nicht abschließend im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens gelöst werden, da die voraussichtlichen Nutzungen noch zu unkonkret sind. Hierfür sind in der Regel Fachgutachten im Rahmen der Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Im Rahmen der Bebauungsplanung näher zu untersuchende Aspekte sind in den jeweiligen Steckbriefen zu den neu dargestellten Flächen (siehe Anhang) benannt. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die verschiedenen Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu überprüfen. Dies umfasst z.B. die Untersuchung von Auswirkungen auf Flora und Fauna einschließlich artenschutzrechtlicher Belange, auf den Menschen einschließlich des Freizeitwertes und der immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen, auf Klima, Boden und Gewässer oder auf das Orts- und Landschaftsbild. Im Rahmen der politischen Diskussion zur Flächennutzungsplan-Neuaufstellung wurde beschlossen, dass verkehrliche Auswirkungen grundsätzlich rechtzeitig vor der Entwicklung der Flächen geprüft und sich aus diesen Untersuchungen ergebende Maßnahmen vorab eingeleitet werden sollen.

Bestimmte Inhalte der räumlichen Planung entziehen sich der direkten Einflussnahme durch die Stadt. Daher sieht § 5 Abs. 4 BauGB vor, dass Planungen anderer Planungsträger und -ebenen als **nachrichtliche Übernahmen** (siehe Kapitel 7.12) und **Vermerke** (siehe Kapitel 7.13) in den Flächennutzungsplan übernommen werden sollen.

Mit den nachrichtlichen Übernahmen informiert die Stadt Overath - im Sinne einer lückenlosen Nutzungsregelung im Plangebiet - über rechtsverbindliche Regelungen zur Bodennutzung, die nicht über Bebauungspläne erfolgen. Dies umfasst die Fachplanungen anderer Planungsträger gemäß § 38 BauGB. Diese Planungen sind als Vermerk aufzunehmen, wenn sie noch nicht festgestellt, sondern erst beabsichtigt sind.

Ergänzend werden als **zeichnerische Hinweise** die Abgrenzungen von Ortslagensatzungen, zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungszentren wiedergegeben (siehe Kapitel 7.14).

Abschließend enthält Kapitel 7.15 eine **Flächenbilanz**. Diese gibt einen Überblick über die Verteilung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Bezug auf die Gesamtfläche von Overath. Zudem zeigt die Flächenbilanz die Veränderungen der geplanten Flächennutzungen des neuen gegenüber denen des wirksamen Flächennutzungsplanes auf.

7.1 Wohnbauflächen

Wohnbauflächen dienen überwiegend dem Wohnen. Aus ihrer Darstellung können unterschiedliche Wohnformen und die dazugehörigen Flächen und Nutzungen entwickelt werden. So sind von der Darstellung nicht nur die »klassischen« Ein- und Mehrfamilienhäuser betroffen, sondern auch sozial geförderte Wohnungen oder seniorengerechtes Wohnen. Weitere Präzisierungen, etwa in Form von Angaben über das Maß der baulichen Nutzung bleiben den Festsetzungen in Bebauungsplänen vorbehalten.

Grundsätzlich sind auch Grünflächen, Gemeinbedarfseinrichtungen und Flächen für technische Infrastrukturen aus einer Wohnbauflächendarstellung entwickelbar. Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde im Interesse von Lesbarkeit und planerischer Flexibilität festgelegt, dass diese erst dann gesondert dargestellt werden, wenn sie einzeln oder in Kombination eine Flächengröße von 0,2 ha überschreiten oder von lokaler Bedeutung sind. Im Folgenden werden die Übernahmen, Neudarstellungen sowie Rücknahmen von Wohnbauflächen weitergehend erläutert.

7.1.1 Übernahmen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen umfassen in Overath eine Fläche von **circa 533,8 ha** und machen damit etwa **7,8 Prozent** des Stadtgebietes aus. Die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen werden dabei weitestgehend übernommen (insgesamt **372,4 ha**).

In den Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes sind Wohnbauflächen in den Stadtteilen Overath, Brombach, Heiligenhaus sowie Immekeppel, Marialinden, Steinenbrück und in den Stadtteilen Untereschbach und Vilkerath. Innerhalb der Wohnbauflächendarstellungen sind geplante und gewachsene Wohnstandorte vorhanden, die es planungsrechtlich zu sichern gilt. Flächen, die nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen oder neu dargestellt wurden, werden in den folgenden Kapiteln beschrieben.

7.1.2 Rücknahmen von Wohnbauflächen

Rücknahmen von Wohnbauflächen erfolgen in allen Stadtteilen und zu unterschiedlichen Zwecken. Wesentlich ist als Begründung der neuen Darstellungen, die Anpassungen an rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen und die dortigen Festsetzungen zu nennen. So erfolgen im Rahmen der Darstellungen des FNPs Rücknahmen insbesondere zugunsten von Freiflächen – darunter 7,3 ha zugunsten landwirtschaftlicher Flächen, rund 8,2 ha zugunsten von Grünflächen und weitere 1,2 ha zugunsten von Waldflächen.

Dies betrifft beispielsweise eine größere Fläche im Stadtteil Steinenbrück südlich der L136. Insgesamt wurden hier gemäß der tatsächlichen Nutzung rund 4,4 ha Wohnbaufläche zurückgenommen und nun als Grünfläche (Zweckbestimmung »Parkanlage«) dargestellt.

Eine weitere größere Rücknahme von Wohnbauflächen findet sich am Rotter Berg. Hier wurden ebenfalls aufgrund der Realnutzung rund 2,7 ha Wohnbaufläche zurückgenommen und im Entwurf als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Rücknahmen von Wohnbauflächen zugunsten von Waldflächen finden sich vereinzelt im Stadtgebiet. So wurde eine Wohnbaufläche von rund 0,4 ha am Tannenweg nördlich vom Katzenbach aufgrund ihrer tatsächlich Nutzung als Waldfläche in den Darstellungen angepasst. Weiterhin wurde eine Wohnbaufläche in Großhurden (rund 0,3 ha) zurückgenommen, da sie sich außerhalb der angrenzenden Innenbereichssatzung »Großhurdener Berg« befindet und tatsächlich als Waldfläche genutzt wird.

Zudem erfolgen Rücknahmen in untergeordnetem Maße zugunsten von Siedlungs- und Verkehrsflächen. Rund 3,8 ha ehemalige Wohnbaufläche werden nun an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Dies erfolgte zumeist aufgrund der tatsächlichen Nutzung, so etwa am Kreuzgarten oder entlang der Kölner Straße im Stadtteil Vilkerath.

Weiterhin wurden Wohnbauflächen zugunsten von Gemeinbedarfseinrichtungen, wie etwa die Darstellung des Jugendamts am Burgholzweg (Stadtzentrum) oder des Kindergartens in Marialinden, zurückgenommen. In Summe kommt es somit zu einer Rücknahme von Wohnbauflächen in Höhe von 21,8 ha. In der folgenden Tabelle werden diese aufgeführt.

Neudarstellung als	Fläche in ha
Neudarstellung als Siedlungs-/Verkehrsflächen	
Neudarstellung als Gemischte Bauflächen	3,8
Neudarstellung als Gewerbliche Bauflächen	0,5
Neudarstellung als Flächen für den Gemeinbedarf	0,6
Neudarstellung als Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	0,1
Summe Siedlungs-/Verkehrsflächen	**5,0**
Neudarstellung als Freiflächen	
Neudarstellung als Grünflächen	8,2
Neudarstellung als Flächen für Landwirtschaft	7,3
Neudarstellung als Flächen für Wald	1,2
Summe Freiflächen	**16,8**
Gesamtsumme	**21,8**

Tabelle 12: Zusammenstellung der Rücknahmen von Wohnbauflächen
Eigene Darstellung; Abweichungen der Summen rundungsbedingt

7.1.3 Neudarstellungen von Wohnbauflächen

An einzelnen Stellen des Stadtgebietes bestehen Differenzen zwischen den bisherigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und der tatsächlichen Nutzung. Darunter sind Flächen, die nicht als Wohnbauflächen

dargestellt, jedoch bereits eindeutig für Wohnzwecke genutzt werden – z.B. untergeordnete Bereiche am Siedlungsrand. Diese werden zukünftig als Wohnbauflächen ergänzt. Einen großen Anteil der Neudarstellungen von Wohnbauflächen machen die Potenzialflächen aus, welche in Kapitel 6.1 beschrieben und in einer Beikarte dargestellt wurden.

In erster Linie werden im Rahmen der Neudarstellung von Wohnbauflächen rund 2,3 ha aus rechtswirksamen FNP-Änderungen in die Fassung des wirksamen FNPs übertragen. Diese sind zwar rechtswirksam, aber in den Darstellungen bisher nicht (im Sinne eines zusammengeführten Gesamtplanes) enthalten.

In zweiter Linie erfolgen Anpassungen zugunsten von Wohnbauflächen auf Grundlage von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Dies betrifft ca. 5,9 ha, welche sich insbesondere auf die Stadtteile Overath, Heiligenhaus und Steinenbrück verteilen.

Ein mit rund 25,3 ha wesentlicher Anteil der Änderungen insbesondere von Flächen am Siedlungsrand entfällt auf die rechtskräftigen Innenbereichssatzungen, die bisher nicht in die Darstellungen des FNPs übertragen waren. Dies betrifft bereits entsprechend bebaute Flächen im Geltungsbereich der Ortslagensatzungen der Stadtteile Overath, Steinenbrück, Immekeppel, Brombach und Marialinden.

Als Änderungen der Darstellungen sind zudem Anpassungen an die Realnutzung zu nennen. Die insgesamt rund 12,3 ha verteilen sich gleichmäßig auf alle Stadtteile. Diese Flächen sind bereits durch Wohnnutzungen bebaut, die z.T. seit einigen Jahrzehnten bestehen. Für die dort entsprechend errichteten Gebäude ist von jeweils sehr unterschiedlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich der konkreten Genehmigungslage auszugehen, die sich im Einzelfall nicht mehr rekonstruieren lässt. Bei den entsprechenden Darstellungen wurden entgegenstehende Rahmenbedingungen, wie etwa die festgesetzten oder auch die vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sowie bei Neudarstellung ein jeweils sinnvoller, abgeschlossener Ortsrand beachtet. Eine weitergehende Entwicklung oder auch ein zusammenwachsen von Ortslagen ist in den genannten Bereichen aufgrund jeweils entgegenstehender Belange (etwa vorhandene Topografie) ausgeschlossen. Die Darstellungen sichern damit planungsrechtlich bereits erfolgte Eingriffe. Für diese Flächen waren bisher insbesondere Flächen für die Landwirtschaft, Fläche für Wald sowie Grünflächen dargestellt.

Als letzte Flächengruppe ist schließlich die Anpassung der Darstellung entsprechend ihrer Realnutzung von zuvor anderen Siedlungsflächen zu Wohnbauflächen zu nennen (insgesamt rund 11,4 ha). Besonders hervorzuheben ist diesbezüglich die Änderung von gemischten Bauflächen zu Wohnbauflächen südlich der Overather Innenstadt (Lölsberg) (4,8 ha) und südlich von Marialinden (An der Sonne) (3,0 ha).

Aufgrund von sog. »nicht genehmigten Teilflächen« waren im wirksamen FNP bislang einige Flächen ohne Darstellung enthalten. Rund 8,7 ha hiervon werden künftig als Wohnbauflächen dargestellt. Rund 4,4 ha hiervon

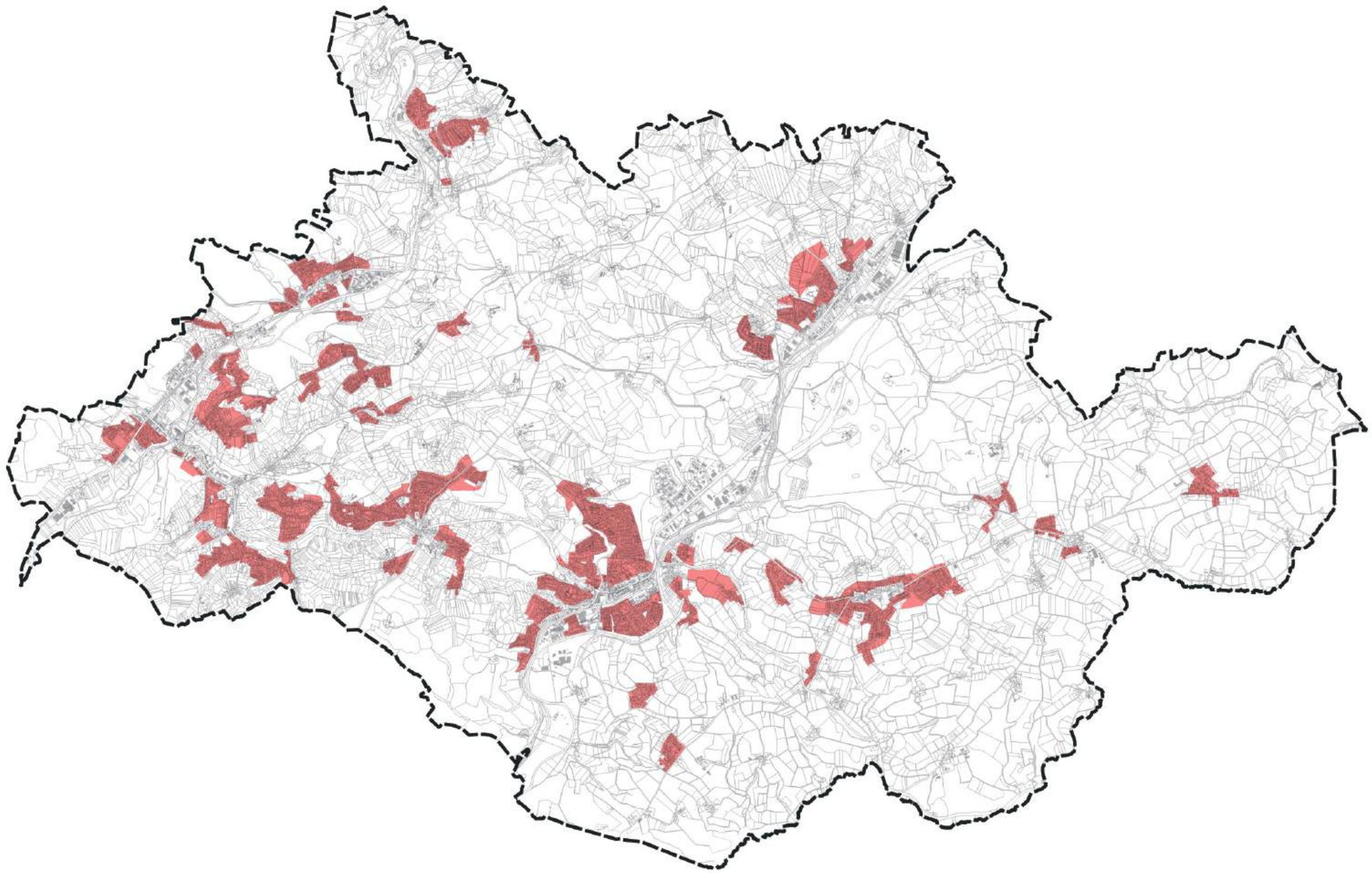
entfallen auf die Innenbereichssatzungen »Mittleres Holzbachtal« und »Mittelbach« im Stadtteil Steinenbrück. Weitere ca. 4,4 ha befinden sich im Ortsteil »Eulenthal« südlich der Overather Innenstadt.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass die Neudarstellungen von Bauflächen in den durch Ortslagensatzungen gesicherten Teilbereichen der Stadt sowie in zusammenhängend bebauten Ortslagen, wie etwa in »Eulenthal« lediglich bestandssichernd bzw. entsprechend der Satzugnbereiche erfolgen, um dem Grundsatz der Planklarheit zu entsprechen. Es werden ausdrücklich keine Erweiterungsflächen dargestellt (siehe Kapitel 7).

Die folgende Tabelle stellt im Einzelnen dar, aus welchen Flächen des wirksamen FNP sich die neu dargestellten Wohnbauflächen (insgesamt **161,5 ha**) zusammensetzen.

Darstellung bisher	Fläche in ha
Darstellung bisher als Siedlungs-/Verkehrsfläche	
Darstellung bisher als Gemischte Bauflächen	55,0
Darstellung bisher als Gewerbliche Bauflächen	0,2
Darstellung bisher als Sondergebiete	0,5
Darstellung bisher als Flächen für den Gemeinbedarf	1,6
Darstellung bisher als Verkehrsflächen	0,1
Summe Siedlungs-/Verkehrsflächen	**57,3**
Darstellung bisher als Freifläche	
Darstellung bisher als Grünflächen	4,6
Darstellung bisher als Flächen für Landwirtschaft	88,9
Darstellung bisher als Flächen für Wald	1,9
Summe Freiflächen	**95,5**
Darstellung bisher als nicht genehmigte Teilflächen	8,7
Gesamtsumme	**161,5**

Tabelle 13: Zusammenstellung der Neudarstellungen von Wohnbauflächen
Eigene Darstellung; Abweichungen der Summen rundungsbedingt



Beikarte 5: Übersicht der Wohnbauflächen in Overath (Stand: Entwurf)

Beikarte 5 wird zur Schlussfassung aktualisiert

7.2 Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen dienen neben dem Wohnen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Darstellungen enthalten somit verschiedene Typen von Gemengelagen, die neben den Wohnnutzungen verschiedene gewerbliche und insbesondere auch landwirtschaftliche Betriebe umfassen. Der Anteil der Wohnnutzungen variiert und dementsprechend unterliegen die realisierten oder zulässigen Gewerbebetriebe unterschiedlichen Anforderungen. Für die jeweils dargestellten Flächen sind somit unterschiedliche immissionsschutzrechtliche Fragestellungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

Mit Hilfe der Darstellung von gemischten Bauflächen soll zudem auch die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung gesichert werden. Dabei wird nicht zwischen Kern-, Dorf-, oder Mischgebieten unterschieden, da diese Differenzierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen soll. Somit überlässt der Flächennutzungsplan den konkretisierenden Planungen eine gewisse Flexibilität zur weiteren Ausgestaltung der örtlichen Situation.

7.2.1 Übernahmen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Die gemischten Bauflächen umfassen in Overath eine Fläche von circa 122,0 ha und machen damit etwa **1,8 Prozent** des Stadtgebietes aus. Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen gemischter Bauflächen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes im Wesentlichen übernommen (**rund 91,2 ha**).

Die Darstellungen enthalten Flächen an der entlang der B484 in Overath, entlang der Kölner Straße in Vilkerath sowie in der Ortsmitte von Heiligenhaus, entlang der Bahnhofstraße in Untereschbach und der Olper Straße in Steinenbrück. Daneben sind einige kleinere Siedlungskörper in Streulagen im Stadtgebiet Overaths als gemischte Bauflächen dargestellt (siehe Beikarte 6).

Darüber hinaus sichern die Darstellungen gemischter Bauflächen jene Flächen, die für die Nahversorgung der Bevölkerung im Stadtzentrum eine hohe Bedeutung besitzen oder eine gemischte Struktur im Bestand aufweisen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind entweder über die Darstellungen der gemischten Bauflächen (hier: Konkretisierung der Darstellung als Kerngebiet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich) oder durch die Darstellungen von Sondergebieten mit entsprechenden Zweckbestimmungen gesichert (siehe Kapitel 7.4).

7.2.2 Rücknahmen von gemischten Bauflächen

Rücknahmen der gemischten Bauflächen erfolgen vorwiegend zugunsten von anderen Siedlungs- und Verkehrsflächen. Der mit Abstand größte Anteil entfällt auf gemischte Bauflächen, die nun als Wohnbauflächen dargestellt werden (insgesamt 55,0 ha). Ein kleiner Teil hiervon (ca. 1,4 ha) kann der

Darstellung der folgenden Wohnpotenzialflächen in Steinenbrück und Overath zugeordnet werden: W-Ste-01-FNP (Römerstraße), W-Ove-04-RP (An der Brücke) und W-Ove-05-RP (Rittberg).

Rund 1,5 ha wurden aufgrund rechtskräftiger Bebauungspläne oder Ortslagensatzungen als gemischte Baufläche zurückgenommen und in der vorliegenden Entwurfsfassung des FNPs als Wohnbaufläche dargestellt.

Beim weitaus größten Teil (52,1 ha) handelt es sich hingegen um Anpassungen an die Realnutzung. Wie in Kapitel 7.1.3 bereits erläutert entfallen hiervon etwa 7,8 ha allein auf die Flächen am Lölsberg (südlich der Overather Innenstadt) und auf Flächen südlich von Marialinden (An der Sonne).

Ein kleinerer Teil der Rücknahmen (2,7 ha) entfällt auf andere Siedlungs- und Verkehrsflächen. Hier zu nennen sind insbesondere die Neudarstellung der Gewerbepotenzialfläche G-Vil-01-S in Vilkerath (0,6 ha) sowie die Neudarstellungen der Freiwilligen Feuerwehr im Hauptort Overath (0,2 ha) und der Polizeiwache Overath/Rösrath im Stadtteil Untereschbach (0,9 ha) als Flächen für den Gemeinbedarf. Kleinere Änderungen erfolgten zugunsten von Verkehrsflächen und Darstellungen als Sondergebiet.

Darüber hinaus sind aber auch andere Anpassungen vertreten. Bisherige Darstellungen gemischter Bauflächen des wirksamen FNPs, die nach eingehender Prüfung für eine Darstellung oder Entwicklung ungeeignet sind oder für welche andere Nutzungen vorherrschen, werden zukünftig nicht mehr als solche dargestellt.

Als größte Rücknahme zugunsten von Freiflächen ist eine Fläche von etwa 0,6 ha nördlich der Olper Straße im Stadtteil Steinenbrück zu nennen, welche aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 72 nun als Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« dargestellt wird. Darüber hinaus gibt es eine Reihe kleinteiliger Rücknahmen von gemischten Bauflächen zugunsten von Freiflächen (insbesondere landwirtschaftlichen Flächen), welche überwiegend aus Anpassungen an die Geltungsbereiche bereits dargestellter, rechtskräftiger Ortslagensatzungen resultieren. In Summe erfolgt eine Rücknahme gemischter Bauflächen in Höhe von **63,6 ha**.

Neudarstellung als	Fläche in ha
Neudarstellung als Siedlungs-/Verkehrsflächen	
Neudarstellung als Wohnbauflächen	55,0
Neudarstellung als Gewerbliche Bauflächen	1,1
Neudarstellung als Sondergebiete	<0,1
Neudarstellung als Flächen für den Gemeinbedarf	1,2
Neudarstellung als Verkehrsflächen	0,4
Summe Siedlungs-/Verkehrsflächen	**57,7**
Neudarstellung als Freiflächen	
Neudarstellung als Grünflächen	1,3
Neudarstellung als Flächen für die Landwirtschaft	4,6
Summe Freiflächen	**5,9**
Gesamtsumme	**63,6**

Tabelle 14: Zusammenstellung der Rücknahmen von Gemischten Bauflächen
Eigene Darstellung; Abweichungen der Summen rundungsbedingt

7.2.3 Neudarstellungen von gemischten Bauflächen

Die Neudarstellungen gemischter Bauflächen sind überwiegend auf die Anpassungen der Darstellungen an rechtskräftige Satzungen oder FNP-Änderungen zurückzuführen, welche bislang nicht im wirksamen FNP enthalten waren. Hierzu gehört insbesondere die 42. FNP-Änderung, in dessen Folge rund 5,7 ha südlich der B484 im Hauptort Overath nicht mehr als gewerbliche, sondern als gemischte Baufläche dargestellt werden. Darüber hinaus werden rund 4,8 ha, welche zuvor überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt waren, aufgrund rechtskräftiger Innenbereichssatzungen in ihrer Darstellung angepasst.

Weiterhin gab es Änderungen aufgrund der Realnutzung. Hierzu gehören rund 3,2 ha Wohnbaufläche, welche künftig als gemischte Bauflächen dargestellt werden. Darunter befinden sich zwei Flächen in Vilkerath (südlich der Kölner Straße und am Vilkerather Friedhof) sowie Anpassungen im Hauptort von Marialinden und Heiligenhaus. Weitere Neudarstellungen von gemischten Bauflächen aufgrund der Realnutzung finden sich beispielsweise am ehemaligen Feuerwehrstandort an der Propsteistraße im Hauptort Overath (0,2 ha) oder in Vilkerath entlang der Kölner Straße (0,3 ha). Hier waren zuvor Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

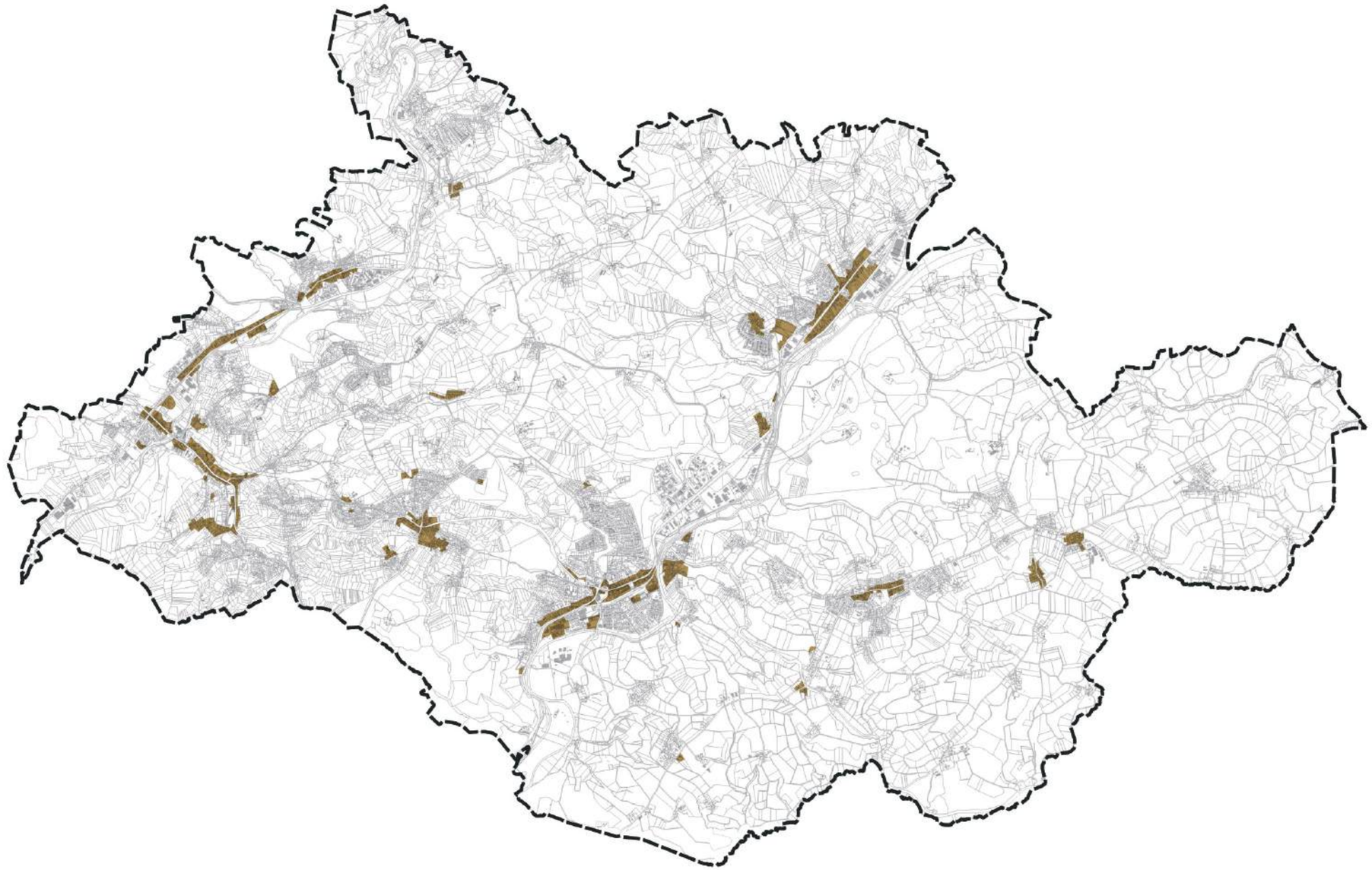
Insgesamt 2,6 ha der Neudarstellung von gemischten Bauflächen sind auf die Darstellung der Potenzialflächen zurückzuführen. 2,5 ha hiervon entfallen allein auf die Fläche W-Vil-01-RP in Vilkerath. Diese war zuvor als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die verbleibenden 0,1 ha entfallen auf Anpassungen zugunsten der Fläche W-Hei-07-FNP in Heiligenhaus.

Aufgrund von sog. »nicht genehmigten Teilflächen« waren im wirksamen FNP bislang einige Flächen ohne Darstellung enthalten. 0,7 ha hiervon werden künftig aufgrund ihrer Realnutzung oder vorliegender Innenbereichssatzungen als gemischte Bauflächen dargestellt.

In der folgenden Tabelle werden jene Flächen aufgeführt, die im FNP bisher als andere Nutzungen dargestellt wurden, künftig aber als gemischte Bauflächen dargestellt werden. In Summe erfolgt daher eine Neudarstellung gemischter Bauflächen in Höhe von **30,9 ha.**

Darstellung bisher	Fläche in ha
Darstellung bisher als Siedlungs-/Verkehrsfläche	
Darstellung bisher als Wohnbauflächen	3,8
Darstellung bisher als Gewerbliche Bauflächen	5,7
Darstellung bisher als Sondergebiete	0,2
Darstellung bisher als Flächen für den Gemeinbedarf	0,7
Darstellung bisher als Verkehrsflächen	0,4
Summe Siedlungs-/Verkehrsflächen	10,7
Darstellung bisher als Freifläche	
Darstellung bisher als Grünflächen	3,7
Darstellung bisher als Flächen für die Landwirtschaft	15,5
Darstellung bisher als Flächen für Wald	0,3
Summe Freiflächen	19,5
Darstellung bisher als nicht genehmigte Teilflächen	0,7
Gesamtsumme	30,9

Tabelle 15: Zusammenstellung der Neudarstellungen von Gemischten Bauflächen
Eigene Darstellung; Abweichungen der Summen rundungsbedingt



Beikarte 6: Übersicht der Gemischten Bauflächen in Overath (Stand: Entwurf)

Beikarte 6 wird zur Schlussfassung aktualisiert

7.3 Gewerbliche Bauflächen

Ziel der Flächennutzungsplanung hinsichtlich der gewerblichen Bauflächen ist es, mit den übernommenen und neuen Darstellungen zu einem attraktiven Gewerbestandort beizutragen. Dies sollte möglichst in Übereinstimmung mit den regionalplanerisch zugestandenen bzw. den ermittelten Gewerbeflächenbedarfen erfolgen.

Ein elementares Ziel der Flächennutzungsplanung ist es, durch die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen in angemessener Größe und Lage den lokal ansässigen Unternehmen sowie für Neugründungen und auch Neuansiedlungen neue wirtschaftliche Aktivitäten zu ermöglichen. Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann die Darstellung gewerblicher Bauflächen im Rahmen von Bebauungsplänen in Industrie- sowie in Gewerbegebiete ausdifferenziert und zudem die konkreten zulässigen Nutzungen hinsichtlich ihres immissionsschutzrechtlichen Störungsgrades weiter eingeschränkt werden.

Aktuell konzentrieren sich die Gewerbeansiedlungen der Stadt Overath vor allem auf den Hauptort sowie die Stadtteile Vilkerath, Brombach, Immekeppel und Untereschbach. Des Weiteren sind in Marialinden und Steinenbrück kleinere Gewerbegebiete angesiedelt.

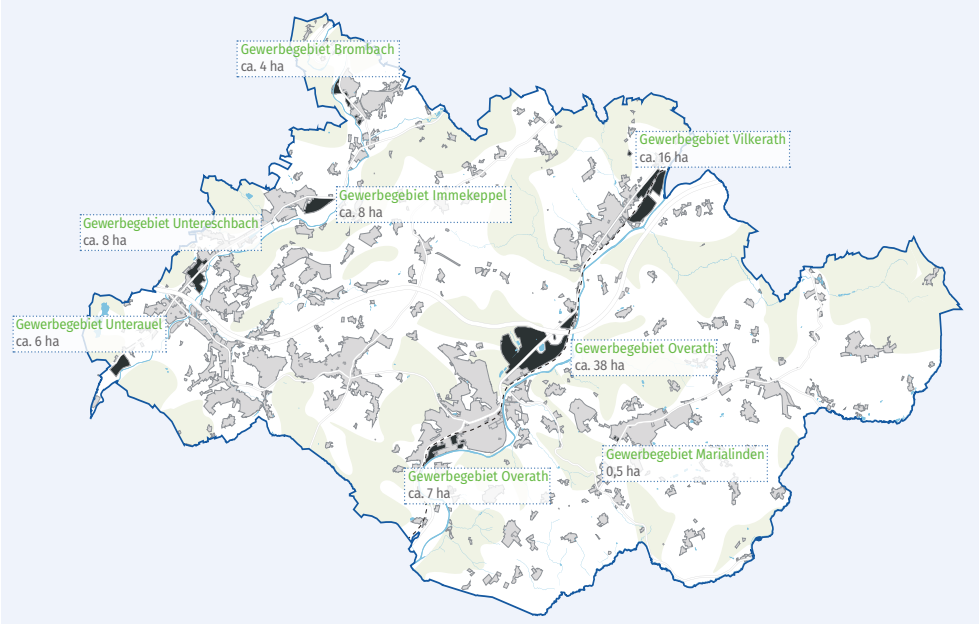


Abbildung 16: Übersicht der aktuell bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete in Overath

Insgesamt umfassen sie eine Größe von über 85 ha und sind weitestgehend gut an die Autobahn angeschlossen. Die letzte großflächige gewerbliche Entwicklung umfasst das Gewerbegebiet Burghof im Hauptort, das innerhalb der letzten zehn Jahre entwickelt worden ist. Es bietet moderne und sehr gut angebundene Flächen, die Overath als Wirtschaftsstandort attraktiv machen und vollständig belegt sind.

7.3.1 Übernahmen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen umfassen in Overath eine Fläche von circa **138,0 ha** und machen damit etwa **2,0 Prozent** des Stadtgebietes aus. Die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen werden weitestgehend übernommen (insgesamt **101,9 ha**). Hierzu gehören großflächige gewerbliche Flächen, wie das Gewerbegebiete »Diepenbroich« und »Hammermühle« im Hauptort Overath sowie gewerbliche Bauflächen in Vilkerath, Marialinden, Brombach und Untereschbach. Die Darstellungen als gewerbliche Bauflächen dienen der Sicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe sowie auch zur Sicherung künftiger gewerblicher Nutzungen auf diesen Flächen.

7.3.2 Rücknahmen von gewerblichen Bauflächen

An einzelnen Stellen des Stadtgebietes bestehen Differenzen zwischen den bisherigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, der tatsächlichen Nutzung und teils der verbindlichen Bauleitplanung. Ein Großteil der Rücknahmen gewerblicher Bauflächen erfolgt zugunsten von Freiflächen (16,8 ha).

So werden rund 5,6 ha aufgrund rechtskräftiger Bebauungspläne künftig nicht mehr als gewerbliche Bauflächen, sondern überwiegend als landwirtschaftliche Fläche oder Grünfläche (hier insbesondere mit ökologischer Ausgleichsfunktion) dargestellt. Dies betrifft den Gewerbestandorte in Untereschbach und das Gewerbegebiet »Diepenbroich« im Hauptort Overath.

Weiterhin erfolgen Rücknahmen von gewerblichen Bauflächen zugunsten von gemischten Bauflächen (siehe Kapitel 7.2.3), welche auf FNP-Änderungen zurückzuführen sind, die bislang nicht im wirksamen FNP enthalten waren. Hierbei handelt es sich konkret um die 42. FNP-Änderung im Hauptort Overath, welche einer Neudarstellung von 5,7 ha gemischter Baufläche entsprechen.

Ergänzend hierzu werden gewerbliche Bauflächen mit einer Gesamtgröße von 9,8 ha im Gewerbegebiet Unterauel und etwa 1,2 ha im Gewerbegebiet Brombach aus den Darstellungen zurückgenommen und künftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Bei beiden Gewerbegebieten stehen u.a. festgesetzte Überschwemmungsgebiete entlang der Sülz einer künftigen Bebauung entgegen, weshalb an dieser Stelle gemäß der tatsächlichen Nutzung eine Neudarstellung als landwirtschaftliche Fläche erfolgt.

Weiterhin werden gewerbliche Baufläche in Höhe von 0,6 ha gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung künftig als Waldfläche dargestellt. Hierzu zählt u.a. eine Waldfläche von rund 0,5 ha in Unterauel.

Insgesamt folgt aus allen diesen Aspekten, dass aus den Darstellungen des bisher wirksamen FNPs **22,8 ha** künftig nicht mehr als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

Neudarstellung als	Fläche in ha
Neudarstellung als Siedlungs-/Verkehrsflächen	
Neudarstellung als Wohnbauflächen	0,2
Neudarstellung als Gemischte Bauflächen	5,7
Neudarstellung als Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	0,2
Summe Siedlungs-/Verkehrsflächen	6,0
Neudarstellung als Freiflächen	
Neudarstellung als Grünflächen	2,0
Neudarstellung als Flächen für die Landwirtschaft	14,3
Neudarstellung als Flächen für Wald	0,6
Summe Freiflächen	16,8
Gesamtsumme	22,8

Tabelle 16: Zusammenstellung der Rücknahmen von Gewerblichen Bauflächen
Eigene Darstellung; Abweichungen der Summen rundungsbedingt

7.3.3 Neudarstellungen von gewerblichen Bauflächen

In der folgenden Tabelle werden jene Flächen aufgeführt, die im wirksamen FNP bisher als andere Nutzungen dargestellt wurden, künftig aber als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Auch hier wurden wiederum die rechtskräftigen Bebauungspläne, die Ortslagensatzungen und die Realnutzung analysiert und die Flächen entsprechend in die Darstellungen des FNPs übernommen.

Ein Großteil der Neudarstellungen von gewerblichen Bauflächen ergibt sich aus den Potenzialflächen G-Ove-01-RP und G-Ove-02-RP nördlich des Hauptorts Overath sowie der Potenzialfläche G-Imm-01-S in Immekeppel. Diese Flächen sind im wirksamen FNP bislang als landwirtschaftliche Fläche bzw. teilweise als Waldfläche dargestellt (siehe Kapitel 6.2). Die beiden zuerst genannten Flächen stellen eine Erweiterung für die südlich der A4 angrenzenden Gewerbegebiete »Burghof« und »Hammermühle« nördlich der Overather Innenstadt dar. Mit einer Gesamtfläche von rund 20,1 ha machen die drei Flächen einen Großteil der gewerblichen Potenzialflächen im Stadtgebiet aus.

Weiterhin werden rund 3,2 ha aufgrund rechtskräftiger Bebauungspläne künftig als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Hiervon entfallen ca. 1,9 ha auf einen bislang als Grünfläche dargestellte Sportplatz im Gewerbegebiet Vilkerath, welcher künftig an einen neuen Standort verlegt werden soll.

Zudem werden 5,9 ha aufgrund von FNP-Änderungen, die im wirksamen FNP nicht enthalten sind, als gewerbliche Bauflächen neu dargestellt. Hierbei handelt es sich um zwei Flächen am Autobahnkreuz Overath, die bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellt waren.

Weiterhin werden 3,9 ha aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung künftig als gewerbliche Bauflächen im FNP dargestellt. Rund 1,5 ha hiervon ergeben sich aus kleinteiligen Anpassungen entlang der Bahntrasse in Vilkerath

und Overath. Weiterhin wird ein Grünstreifen mit einer Fläche von ca. 1,2 ha entlang der Sülztalstraße in Brombach gemäß der Realnutzung künftig zum Gewerbegebiet Brombach hinzugezählt.

In Summe erfolgt somit eine Neudarstellung gewerblicher Bauflächen in Höhe von **36,2 ha**.

Darstellung bisher	Fläche in ha
Darstellung bisher als Siedlungs-/Verkehrsfläche	
Darstellung bisher als Wohnbauflächen	0,5
Darstellung bisher als Gemischte Bauflächen	1,1
Darstellung bisher als Verkehrsflächen	1,5
Summe Siedlungs-/Verkehrsflächen	3,1
Darstellung bisher als Freifläche	
Darstellung bisher als Grünflächen	4,5
Darstellung bisher als Wasserflächen	0,1
Darstellung bisher als Flächen für die Landwirtschaft	28,2
Darstellung bisher als Flächen für Wald	0,2
Summe Freiflächen	33,1
Gesamtsumme	36,2

Tabelle 17: Zusammenstellung der Neudarstellungen von Gewerblichen Bauflächen
Eigene Darstellung; Abweichungen der Summen rundungsbedingt

Beikarte 7: Übersicht der Gewerblichen Bauflächen in Overath (Stand: Entwurf)

Beikarte 7 wird zur Schlussfassung aktualisiert

7.4 Sondergebiete

Die Sondergebiete in Overath werden nach ihrer beabsichtigten Nutzungsart differenziert, um immissionsschutzrechtliche und landesplanerische Fragestellungen bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes abschätzen zu können. Sie sind nach der Art der Nutzung entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu kennzeichnen. Die BauNVO differenziert bei Sondergebieten zwischen »Sondergebieten, die der Erholung dienen« gemäß § 10 BauNVO und »Sonstigen Sondergebieten« gemäß § 11 BauNVO.

Sondergebiete nach § 10 BauNVO sind als Bereiche zu verstehen, die Erholungszwecken dienen, jedoch immer auch für ein zeitweiliges Freizeitwohnen bestimmt sind, wie zum Beispiel Wochenend- oder Ferienhausanlagen.

Drei solcher Gebiete – zwei mit der Zweckbestimmung »Wochenendhausplatz« (SO WP) und eines mit der Zweckbestimmung »Campingplatzgebiet« (SO CP) – werden im FNP-Entwurf der Stadt Overath dargestellt. Hierzu zählen der Campingplatz »Ferienpark Hof Kleinbalken« nördlich der Innenstadt von Overath~~, das Wochenendhausgebiet »Campingpaul« am südlichen Stadtrand von Overath~~ sowie der »Dauercamping- und Zeltplatz Hasenberg« an der Stadtgrenze zu Lohmar. Letzterer teilt sich durch eine rechtswirksame FNP-Änderung inzwischen in drei separate Sondergebiete auf, wobei zwei Bereiche gemäß § 10 BauNVO der Erholung dienen.

Für eine zielgerichtete Steuerung der sonstigen Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist eine weitere Konkretisierung erforderlich, um mögliche Konflikte bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes eingrenzen zu können. Aus diesem Grund erhält jede Sondergebietsdarstellung eine Erläuterung zur Zweckbestimmung, die im Bebauungsplanverfahren durch verbindliche Festsetzungen weiter zu konkretisieren sind.

Die Darstellung der sonstigen Sondergebieten sind überwiegend aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet. Hierdurch werden im Fall der Stadt Overath insbesondere die bestehenden Standorte für den großflächigen Einzelhandel, aber auch andere Nutzungen im Stadtgebiet, wie z.B. die Fachklinik Aggerblick, planungsrechtlich gesichert. Im vorliegenden FNP-Entwurf werden demnach Sondergebiete für den Einzelhandel (E), für die Gesundheit und Pflege (G) sowie weitere Sonstige Sondergebiete (S) (entsprechend der folgenden Ausführungen) dargestellt.

Großflächiger Einzelhandel Steinhauser Auel (E1)

Das Sondergebiet befindet sich im Stadtteil Vilkerath südlich des Gewerbegebiets Vilkerath zwischen der Kölner Straße (L 136) und der Bahnstrecke. Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106 »Entwicklung Steinhauser Auel« i.V.m. der rechtswirksamen 40. Änderung des Flächennutzungsplanes ist hier seit 2023 ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel zulässig. Dieses wird mit der Zweckbestimmung »Lebensmitteldiscounter« mit einer max. Verkaufsläche von 1.380m², davon mind. 90 Prozent nah-

versorgungsrelevante Sortimente und max. 10 Prozent zentrenrelevante Sortimente, konkretisiert.

Großflächiger Einzelhandel Probsteistraße (E2)

Das Sondergebiet befindet sich südlich der Bahntrasse zwischen der B 484 und der Probsteistraße im Hauptort Overath und dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 69 (7. Änderung) ist dort konkret die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Zweckbestimmung »Nahversorgung«) mit einer max. Verkaufsfläche von 2.799 m², davon max. 799 m² für Getränkemärkte, zulässig.

Einkaufszentrum am Steinhofplatz (E3)

Das Sondergebiet befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches am »Steinhofplatz« im Hauptort Overath und umfasst die Flächen, die von der Propsteistraße, der Hauptstraße, der Siegburgerstraße sowie der Bahnstrecke begrenzt werden. Gemäß der 23. FNP-Änderung ist an dieser Stelle ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4.100 m² zulässig.

Der »Sonderstandort Steinhofplatz« dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, die im Wesentlichen der Nahversorgung dienen sowie von ergänzenden Dienstleistungen des täglichen Bedarfes und gastronomischen Nutzungen.

Konkret sind hier ein Selbstbedienungsladen (bis zu max. 1.600 m² Verkaufsfläche), sonstige Einzelhandelssortimente (bis zu maximal 2.500 m² Verkaufsfläche) sowie Wohnen und Räume für freiberufliche Tätigkeiten zulässig.

Desweiteren sind auf mind. 50 Prozent der Flächen des Selbstbedienungsladens Waren der nachfolgend genanten Warengruppen anzubieten:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte

Auf den übrigen Flächen und innerhalb der zulässigen Flächen für die sonstigen Einzelhandelssortimente sind aus der nachfolgend aufgeführten Liste bis max. 400 m² Verkaufsfläche je Warengruppe zulässig:

- Textilien, Bekleidung
- Schuhe, Leder-, und Galanteriewaren ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte
- Elektronische Geräte für den Haushalt - einschließlich Wohnraumleuchten
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente
- Antiquitäten

- Kinderwagen
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastesätze
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspühlmaschinen für den Haushalt
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse
- Gebrauchtwaren dieser Liste
- abgepaßte Teppiche und Läufer
- Schnittblumen und -grün
- Topf- und Beetpflanzen
- Mopeds, Mofas, Fahrräder
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere

Derzeit befindet sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Ortskern-West gem. § 13 BauGB in der Aufstellung. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan von 1977 setzt gestalterische Vorgaben unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung fest.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, den Bereich Steinhofplatz bzgl. seiner Nutzungsmöglichkeiten neu zu steuern. Das derzeit gültige Planungsrecht führt bereits seit längerer Zeit zu Problemen und bringt vor allem Leerstände mit sich. Um diese Missstände zu beheben und die Situation durch eine breiter angelegte Nutzungsdurchmischung zu fördern, soll der Bereich den aktuellen städtebaulichen Anforderungen angepasst werden. Darüber hinaus sollen im Rahmen der Bebauungsplanänderung neben der Steuerung der Nutzungsmischung zusätzliche Anpassungen an die derzeit gültige BauNVO erfolgen.

Großflächiger Einzelhandel Wiesenauel (E4)

Das Sondergebiet befindet sich südlich der Bahntrasse zwischen der B484 und der Agger im Hauptort Overath und dient gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 69 (7. Änderung) der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit der Zweckbestimmung »Baumarkt« mit einer max. Verkaufsfläche von 5.500 m².

Kleinflächiger Einzelhandel Probsteistraße (E5)

Das Sondergebiet befindet sich ebenfalls südlich der Bahntrasse zwischen der B 484 und der Agger im Hauptort Overath und dient gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 69 (7. Änderung) der Unterbringung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes mit der Zweckbestimmung »Elektrofachmarkt«. Zulässig ist ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 500 m² für Elektrogroßgeräte. Sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß Overather Liste sind als Randsortiment bis max.

10 Prozent der Verkaufsfläche des Betriebes zulässig. Die aktuelle Overather Sortimentsliste ist dem Anhang der Begründung zu entnehmen.

Klinik am Aggerblick (G1)

Die Darstellungen der Fachklinik Aggerblick als Sondergebiet leitet sich überwiegend aus dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan ab. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird das Klinikgelände daher weiterhin als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Klinik mit angrenzenden Freiflächen« dargestellt. Gründe hierfür sind, dass es sich bei der Klinik um eine stationäre Rehabilitationseinrichtung für Menschen mit Suchterkrankungen handelt. Der Wohnzweck steht nicht im Vordergrund der Nutzung, sodass die Einrichtung nicht wie bspw. Seniorenwohnanlagen innerhalb von Wohnbauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes zulässig sein könnte.

Sondergebiet »Gastronomie« (S1)

Das in Rede stehende Sondergebiet ist Teil des Dauercamping- und Zeltplatzes Hasenberg am südlichen Stadtrand von Overath und wird aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes übernommen. Durch die 74. Flächennutzungsplanänderung vom 07. Juni 2021 ist das bisher zusammenhängende Sondergebiet in drei Bereiche unterteilt worden, wobei der östliche und westliche Teil jeweils als »Wochenendhausplatz« gemäß § 10 BauNVO der Erholung dienen. Der mittlere Abschnitt erhält hingegen die Zweckbestimmung »Gastronomie« und wird in der Neufassung des Flächennutzungsplanes somit als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt.

Sondergebiet »Golf« (S2)

Die Darstellungen des »Golfplatzes Lüderich« als Sondergebiet leitet sich überwiegend aus dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan ab. Die Fläche befindet sich am südlichen Rand der Golfanlage an der Straße »Am Golfplatz«. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird das Gelände weiterhin als Sondergebiet dargestellt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 80 (1. Änderung) mit Stand vom 24. Mai 2012 wird die Fläche als Sondergebiet »Golf« mit der Zweckbestimmung »Anlagen und Einrichtungen die dem Golfsport dienen« festgesetzt. Die Fläche dient dementsprechend der Unterbringung baulicher Anlagen und Einrichtungen, die dem Golfspiel dienen. Zulässige Nutzungen sind demnach ein Clubhaus, eine Indoorhalle, Gastronomie, ein Golfshop mit einer Verkaufsfläche von bis zu 30 m², Lager/WC/Umkleideräume, Nebenanlagen und Stellplätze.

Sondergebiet »Hundeschule« (S3)

Aus dem wirksamen Flächennutzungsplan wird weiterhin das Sondergebiet in Rittberg südwestlich der Mucher Straße übernommen und gemäß der tatsächlich vorhandenen Bebauung leicht verkleinert (um ca. 0,2 ha). Hierbei handelt es sich um eine Hundeschule mit angrenzendem Hundeübungsplatz.

7.4.1 Übernahmen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiete umfassen in Overath eine Fläche von circa **17,0 ha** und machen damit rund **0,2 Prozent** des Stadtgebietes aus. Die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiete werden dabei weitestgehend übernommen (insgesamt **16,1 ha**).

Hierzu zählen insbesondere der Campingplatz »Ferienpark Hof Kleinbalken« (4,4 ha), der »Dauercamping- und Zeltplatz Hasenberg« (4,3 ha) sowie die Standorte für den großflächigen Einzelhandel am Wiesenauel (z.T. E2, E4 und E5) (2,6 ha) und am Steinhofplatz (E3) (0,9 ha).

Weiterhin werden der Gastronomiestandort am Hasenberg (S1) (0,5 ha), das Clubhaus am Golfplatz (S2) (1,0 ha) sowie ein kleiner Teil der Flächen der Hundeschule am Rittberg (S3) (0,1 ha) und der Fachklinik Aggerblick (G1) (2,2 ha), welche sich westlich der Overather Innenstadt befindet, in die Darstellungen des FNP-Entwurfs übernommen.

7.4.2 Rücknahmen von Sondergebieten

An einzelnen Stellen des Stadtgebietes bestehen Differenzen zwischen den bisherigen Darstellungen des wirksamen FNPs, der tatsächlichen Nutzung und teils der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Rücknahmen sind im Wesentlichen auf die Anpassung der Darstellungen an die tatsächlich vorliegende Nutzung zurückzuführen. Insgesamt wurden aus diesem Grund rund 20,9 ha der Sondergebiete zurückgenommen. Sie werden nun überwiegend als Freifläche dargestellt. Hierzu zählt beispielsweise eine Fläche nördlich des Ferienparks Hof Kleinbalken, welche im wirksamen FNP bislang als Sondergebiet dargestellt war (4,7 ha). In ihrer Realnutzung wird diese jedoch als landwirtschaftliche Fläche genutzt und soll auch künftig nicht als Sondergebiet entwickelt werden. Ähnliches gilt für ein zuvor dargestelltes Sondergebiet im Stadtteil Cyriax. An dieser Stelle werden im vorliegenden FNP-Entwurf rund 6,5 ha als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Eine weitere größere Rücknahme von Sondergebietsflächen betrifft den Standort der Fachklinik Aggerblick (G1). Hier werden aufgrund der Realnutzung nun rund 1,8 ha als Grünfläche und etwa 1,1 ha als Fläche für Wald dargestellt.

Zudem wurde an Stelle der Kinder- und Jugendhilfe Maria Schutz in Rittberg ebenfalls ca. 2,2 ha Fläche für Sondergebiete aus dem wirksamen FNP zurückgenommen. 1,8 ha hiervon werden aufgrund der tatsächlich vorliegenden Nutzung künftig als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt und etwa 0,4 ha entfallen auf die Darstellung der Wohnbaupotenzialfläche »W-Ove-04-RP« (siehe Kapitel 6.1).

Weitere Rücknahmen in Höhe von 3,6 ha erfolgten nördlich im Stadtgebiet aufgrund der Aufforstung von Waldflächen. Zudem entfallen 0,6 ha der Rücknahmen von Sondergebietsflächen auf die Tennishalle in Unterreschbach, welche aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 87 künftig als Gemeinbedarfsfläche dargestellt wird.

Ein kleiner Anteil der Rücknahmen ist mit rund 0,2 ha auf die 77. FNP-Änderung im Stadtteil Vilkerath (Neuer Haltepunkt) zurückzuführen. An dieser Stelle wird entsprechend des geltenden Planungsrechts künftig eine gemischte Baufläche dargestellt.

In der Summe kommt es somit zu Rücknahmen von Sondergebieten in Höhe von **22,2 ha**. Weitere Einzelheiten sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Neudarstellung als	Fläche in ha
Neudarstellung als Siedlungs-/Verkehrsflächen	
Neudarstellung als Wohnbauflächen	0,5
Neudarstellung als Gemischte Bauflächen	0,2
Neudarstellung als Flächen für den Gemeinbedarf	2,4
Summe Siedlungs-/Verkehrsflächen	3,1
Neudarstellung als Freiflächen	
Neudarstellung als Grünflächen	2,5
Neudarstellung als Flächen für die Landwirtschaft	11,8
Neudarstellung als Flächen für Wald	4,8
Summe Freiflächen	19,1
Gesamtsumme	22,2

Tabelle 18: Zusammenstellung der Rücknahmen von Sondergebieten
Eigene Darstellung; Abweichungen der Summen rundungsbedingt

7.4.3 Neudarstellungen von Sondergebieten

In der folgenden Tabelle werden jene Flächen aufgeführt, die im wirksamen FNP bisher als andere Nutzungen dargestellt wurden, künftig aber als Sondergebiet dargestellt werden. ~~Als wesentliche Änderung ist hier der Standort das Wochenendhausgebiet »Campingpaul« zu nennen. Die Fläche wurde 1971 zunächst als Campingplatz genehmigt, 2009 aber einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Wochenendhausplatz« geändert worden. Hierbei handelt es sich um eine Fläche mit rund 3,9 ha, welche zuvor überwiegend als landwirtschaftliche Fläche sowie als Waldfläche dargestellt wurde.~~

~~Eine weitere größere Neudarstellung betrifft den westlichen Teil des Ferienparks Hof Kleinbalken, welcher zuvor als »nicht genehmigte Teilfläche« dargestellt war. Hierbei handelt es sich um 5,9 ha.~~

Insgesamt werden rund 0,5 ha aufgrund rechtskräftiger Bebauungspläne künftig als Sondergebiet dargestellt. Etwa 0,4 ha hiervon entfallen auf den südlichen Teil des Sondergebiets »SO E2« an der Probsteistraße. Dieser Teilbereich war zuvor als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt (siehe 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 69).

Weiterhin werden rund 0,4 ha aufgrund ihrer Realnutzung künftig als Sondergebiet dargestellt. Diese sind Teil des Campingsplatzes Ferienpark Hof Kleinbalken und waren zuvor als Fläche für Wald dargestellt.

Insgesamt handelt es sich um Neudarstellungen in Höhe von **0,9 ha**. Die im FNP-Entwurf dargestellten Sondergebiete sind im Detail der angefügten Beikarte zu entnehmen.

Darstellung bisher	
Darstellung bisher als Siedlungs-/Verkehrsfläche	
Darstellung bisher als Gemischte Bauflächen	<0,1
Darstellung bisher als Flächen für den Gemeinbedarf	0,4
Summe Siedlungs-/Verkehrsflächen	0,5
Darstellung bisher als Freifläche	
Darstellung bisher als Grünflächen	<0,1
~~Darstellung bisher als Flächen für die Landwirtschaft~~	~~3,5~~
Darstellung bisher als Flächen für Wald	0,4
Summe Freiflächen	0,5
~~Darstellung bisher als nicht genehmigte Teilflächen~~	~~5,9~~
Gesamtsumme	0,9

Tabelle 20: Zusammenstellung der Neudarstellungen von Sondergebieten
Eigene Darstellung; Abweichungen der Summen rundungsbedingt

Sondergebiete , die der Erholung dienen
(gem. § 10 BauNVO)

WP: Wochenendhausplatz
CP: Campingplatzgebiet

Sonstige Sondergebiete
(gem. § 11 BauNVO)

Andere Sondergebiete (S)

S1: Gastronomie

Campingplatz Ferienpark Hof Kleinbalken

Dauercamping- und Zeltplatz Hasenberg

Beikarte 8: Übersicht der Sondergebiete in Overath (Stand: Entwurf) (Teil 1)

Sonstige Sondergebiete
(gem. § 11 BauNVO)

Sondergebiete Einzelhandel (E)

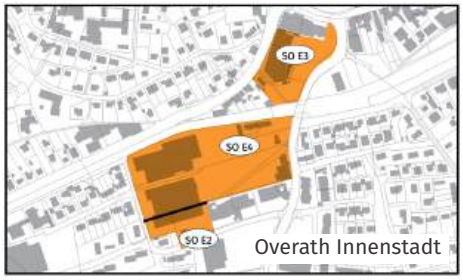
E1: Großflächiger Einzelhandel »Lebensmitteldiscounter« mit einer max. Verkaufsfläche von 1.380 m², davon mind. 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente und max. 10% zentrenrelevante Sortimente
E2: Großflächiger Einzelhandel »Nahversorgung« mit einer max. Verkaufsfläche von 2.799 m², davon max. 799 m² für Getränkemärkte
E3: Großflächiger Einzelhandel »Sonderstandort Steinhofplatz« mit einer max. Verkaufsfläche von 4.100 m²
E4: Großflächiger Einzelhandel »Baumarkt« mit einer max. Verkaufsfläche von 5.500 m²
E5: Kleinflächiger Einzelhandel »Elektrofachmarkt« mit einer max. Verkaufsfläche von 799 m2, davon max. 500 m2 für Elektrogroßgeräte. Sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß Overather Liste sind als Randsortiment bis max. 10% der Verkaufsfläche des Betriebes zulässig.

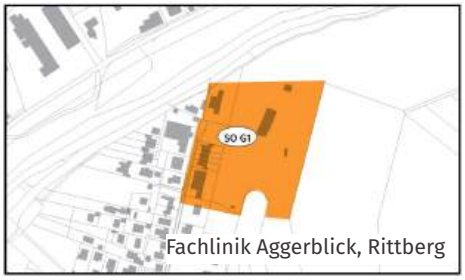
Sondergebiete Gesundheit und Pflege (G)

G1: Klinik mit angrenzenden Freiflächen

Andere Sondergebiete (S)

S2: Golf
S3: Hundeschule





Beikarte 9: Übersicht der Sondergebiete in Overath (Stand: Entwurf) (Teil 2)

Beikarte 8 und 9 werden zur Schlussfassung aktualisiert

7.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Darstellung der Flächen für den Gemeinbedarf ist vorgegeben für alle zentralen Einrichtungen und Infrastrukturen der schulischen, sozialen, kirchlichen, kulturellen und auch sportlichen Versorgung. Diese Standorte dienen einem öffentlichen Zweck, die Einrichtungen müssen jedoch nicht zwingend auch in öffentlicher Trägerschaft liegen.

Für das Stadtgebiet Overath sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung in erster Linie die vorhandenen öffentlichen und privaten Einrichtungen zu sichern, und lediglich in einzelnen Ausnahmefällen Flächen für neu geplante Einrichtungen darzustellen. Es werden hier somit in der Regel die Darstellungen aus dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan übernommen. Die Flächennutzungsplanung bildet daher im Wesentlichen den Status-Quo ab.

Zudem werden nur solche Einrichtungen in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen, die eine ausreichende Größe und Darstellungsrelevanz besitzen. Einige Einrichtungen weisen dabei bauordnungsrechtliche Schnittmengen mit anderen Nutzungsarten und somit auch Darstellungen auf, die nur in bestimmten Fällen einer gesonderten Steuerung über die Darstellung von Gemeinbedarfseinrichtungen bedürfen. Hier sind etwa Altenwohnungen zu nennen, die erst ab einem bestimmten Anteil von krankenhausähnlichen Pflegebetten bzw. erst ab einer bestimmten Anzahl von Betten bauordnungsrechtlich nicht mehr als Wohnnutzungen verstanden werden.

Kleinere Gemeinbedarfseinrichtungen, wie (kleine) Kindergärten, einzelne Nebenstandorte von Verwaltungseinrichtungen sowie Angebote der Bildung und Kultur (die häufig etwa auf einzelne Gebäude bezogene Angebote umfassen) lassen sich in der Regel auch aus anderen Gebietskategorien, z.B. Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen entwickeln.

Im Weiteren werden die Übernahmen, Rücknahmen und Neudarstellungen von Gemeinbedarfsflächen erläutert sowie die nach Zweckbestimmung differenzierten Darstellungen von Flächen für den Gemeinbedarf näher begründet. Letztere erheben, wie eingangs erläutert, nicht den Anspruch auf eine vollständige Dokumentation aller Angebote oder Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge.

7.5.1 Übernahmen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Die dargestellten Gemeinbedarfsflächen in Overath umfassen eine Fläche von circa **42,2 ha** und machen damit rund **0,6 Prozent** des Stadtgebietes aus. Etwa **28,2 ha** Gemeinbedarfsflächen werden dabei aus dem wirksamen FNP übernommen.

Hierbei handelt es sich vor allem um größere Gemeinbedarfsflächen, wie etwa das Schulzentrum Cyriax, die Grundschulen in Overath, Steinenbrück, Marialinden und Vilkerath, das Feuertechnische Zentrum in Untereschbach sowie einige kirchliche Einrichtungen.

7.5.2 Rücknahmen von Gemeinbedarfsflächen

An einzelnen Stellen des Stadtgebietes bestehen Differenzen zwischen den bisherigen Darstellungen des wirksamen FNPs, der tatsächlichen Nutzung und teils der verbindlichen Bauleitplanung. Alle Standorte, welche bisher als Gemeinbedarfsflächen dargestellt waren, wurden entsprechend an die Realnutzungen sowie auch an die rechtskräftigen Bebauungspläne angepasst. Kleinteilige Anpassungen erfolgten im Bereich aller bisher dargestellten Gemeinbedarfsflächen. Bei den Rücknahmen handelt es sich überwiegend um solche zugunsten von Wohnbauflächen. Hier hervorzuheben ist beispielsweise die Rücknahme der Darstellung der ehemaligen Hauptschule an der Franz-Becher-Straße im Stadtzentrum Overaths. Der Standort wird fungiert derzeit als Flüchtlingsunterkunft und soll künftig dauerhaft für Wohnzwecke genutzt werden.

In der Summe erfolgt eine Rücknahme von Gemeinbedarfsflächen in Höhe von **2,8 ha.** In der folgenden Tabelle werden jene Flächen aufgeführt, die nach eingehender Prüfung für die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche ungeeignet scheinen.

Neudarstellung als	Fläche in ha
Neudarstellung als Siedlungs-/Verkehrsflächen	
Neudarstellung als Wohnbauflächen	1,6
Neudarstellung als Gemischte Bauflächen	0,7
Neudarstellung als Sondergebiete	0,4
Summe Siedlungs-/Verkehrsflächen	2,8
Neudarstellung als Freiflächen	
Neudarstellung als Flächen für die Landwirtschaft	0,1
Summe Freiflächen	0,1
Gesamtsumme	2,8

Tabelle 21: Zusammenstellung der Rücknahmen von Flächen für den Gemeinbedarf
Eigene Darstellung; Abweichungen der Summen rundungsbedingt

7.5.3 Neudarstellungen von Gemeinbedarfsflächen

Die Analyse der rechtskräftigen Bebauungspläne, der Ortslagensatzungen sowie der Realnutzung erforderte zudem eine Neudarstellung von Gemeinbedarfsflächen an unterschiedlichen Stellen im Stadtgebiet. Im Vergleich zu den Rücknahmen ist ersichtlich, dass die Neudarstellungen von Gemeinbedarfsflächen deutlich größer ausfallen. Dies liegt v.a. daran, dass bislang als Grünflächen oder Sondergebiet dargestellte Sportanlagen und -hallen (abhängig vom Versiegelungsgrad) künftig als Gemeinbedarfsflächen dargestellt werden (z.B. ~~südlich des Schulzentrums Cyriax oder~~ an der Hoffnungsthaler Straße in Untereschbach).

Darüber hinaus handelt es sich bei den Neudarstellungen von Gemeinbedarfsflächen u.a. um Korrekturen bzw. Ergänzungen bestehender Einrichtungen. Hierzu gehört beispielsweise die Polizeiwache in Untereschbach

sowie die Feuerwachen im Hauptort Overath, Vilkerath und Marialinden. In der Summe erfolgt eine Neudarstellung von Gemeinbedarfsflächen in Höhe von **14,0 ha**.

Aufgrund von sog. »nicht genehmigten Teilflächen« waren im wirksamen FNP bislang einige Flächen ohne Darstellung enthalten. Rund 0,3 ha hiervon werden künftig als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Hierbei handelt es sich konkret um die bestandssichernde Darstellung eines bereits existierenden Senioren- und Altenpflegeheims (»Haus Eulenthal«) südlich des Overather Stadtzentrums (siehe Kapitel 7.5.6).

Darstellung bisher	Fläche in ha
Darstellung bisher als Siedlungs-/Verkehrsfläche	
Darstellung bisher als Wohnbauflächen	0,6
Darstellung bisher als Gemischte Bauflächen	1,2
Darstellung bisher als Sondergebiete	2,4
Summe Siedlungs-/Verkehrsflächen	4,2
Darstellung bisher als Freifläche	
Darstellung bisher als Grünflächen	8,6
Darstellung bisher als Flächen für die Landwirtschaft	0,9
Darstellung bisher als Flächen für Wald	0,1
Summe Freiflächen	9,5
Darstellung bisher als nicht genehmigte Teilflächen	0,3
Gesamtsumme	14,0

Tabelle 22: Zusammenstellung der Neudarstellungen von Flächen für den Gemeinbedarf Eigene Darstellung; Abweichungen der Summen rundungsbedingt

7.5.4 Betreuungseinrichtungen und Schulen

Tageseinrichtungen für Kinder

Im Stadtgebiet befinden sich zurzeit 27 Einrichtungen, welche die Betreuung von Kindern bis zum Beginn der Schulpflicht anbieten. Zudem ist die gute räumliche Verteilung der Einrichtung über das Stadtgebiet zu nennen. In Marialinden befindet sich eine Betreuungseinrichtung, in Heiligenhaus, Immekeppel und Vilkerath jeweils zwei. In Steinenbrück befinden sich sieben Einrichtungen und in Untereschbach drei. Im Hauptort Overath gibt es mit insgesamt zehn Standorten die meisten Betreuungseinrichtungen für Kinder.

Die Darstellungen erfolgen bestandssichernd und zwar für Standorte, die bereits in den Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes enthalten waren. Davon abweichend werden der »Elternverein Overath e.V.« am Eichenweg in Stadtzentrum Overath, der »Marienkäfer Treff« an der Franziskanerstraße in Marialinden sowie die Kita »Die Erdmännchen« an der Hoffnungsthaler Straße in Untereschbach neu in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Darüberhinausgehende Schließungen oder Neueröffnungen von Standorten sind aktuell nicht in Planung.

Nicht alle aufgeführten Einrichtungen werden durch eigene Darstellungen von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung »Kindereinrichtung« im Sinne des § 5 Abs. 2a BauGB gesichert: Kindertageseinrichtungen sind als bauliche Anlagen regelmäßig innerhalb der Darstellungen von Wohnbauflächen und zumindest auch gemischten Bauflächendarstellungen zulässig und bedürfen aufgrund ihrer geringen Flächengröße in der Regel keine eigene Steuerung über den Flächennutzungsplan.

Grundschulen

Zur Sicherung der vorhandenen Schulstandorte werden diese Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung »Schule« im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB dargestellt.

Der Schulstandort Overath verfügt über sechs Grundschulen, die in den Stadtteilen Overath, Heiligenhaus, Immekeppel, Marialinden, Vilkerath und Steinenbrück liegen. Im Schuljahr 2021/22 belief sich die Schülerzahl auf 1.079 Schülerinnen und Schüler in insgesamt 48 Schulklassen. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Zahl von 22,5 Schülern pro Klasse.

Weiterführende Schulen

In Overath gibt es derzeit zwei weiterführende Schulen, ein Gymnasium und eine Sekundarschule, die über entsprechende Darstellungen als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung »Schule« planungsrechtlich gesichert werden sollen. Darüber hinaus In der Leonardo da Vinci Sekundarschule Overath in der Pérenchiesstraße 3 können Schüler der Sekundarstufe 1 unterrichtet werden. Eine gymnasiale Oberstufe gibt es an dieser Schule nicht.

In der angrenzenden Stadt Rösrath befindet sich zudem die Albert-Einstein Förderschule. Diese verfügt über ein Unterrichtsangebot für die Klassen 1 bis 10. Das Einzugsgebiet dieser Schule umfasst neben Rösrath auch die Stadt Overath.

7.5.5 Kirchen und religiöse Gemeinschaften

Die im Stadtgebiet vorhandenen Kirchen werden als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung »Kirchliche Einrichtungen« dargestellt. An Friedhöfen liegende Friedhofskapellen werden nicht gesondert dargestellt.

Kirchen

Im Stadtgebiet Overath befinden sich derzeit zehn Kirchen, die in der Darstellung des Flächennutzungsplanes einschließlich zugehöriger Nebengebäude und Nutzungen (etwa Gemeinde- und Pfarreigebäude/Pastorat,

Begegnungszentren) gesichert und im Folgenden aufgelistet werden. Die Darstellungen erfolgen bestandssichernd für Standorte, die bereits in den Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes enthalten sind. Neudarstellungen gibt es nicht.

Stadtteil	Einrichtung	Konfession
Steinenbrück	St. Barbara Kirche und Lauscher Straße 1	Katholisch
	Freikirche Overath Zur Friedenskirche 2	christlich
Immekeppel	St. Lucia Lindlarer Straße 87	Katholisch
Marialinden	St. Mariä Heimsuchung Pilgerstraße 25	Katholisch
	St. Michael Federath69-53	Katholisch
Vilkerath	Maria Hilf Zum Schlingenbach 1	Katholisch
Untereschbach	St. Mariä Himmelfahrt Friedensweg 1	Katholisch
Heiligenhaus	St. Rochus Hohkeppeler Straße 14	Katholisch
Overath	St. Walburga Ferrenberg 3	Katholisch
	Willkommenskirche Evangelische Kirchengemeinde Overath Kapellenstraße 17	Evangelisch

Tabelle 23: Kirchen im Stadtgebiet Overath

Über die Darstellung von Gemeinbedarfseinrichtungen mit der Zweckbestimmung »Kirchliche Einrichtungen« hinaus befindet sich im Stadtteil Overath im Gewerbegebiet Hammermühle (an der Kreuzung zur Mucher Straße) die »Overath Moschee«, welche nicht gesondert dargestellt wird.

7.5.6 Sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen

Die im Stadtgebiet vorhandenen sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen werden als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung »Soziale Einrichtungen« dargestellt. Ähnlich wie für die anderen zuvor genannten Gemeinbedarfseinrichtungen werden auch hier nicht alle Einrichtungen als eigene Darstellung mit in die Neudarstellung des Flächennutzungsplanes aufgenommen, da sie als bauliche Anlagen regelmäßig auch innerhalb der Darstellung von Wohnbauflächen und zumindest auch gemischten Bauflächendarstellungen zulässig sind und aufgrund ihrer geringen Flächengröße in der Regel keine eigene Steuerung über den Flächennutzungsplan bedürfen. Kleinflächige soziale Einrichtungen, wie Jugendzentren, Anlagen für bereutes Wohnen und zur Seniorenpflege, Wohl-

fahrtsverbände, Beratungsstellen, Vereine, Tagesstätten und Angebote für unterstützende Dienstleistungen sind in der Regel innerhalb der Darstellungen von Wohn- und gemischten Bauflächen zulässig, insbesondere wenn die Nutzungen vorwiegend dem Wohnen dienen oder als Dienstleistungseinrichtungen die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Auf eine gesonderte Darstellung von entsprechenden Einrichtungen als Gemeinbedarfseinrichtungen im Flächennutzungsplan kann insofern verzichtet werden. Die Darstellungen erfolgen somit überwiegend bestandssichernd und ab einer gewissen Mindestgröße bzw. Darstellungsrelevanz.

Altenbetreuung und Gesundheitswesen

Standorte der Altenbetreuung und des Gesundheitswesens können, sofern sie eine ausreichende Größe besitzen, entweder als Gemeinbedarfseinrichtung oder alternativ als Sondergebiete in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden. Die Darstellung der Sondergebiete bietet die Möglichkeit einerseits konkreter und andererseits auch einschränkender die Zulässigkeit einzelner Nutzungen zu regeln, wobei hier die jeweilige Festsetzung der entsprechenden Bebauungspläne ausschlaggebend sind. Dabei dürfen auch privat-wirtschaftliche Nutzungen, etwa Handelsnutzungen wie Apotheken oder Praxen, etwa von Ärzten oder Therapeuten in die Standorte integriert werden.

Kleine Einrichtungen, insbesondere solche die lediglich als Wohnorte für ältere Menschen dienen, lassen sich zudem auch aus den Darstellungen etwa von Wohnbauflächen oder von gemischten Bauflächen entwickeln.

Die Darstellungen erfolgen bestandssichernd und zwar für Standorte, die bereits in den Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes enthalten waren. Davon abweichend wird das Alten- und Pflegeheim »Haus Eulenthal« südlich der Overather Innenstadt neu in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Für die zentralen Einrichtungen der Altenbetreuung und des Gesundheitswesens in Overath werden daher die folgenden Darstellungen in den Flächennutzungsplan aufgenommen:

Stadtteil	**Einrichtung**	**Träger**	**Betreuungsplätze**
Overath	Alten- und Pflegeheim Leyenhaus 24	k.A.	k.A.
Marialinden	Malteserstift Altenheim Marialinden GmbH Franziskaner Str. 10	Malteser	92 stationäre Plätze
Steinenbrück	Vivat Wohnen und Leben Olper Str. 63	Vivath GmbH	80 stationäre Plätze

Tabelle 24: Angebote für Altenwohnen und -betreuung in Overath

Das Angebot für Altenbetreuung und Gesundheitswesen in Overath wird durch ambulante Pflegedienste ergänzt. Zu nennen sind hier die mobile Pflege Overath, DRK Sozialstation bzw. DRK Pflegedienste Rhein-Sieg/Rhein-Berg GmbH sowie die Lebensbaum ambulante Pflege Overath.

Sonstige soziale Einrichtungen

Das Gelände der »Kinder- und Jugendhilfe Maria Schutz« wurde im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet dargestellt, was in der Neudarstellung des Flächennutzungsplanes geändert wird. Hier ist nun eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung »Soziale Einrichtungen« dargestellt. Die Kinder- und Jugendhilfe befindet sich im Hauptort Overath an der Straße »An der Brücke« östlich der Agger.

Die Einrichtung ist in katholischer Trägerschaft und bietet verschiedene Betreuungsformen mit derzeit 72 stationären Plätzen, acht Tagesgruppenplätzen und betreutem Wohnen auf und außerhalb des Geländes an. Darüber hinaus befindet sich angrenzend an die »Freikirche Overath «im Stadtteil Steinenbrück eine Einrichtung für soziale Zwecke, welche gemäß der 81. Flächennutzungsplanänderung neu in den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes aufgenommen wird. Genaue Angaben zur konkreten Nutzung am Standort liegen derzeit nicht vor.

7.5.7 Öffentliche Einrichtungen

In Overath befinden sich einige Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, die im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Diese umfassen Behörden und Verwaltung sowie Einrichtungen der Freiwilligen Feuerwehr.

Behörden und Verwaltung

Folgende Behörden und Verwaltungen befinden sich im Stadtgebiet und werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung »Öffentliche Verwaltung« dargestellt:

- Kommunalverwaltung, Hauptstraße 25
- Polizeiwache Overath-Rösrath, Hoffnungsthaler Str. 13

Feuerwehr

Zum Schutz ihrer Einwohnerinnen und Einwohner und um Gefahren von Personen und Gegenständen abzuwenden, unterhält die Stadt Overath eine freiwillige Feuerwehr. Hierzu befinden sich vier Feuerwehrgerätehäuser im Stadtgebiet.

Da in den vergangenen Jahren einige Standorte der Feuerwehr geschossen bzw. verlegt und an anderer Stelle neu errichtet wurden, wird in die FNP-Neuaufstellung lediglich das Feuertechnische Zentrum in Untereschbach bestandssichernd aus dem wirksamen FNP übernommen und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt.

Die Feuerwache an der Propsteistraße in Overath sowie im Stadtteil Heiligenhaus werden aus den Darstellungen zurückgenommen. Neu dargestellt

werden hingegen die Feuerwache am Burgholzweg in Overath, die Feuerwache in Vilkerath sowie die Feuerwache in Marialinden an der L360.

Stadtteil	Adresse
Overath Hauptort	Burgholzweg 6
Vilkerath	Zum Schlingenbach 10
Marialinden	Oderscheiderfeld 22
Untereschbach	Zum Holzplatz 9

Tabelle 25: Feuerwehrgerätehäuser in Overath

7.5.8 Sportanlagen und -hallen

Im Flächennutzungsplan sind Sportplätze und Sportanlagen als Flächen für den Gemeinbedarf darzustellen. Grundsätzlich ist zwar auch eine Darstellung als Grünfläche möglich, sofern jedoch bauliche Anlagen (etwa Tribünen, Umkleiden, Vereinsheime, Stellplatzanlagen, Wege und Zufahren oder auch Kunstrasenplätze) errichtet werden sollen, dürfen diese versiegelten Flächen einen Anteil von 15 Prozent der gesamten Fläche nicht überschreiten. Auch die Darstellung als Sondergebiet ist möglich, dann aber an weitergehende Vorgaben gebunden.

In der Stadt Overath befinden sich Sporthallen vorwiegend im baulichen Zusammenhang mit schulischen Einrichtungen. In den Darstellungen des FNPs werden somit die folgenden Gemeinbedarfsflächen mit der näheren Zweckbestimmung »Sportanlagen« dargestellt:

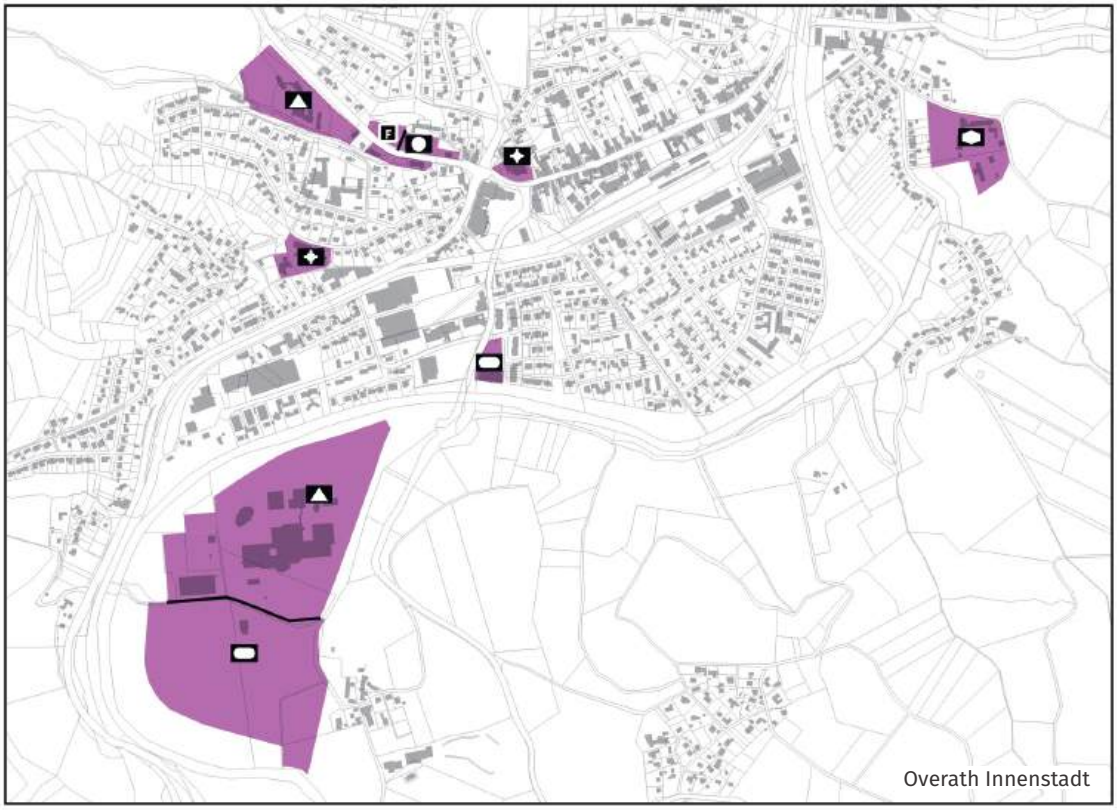
Stadtteil	Einrichtung / Schule	Adresse
Overath Hauptort	Schwimmbad »Badino«	Propsteistraße 25
	~~mehrere Sporthallen und -plätze Schulzentrum Cyriax~~	~~Pérenchiesstraße~~
Heiligenhaus	Sportplätze	Heideweg
Marialinden	Sportplatz	Oderscheiderfeld 20
Steinenbrück	Sportplatz	Römerstraße
	Mehrzweckgebäude	Talstraße 1
Vilkerath	Sportplatz	Rotter Weg
Immekeppel	Sportplätze	Wilhelm-Heidkamp-Straße
Untereschbach	Sporthalle und -platz	Am Lüderich 2

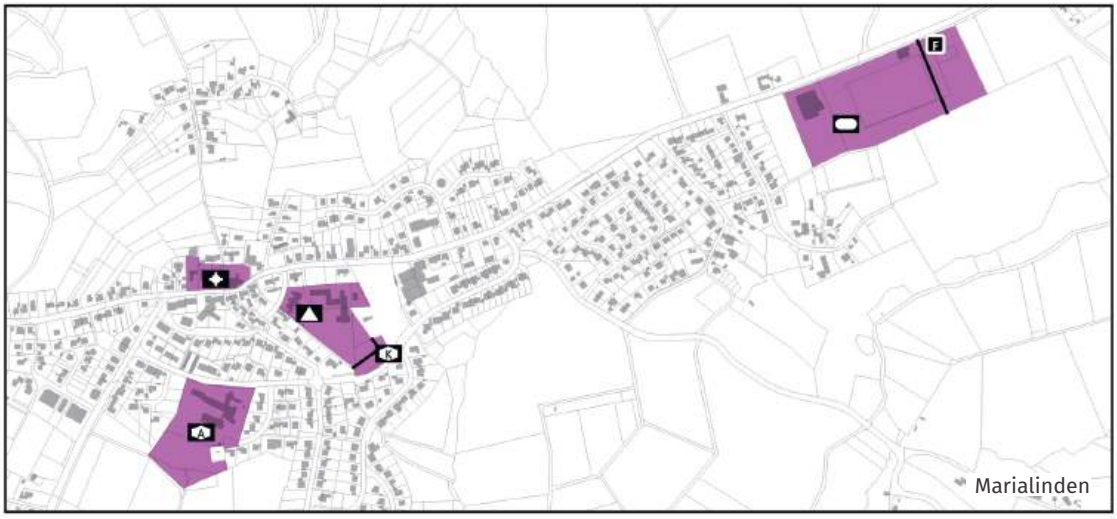
Tabelle 26: Sporthallen in Overath

Flächen für den Gemeinbedarf

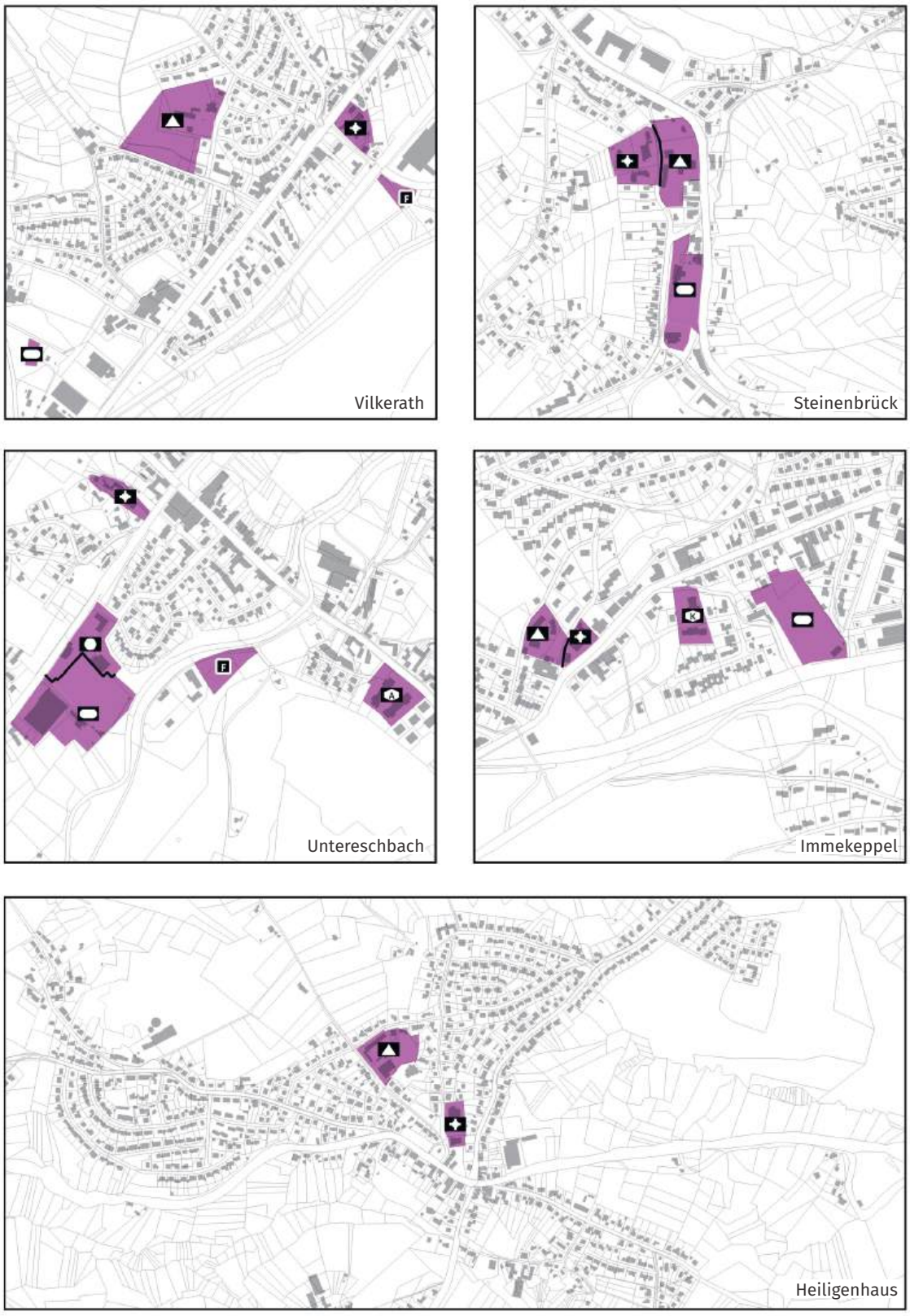
Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

- Öffentliche Verwaltung
- Soziale Einrichtung
- Alteneinrichtung
- Kindereinrichtung
- Sportanlage
- Feuerwehr
- Schule
- Kirchliche Einrichtung





Beikarte 10: Übersicht der Flächen für den Gemeinbedarf in Overath (Stand: Entwurf) (Teil 1)



Beikarte 11: Übersicht der Flächen für den Gemeinbedarf in Overath (Stand: Entwurf) (Teil 2)

Beikarte 10 und 11 werden zur Schlussfassung aktualisiert

7.6 Flächen für den überörtlichen Verkehr

In den Flächennutzungsplan sind die »Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge« im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB als Darstellungen aufzunehmen. Bei den Straßenverkehrsflächen ist zwischen den klassifizierten Straßen, also den Straßen, die durch Dritte geplant und unterhalten werden und kommunalen Straßen zu unterscheiden. Erstere sind gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nachrichtlich zu übernehmen, diese entziehen sich wiederum der kommunalen Planungshoheit. Auch geplante Straßen sind in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nachrichtlich zu übernehmen, sobald das Trassenfindungsverfahren im Rahmen der Planfeststellung abgeschlossen ist. Diesbezüglich wird auf das Kapitel 7.12 »Nachrichtliche Übernahmen« verwiesen.

Bei den kommunalen Straßen obliegt es der Kommune, welche Strecken und welche geplanten Verkehrsverbindungen in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden sollen. Die hier im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB aufgenommenen »Sonstigen überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen« stellen, ergänzend zu den klassifizierten Straßen, die wesentlichen Verbindungen des Hauptverkehrsnetzes dar. Die Feinerschließung ist hingegen nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung. In Overath werden somit die folgenden kommunalen Straßen im Hauptort Overath in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen:

- Ferrenberg: Teilstück nördlich im Anschluss an die B484
- Pérenchiesstraße
- Marialindener Straße
- Burg
- Weißenstein
- Alte Römerstraße

Des Weiteren wird im Rahmen der Neuaufstellung der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) im Stadtzentrum Overath in die Darstellungen aufgenommen. Hier befindet sich zudem eine P&R Parkplatzanlage. Die Flächen werden mit der Zweckbestimmung »ZOB« gekennzeichnet. Über den ZOB verkehren täglich eine Vielzahl verschiedener Buslinien, welche die einzelnen Stadtteile von Overath an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) anschließen. Mit seiner Lage am Hauptbahnhof fungiert der ZOB als zentraler Umstiegspunkt im Stadtgebiet und stellt einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt dar (siehe Kapitel 2.1.3).

Künftig soll die Strecke der Oberbergischen Bahn (RB25) durch den Neubau eines Haltepunktes im Stadtteil Vilkerath ausgebaut werden. Hier ist zur Förderung der Intermodalität eine neue »Verkehrsdrehscheibe« mit einem zusätzlichen ZOB und einer P&R-Anlage geplant. Da für diese Flächen zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des FNPs noch keine konkrete Umsetzungs-

planung vorliegt, werden diese zur Entwurfsfassung noch nicht in der Planzeichnung dargestellt.

7.6.1 Übernahmen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Die dargestellten Verkehrsflächen in Overath umfassen eine Fläche von circa **149,2 ha** und machen damit rund **2,2 Prozent** des Stadtgebietes aus. Der Großteil der Verkehrsflächen wird dabei bestandssichernd in die Neudarstellung des Flächennutzungsplanes übernommen (insgesamt **143,1 ha**).

7.6.2 Rücknahmen von Verkehrsflächen

Alle Standorte, welche bisher als Verkehrsflächen dargestellt waren, wurden entsprechend an die Realnutzungen sowie auch an die rechtskräftigen Bebauungspläne angepasst. Kleinteilige Anpassungen erfolgten somit im Bereich aller bisher dargestellten Verkehrsflächen.

Bei den Rücknahmen handelt es sich überwiegend um solche zugunsten von Freiflächen. Als größere Fläche ist in diesem Zusammenhang die im bislang wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte geplante Autobahn, welche als Nord-Süd-Trasse durch das Stadtgebiet verlaufen sollte, zu nennen. Sie wird nicht in die Neudarstellung des Flächennutzungsplans übernommen, da die Planungen hierzu nicht weiterverfolgt werden. Die ehemaligen Verkehrsflächen werden nun überwiegend als Fläche für Wald oder für die Landwirtschaft dargestellt. In der Summe erfolgt eine Rücknahme von Verkehrsflächen in Höhe von **26,4 ha**.

Neudarstellung als	Fläche in ha
Neudarstellung als Siedlungs-/Verkehrsflächen	
Neudarstellung als Wohnbauflächen	0,1
Neudarstellung als Gemischte Bauflächen	0,3
Neudarstellung als Gewerbliche Bauflächen	1,5
Summe Siedlungs-/Verkehrsflächen	2,0
Neudarstellung als Freiflächen	
Neudarstellung als Grünflächen	0,5
Neudarstellung als Wasserflächen	0,1
Neudarstellung als Flächen für die Landwirtschaft	8,1
Neudarstellung als Flächen für Wald	15,7
Summe Freiflächen	24,4
Gesamtsumme	26,4

Tabelle 27: Zusammenstellung der Rücknahmen von Verkehrsflächen
Eigene Darstellung; Abweichungen der Summen rundungsbedingt

7.6.3 Neudarstellungen von Verkehrsflächen

Die Analyse der Realnutzung und rechtskräftigen Bauleitpläne erforderte zudem die Neudarstellung von Verkehrsflächen an unterschiedlichen Stellen im Stadtgebiet. Hierbei handelt es sich überwiegend um kleinteilige Anpassungen aufgrund der Realnutzung. Darüber hinaus wurden jeweils eine Fläche aufgrund eines rechtskräftigen Bebauungsplans neu als Verkehrsfläche dargestellt. Dazu gehören eine landwirtschaftliche Fläche in Steinenbrück (ca. 0,1 ha) und eine gemischte Baufläche in Vilkerath (ca. 0,3 ha), welche nun als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung »Parkplatz« dargestellt werden. In der Summe erfolgt eine Neudarstellung von Verkehrsflächen in Höhe von **7,4 ha**.

Darstellung bisher	Fläche in ha
Darstellung bisher als Siedlungs-/Verkehrsfläche	
Darstellung bisher als Gemischte Bauflächen	0,5
Summe Siedlungs-/Verkehrsflächen	0,5
Darstellung bisher als Freifläche	
Darstellung bisher als Grünflächen	5,3
Darstellung bisher als Wasserflächen	0,6
Darstellung bisher als Flächen für die Landwirtschaft	0,2
Darstellung bisher als Flächen für Wald	0,6
Summe Freiflächen	6,8
Gesamtsumme	7,4

Tabelle 28: Zusammenstellung der Neudarstellungen von Verkehrsflächen
Eigene Darstellung; Abweichungen der Summen rundungsbedingt

Beikarte 12: Übersicht der Flächen für den überörtlichen Verkehr in Overath (Stand: Entwurf)

Beikarte 12 wird zur Schlussfassung aktualisiert

7.7 Ver- und Entsorgungsflächen

Zur technischen Infrastruktur gehören z. B. die Ver- und Entsorgungsnetze, wie Strom- und Wasserleitungen, Kommunikationsanlagen, Anlagen der Regenrückhaltung und der Trinkwassergewinnung. Solche Anlagen der Ver- und Entsorgung sind im Flächennutzungsplan über Darstellungen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2 b und Nr. 4 sowie Abs. 4 BauGB als »Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken« darzustellen. Die Flächen werden im Weiteren »Flächen für Ver- und Entsorgung« genannt. Sie dienen der öffentlichen Ver- und Entsorgung (die Dienstleistungen können auch durch private Anbieter bereitgestellt werden) und ihnen ist eine weitere konkretisierende Zweckbestimmung zuzuordnen.

Aufgrund von Emissionen, die mit dem Betrieb der Anlagen verbunden sind, lösen diese unter Umständen Abstandsflächen aus. Neue Siedlungsflächen können zudem zu neuen Bedarfen an Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen führen. Sowohl die Emissionen, als auch kapazitative Einschränkungen der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen können potenziell einer Realisierung neuer Siedlungsflächen entgegenstehen. Sofern für die technischen Infrastrukturen, Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, erfolgt gemäß § 5 Abs. 4 BauGB eine nachrichtliche Übernahme dieser Vorgaben in den Flächennutzungsplan (siehe Kapitel 7.12.2).

Im Weiteren werden die Übernahmen, Rücknahmen und Neudarstellungen von Flächen für die Ver- und Entsorgung erläutert sowie die nach Zweckbestimmung differenzierten Darstellungen näher begründet.

7.7.1 Übernahmen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Die dargestellten Flächen für die Ver- und Entsorgung in Overath umfassen eine Fläche von circa **5,1 ha** und machen damit rund **0,1 Prozent** des Stadtgebietes aus. Sofern für die technischen Infrastrukturen nicht andere Nutzungsregelungen oder gesetzliche Vorschriften festgesetzt sind, erfolgt gemäß § 5 Abs. 4 BauGB eine nachrichtliche Übernahme dieser Vorgaben in den FNP.

Somit wurden alle bislang dargestellten Ver- und Entsorgungsflächen (rund **3,5 ha**) aus dem wirksamen FNP übernommen. Als größere Flächen hervorzuheben sind hier insbesondere die Kläranlage im Stadtzentrum Overath (rund 1,0 ha) und das Klärwerk Lehmbach im Stadtteil Untereschbach (rund 0,9 ha).

7.7.2 Rücknahmen von Flächen für die Ver- und Entsorgung

Alle Standorte, welche bisher als Flächen für die Ver- und Entsorgung dargestellt waren, wurden aus dem wirksamen FNP übernommen. Es gab keine Rücknahmen.

7.7.3 Neudarstellungen von Flächen für die Ver- und Entsorgung

Als Neudarstellung erfolgt die Sicherung verschiedener vorhandener Einrichtungen entsprechend ihrer Realnutzung und auf Grundlage von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Somit wird insbesondere das Umspannwerk an der Sülz in Untereschbach mit rund 1,0 ha neu dargestellt (zuvor Fläche für die Landwirtschaft). Des Weiteren werden rund 0,6 ha auf Grundlage von verbindlichen Bauleitplänen neu dargestellt. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Flächen für die Abwasserentsorgung (siehe Kapitel 7.7.6). In der Summe erfolgt eine Neudarstellung von Ver- und Entsorgungsflächen in Höhe von **1,6 ha**.

Darstellung bisher	Fläche in ha
Darstellung bisher als Siedlungs-/Verkehrsfläche	
Darstellung bisher als Wohnbauflächen	0,1
Darstellung bisher als Gewerbliche Bauflächen	0,2
Summe Siedlungs-/Verkehrsflächen	0,2
Darstellung bisher als Freifläche	
Darstellung bisher als Grünflächen	0,2
Darstellung bisher als Flächen für die Landwirtschaft	1,2
Summe Freiflächen	1,4
Gesamtsumme	1,6

Tabelle 29: Zusammenstellung der Neudarstellungen von Flächen für die Ver- und Entsorgung

Eigene Darstellung; Abweichungen der Summen rundungsbedingt

7.7.4 Energieversorgung

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über ein Netz zur Übertragung und Verteilung elektrischer Energie sichergestellt, das im Rahmen der Flächennutzungsplanung gesichert werden soll. Das Netz besteht aus elektrischen Freileitungen wie Hochspannungsleitungen, welche gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich aufgenommen wurden (siehe Kapitel 7.12.2), sowie Schalt- und Umspannwerken, die als Flächen für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Elektrizität als Darstellungen bestandssichernd aufgenommen werden. Darunter befindet sich beispielsweise das Umspannwerk in Untereschbach östlich der Sülz bzw. westlich des Golfplatzes Lüderich.

Gasversorgung

In den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind die Leitungstrassen für die Gasversorgung gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen worden (siehe Kapitel 7.12.2). Die Gastrassen verlaufen überwiegend im

nördlichen Stadtgebiet sowie westlich durch die Stadtteile Untereschbach und Steinenbrück entlang des Straßenverlaufs der A4.

7.7.5 Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird im Stadtgebiet durch die Stadtwerke Overath sichergestellt. Die Stadtwerke stellen Strom und Wasser für die Stadt Overath bereit.

Das für die Trinkwasserversorgung der Stadt Overath genutzte Wasser wird durch den Aggerverband zur Verfügung gestellt. Dieser bezieht das Wasser aus der »Genkel- und Wiehltalsperre« und bereitet es anschließend in den Wasserwerken »Auchel« und »Erlenhagen« auf.

Löschwasserversorgung

Bei der Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W 405 aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) zu berücksichtigen. Kann eine ausreichende Versorgung von Löschwasser über das Trinkwassernetz nicht sichergestellt werden, so sind Möglichkeiten zur dezentralen Löschwasserversorgung vorzuhalten, etwa über Feuerlöschteiche oder andere offene Gewässer. Solche Gewässer sind zumindest durch die Darstellungen von Wasserflächen planungsrechtlich zu sichern. Im Stadtgebiet von Overath gibt es keine solcher Flächen.

7.7.6 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserentsorgung und Kläranlagen

Die beiden Kläranlagen in Overath an der Weberstraße südlich der Overather Innenstadt und an der Bergischen Straße in Untereschbach werden in die Darstellungen aufgenommen. Die Anlagen werden durch den Aggerverband betrieben und sind im Endausbau für 400.000 Einwohner und Einwohnergleichwerte (Industrieanteil) bemessen.

Regenwasser, Wasserhaltung und Starkregenvorsorge

Für anfallende Regenwassermengen befinden sich im Stadtgebiet an verschiedenen Stellen Regenrückhaltebecken (RRB) sowie Hochwasserrückhaltebecken (HRB). Diese werden im weiteren Verfahren in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Ver- und Entsorgungsfläche mit der

Zweckbestimmung »Abwasser« aufgenommen, sofern diese eine Größe von mindestens 0,2 ha überschreiten. Kleinere Flächen sind im Maßstab des Flächennutzungsplanes (1:15.000) nicht mehr erkennbar.

Da demzufolge nicht alle städtischen Rückhaltebecken im Overather Stadtgebiet dargestellt werden, sind diese im Folgenden aufgelistet. Ergänzend hierzu können private Anlagen zur Entwässerung, Wasserhaltung oder Starkregenvorsorge vorliegen, für die jedoch keine vollständige Datengrundlage vorliegt und welche ohnehin zumeist unterhalb der darstellungsrelevanten Mindestgröße von 0,2 ha liegen.

- RRB Burgholzweg
- RRB Ferrenberg
- RRB Gewerbegebiet Diepenbroich
- RRB Großhurden
- RRB Hoffnungsthaler Straße
- RRB Hohkeppeler Straße
- RRB Hufenstuhl
- RRB Marialinden-Ost

Abfallwirtschaft

Flächen zur Sammlung, Lagerung und für den Transport von Abfall, die der übergeordneten Sicherung und Aufrechterhaltung der Abfallwirtschaft dienen, sollen in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gesichert werden, sofern diese eine Größe von mindestens 0,2 ha umfassen. Entsprechende Flächen sind im Stadtgebiet von Overath nicht vorhanden.

Beikarte 13: Übersicht der Flächen für die Ver- und Entsorgung in Overath (Stand: Entwurf)

Beikarte 13 wird zur Schlussfassung aktualisiert

7.8 Grünflächen

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen besitzen entsprechend ihrer Nutzung verschiedene Zweckbestimmungen, die jeweils durch ein Symbol näher bestimmt sind.

Dazu zählen die Nutzungen von Grünflächen als Parkanlagen, Sport- und Spielplätze, Friedhöfe und Gartenanlagen (z.B. Kleingärten). Mit der Zweckbezeichnung »Innerstädtische Freiflächen, z.T. mit Biotop-Vernetzungsfunktion« werden weiterhin auch Flächen, die für die unmittelbare Eingrünung, den Ausgleich oder die Ortsrandbegrünung von Wohn- und anderen Siedlungsbeständen vorgesehen sind, als Grünflächen dargestellt. Diese Flächen besitzen eine große Bedeutung für die Wohnumfeldqualität und in der Regel ist eine Bebauung nicht gewünscht, weshalb mitunter auch private Gärten in diese Darstellung aufgenommen werden.

In der Planzeichnung wurden Grünfächen grundsätzlich ab einer Größe von mehr als 0,2 ha aufgenommen. Dazu zählen dann insbesondere auch kleinere Grünflächen, wie Spielplätze und kleinere Parks, also Flächen, die als Wohnfolgenutzung der unmittelbaren Naherholung der Bevölkerung dienen sowie Flächen, die für die unmittelbare Eingrünung, den Ausgleich oder die Ortsrandbegrünung von Wohn- und anderen Siedlungsbeständen vorgesehen sind. Diese Flächen besitzen eine große Bedeutung für die Wohnumfeldqualität, weshalb in der Regel eine Bebauung nicht gewünscht ist.

Alle Grünflächen dürfen einen Versiegelungsanteil von maximal zehn Prozent bis 20 Prozent aufweisen (je nach Zweckbestimmung und entsprechenden Urteilen), um im Flächennutzungsplan dargestellt zu werden. Die jeweils nach einzelnen Zweckbestimmungen differenzierten Darstellungen der Grünflächen werden im Weiteren näher erläutert.

7.8.1 Übernahmen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Die dargestellten Grünflächen in Overath umfassen eine Fläche von circa **157,7 ha** und machen damit rund **2,3 Prozent** des Stadtgebietes aus. Ein Großteil der Flächen (rund **93,9 ha**) werden aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen.

Hierzu zählen insbesondere der Golfplatz in Steinenbrück (43,2 ha), die rund 6,9 ha große Parkanlage des »Gut Eichtals« südlich des Schulzentrums Cyriax sowie alle bereits im wirksamen FNP dargestellten Friedhöfe (zusammen rund 10,8ha).

7.8.2 Rücknahmen von Grünflächen

An einzelnen Stellen des Stadtgebietes bestehen Differenzen zwischen den bisherigen Darstellungen des wirksamen FNPs, der tatsächlichen Nutzung und teils der verbindlichen Bauleitplanung. Alle Standorte, welche bisher als Grünflächen dargestellt waren, wurden entsprechend ihrer Realnutzung

sowie im Abgleich mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen angepasst. Der überwiegende Teil der Rücknahmen (insgesamt 91,3 ha) resultieren aufgrund der tatsächlich vorliegenden Nutzung. Die meisten hiervon erfolgen zugunsten der Darstellung anderer Freiflächen. Hierunter sind besonders viele Flächen enthalten, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Verkehrsgrün entlang der A4 dargestellt, in der Realität aber als Flächen für Wald oder als landwirtschaftliche Flächen einzuordnen sind (rund 56,4 ha). Darüber hinaus gibt es eine Reihe von Sportanlagen und -hallen im Stadtgebiet, welche aufgrund ihres Versiegelungsanteils (siehe Kapitel 7.5.8) künftig als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt werden (ca. 8,6 ha).

Weiterhin werden rund 2,7 ha zugunsten der Neudarstellung der Potenzialflächen für Wohn- und Gewerbenutzungen (siehe Kapitel 6.1 und Kapitel 6.2) zurückgenommen – darunter die Wohnbaufläche »W-Ste-09-S« (Am Golfplatz) (ca. 1,5 ha) oder die Gewerbefläche »G-Mar-01-S« (Pilgerstraße) (ca. 0,5 ha).

Etwa 11,0 ha der Rücknahmen ergeben sich aus rechtskräftigen Satzungen. Hier ist beispielsweise die bisherige Darstellung des Sportplatzes im Gewerbegebiet Vilkerath (siehe Kapitel 7.3.3) zu nennen, welcher künftig verlegt werden soll (ca. 1,9 ha). An dieser Stelle ist die Neudarstellung als Gewerbliche Baufläche vorgesehen.

Weiterhin erfolgen rund 6,3 ha der Rücknahmen von Grünflächen aufgrund von FNP-Änderungen, die im wirksamen Flächennutzungsplan noch nicht in Form eines vollständigen Gesamtplans eingearbeitet sind. In diesem Zusammenhang sind der Sportplatz in Marialinden (ca. 4,3 ha) (nun Gemeinbedarf) sowie Flächen entlang der Bahntrasse in Vilkerath zu nennen (ca. 1,7 ha) (nun gemischte Baufläche). In der Summe erfolgt eine Rücknahme von Grünflächen in Höhe von insgesamt **107,5 ha**.

Neudarstellung als	Fläche in ha
Neudarstellung als Siedlungs-/Verkehrsflächen	
Neudarstellung als Wohnbauflächen	4,6
Neudarstellung als Gemischte Bauflächen	3,7
Neudarstellung als Gewerbliche Bauflächen	4,5
Neudarstellung als Sondergebiete	0,0
Neudarstellung als Flächen für den Gemeinbedarf	8,6
Neudarstellung als Verkehrsflächen	5,3
Neudarstellung als Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	0,2
Summe Siedlungs-/Verkehrsflächen	26,8
Neudarstellung als Freiflächen	
Neudarstellung als Flächen für die Landwirtschaft	24,8
Neudarstellung als Flächen für Wald	55,9
Summe Freiflächen	80,6
Gesamtsumme	107,5

Tabelle 30: Zusammenstellung der Rücknahmen von Grünflächen
Eigene Darstellung; Abweichungen der Summen rundungsbedingt

7.8.3 Neudarstellungen von Grünflächen

Bei einem Großteil der Neudarstellungen von Grünflächen handelt es sich um solche, die ehemals als Freifläche dargestellt waren. Dies betrifft vor allem Bereiche entlang der Flussauen von Agger und Sülz (rund 42,1 ha), welche insbesondere auch ökologische Funktionen übernehmen (siehe Kapitel 7.8.8) und daher künftig als Grünfläche neu dargestellt werden.

Zudem gibt es eine Reihe weiterer Anpassungen aufgrund der Realnutzung. Hierzu zählt etwa die Neudarstellung der rund 4,2 ha großen Parkanlage entlang des Dresbachs im Stadtteil Steinenbrück (hier war bislang eine Wohnbaufläche dargestellt) sowie die Flächen westlich angrenzend an die Fachklinik Aggertal, welche bislang zum Sondergebiet zugehörig waren (ca. 1,8 ha).

Des Weiteren werden etwa 8,4 ha Grünflächen auf Grundlage von rechtskräftigen Bebauungsplänen neu dargestellt. Rund 2,0 ha hiervon entfallen auf Flächen im Gewerbegebiet Diepenbroich (ehemals gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Rund 0,4 ha entfallen auf sog. »nicht genehmigte Teilflächen«. Konkret handelt es sich um eine Fläche an der Eulenthaler Straße südlich der Overather Innenstadt. Hier ist gemäß der 79. FNP-Änderung die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Dorf- und Veranstaltungsplatz« vorgesehen, welche entsprechend in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans aufgenommen wurde (siehe Kapitel 7.8.11).

In der Summe werden somit Grünfläche in Höhe von **63,8 ha** neu dargestellt.

Darstellung bisher	Fläche in ha
Darstellung bisher als Siedlungs-/Verkehrsfläche	
Darstellung bisher als Wohnbauflächen	8,2
Darstellung bisher als Gemischte Bauflächen	1,3
Darstellung bisher als Gewerbliche Bauflächen	2,0
Darstellung bisher als Sondergebiete	2,5
Darstellung bisher als Verkehrsflächen	0,6
Summe Siedlungs-/Verkehrsflächen	14,5
Darstellung bisher als Freifläche	
Darstellung bisher als Wasserflächen	3,8
Darstellung bisher als Flächen für die Landwirtschaft	45,1
Darstellung bisher als Flächen für Wald	0,5
Summe Freiflächen	49,3
Darstellung bisher als nicht genehmigte Teilflächen	<0,1
Gesamtsumme	63,8

Tabelle 31: Zusammenstellung der Neudarstellungen von Grünflächen
Eigene Darstellung; Abweichungen der Summen rundungsbedingt

7.8.4 Parkanlagen

Grünflächen mit der näheren Zweckbestimmung »Parkanlage« werden in den Darstellungen aus dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan übernommen sowie teilweise neu dargestellt.

Größere Parkanlagen befinden sich beispielsweise in Steinenbrück zwischen der Olper Straße und der Talstraße entlang des »Dresbachs«, südlich der Overather Innenstadt beim »Gut Eichthal«, nördlich des Stadtkerns im Wohngebiet »Ferrenberg« oder entlang des Ufers der Sülz in Untereschbach.

7.8.5 Spielplätze

Die üblicherweise geringe Größe von Spielplätzen liegt in der Regel unterhalb der Darstellungsschwelle von 0,2 ha. Spielplätze stellen einen wesentlichen Aspekt der wohnortnahen Infrastrukturausstattung dar. Bei der Verteilung der Spielplätze ist eine Konzentration im verdichteten Siedlungsbereichen des Hauptortes Overath sichtbar. Dort wohnen mit circa 26,7 Prozent (Stand: Dezember 2023) die meisten Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt.

Größere darstellungsrelevante Spielplätze befinden sich daher u.a. an der Straßenkreuzung »Kirchberg/Kastanienweg«, am »Pappelweg« oder an der »Lichtinghagenstraße« im Stadtzentrum Overath. In Heiligenhaus gibt es außerdem einen größeren Spielplatz an der Straßenkreuzung »Platanenweg/Föhrenweg« und im Stadtteil Vilkerath zwischen den Straßen »Auf dem Bungert« und der »Krombacher Straße«.

7.8.6 Friedhöfe

Friedhöfe werden im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung »Friedhof« bestandssichernd dargestellt. Folgende Friedhöfe befinden sich im Stadtgebiet:

Stadtteil	**Friedhof / Lage**	**Größe**
Overath Hauptort	Städtischer Friedhof Rappenhohn Rappenhohner Straße 12	2,6 ha
	Städtischer Alter Friedhof Overath Ferrenberg 3	1,5 ha
Vilkerath	Kath. Friedhof St. Maria Hilf Kreuzgarten 19	0,8 ha
Marialinden	Friedhof Marialinden Pilgerstraße 25	0,9 ha
Heiligenhaus	Städtischer Friedhof Heiligenhaus Am Friedhof Heiligenhaus	0,9 ha

Stadtteil	Friedhof / Lage	Größe
Steinenbrück	Städtischer Friedhof Steinenbrück Katzemicher Straße 1	0,8 ha
Untereschbach	Städtischer Friedhof Untereschbach Friedensweg 15	1,0 ha
Immekeppel	Städtischer Friedhof Immekeppel Am Lehnshof	1,8 ha
Gesamt	**8 Friedhöfe**	**10,3 ha**

Tabelle 32: Friedhöfe in Overath

7.8.7 Gartengrünland

Dauerkleingärten sowie größere Gartenflächen im Wohnzusammenhang werden in der Neudarstellung des Flächennutzungsplanes mit der Zweckbestimmung »Gartengrünland« dargestellt.

Hierzu zählen größere Flächen südöstlich des Stadtzentrums Overath entlang der Agger, z.B. auf Höhe der »Mucher Straße« oder der Straße »An der Brücke«. Andere nennenswerte Grünflächen mit der Zweckbestimmung »Gartengrünland« befinden sich beispielsweise am »Immekeppelerteich« oder im Rahmen von größeren privaten Grünflächen in den Stadtteilen Brombach, Steinenbrück oder Untereschbach.

7.8.8 Innerstädtische Freiflächen, z.T. mit Biotop-Vernetzungsfunktion

Des Weiteren werden Grünflächen mit insbesondere ökologischen Funktionen gesondert im Flächennutzungsplan dargestellt. Deren Zweckbestimmung umfasst somit Flächen die eine weitergehende ökologische Bedeutung haben.

Neben Flächen mit Ausgleichsrelevanz, sind hierdurch insbesondere bestehende Flächen gesichert, die der Grünvernetzung und/oder der Frischluftversorgung der Stadt dienen oder die entlang von Gewässern liegen (etwa entlang der Agger oder der Sülz) und demnach keine Parkanlagen im engeren Sinne sind.

Durch die Darstellungen wird der jeweils eigene Charakter der Flächen und deren Bedeutung für Ökologie, Frischluftversorgung oder auch für die Naherholung der Bevölkerung gesichert. Auch private Grünflächen können hier weitergehende Funktionen erfüllen und werden dementsprechend durch diese Darstellung gesichert.

Durch ihre Nähe zu Siedlungskörpern können die dargestellten Grünflächen ohne Symbol u.a. auch wichtige Orte der Naherholung darstellen. Sie besitzen einen deutlichen Bezug zur Natur und erfordern beziehungsweise erlauben daher nur geringe bauliche Eingriffe. Die Flächen haben eine

Vernetzungsfunktion für Biotopstrukturen (insbesondere innerhalb des Siedlungszusammenhanges) und positive Effekte auf das Mikroklima der Umgebung. Eingriffe sind demnach nur im Rahmen einer konkretisierenden Planung durch verbindliche Bauleitpläne möglich/zulässig.

7.8.9 Golfplatz

Neben den bereits genannten Grünflächen gibt es in Overath mit dem »Golfplatz Lüderich« eine größere Freifläche zwischen den Stadtteilen Untereschbach und Steinenbrück im südwestlichen Stadtgebiet. Er umfasst eine Fläche von rund 43,2 ha und wird in der Neudarstellung des Flächennutzungsplanes überwiegend bestandssichernd als Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Golfplatz« übernommen. Rund 1,8 ha des Golfplatzes werden in der FNP-Neuaufstellung als Wohnbaufläche dargestellt. Hierbei handelt es sich um die Potenzialfläche »W-Ste-08-S«.

7.8.10 Sportplatz

Wie bereits in Kapitel 7.5.8 erwähnt, können Flächen, die für sportliche Zwecke vorgesehen sind, auch als Grünflächen dargestellt werden. Hiervon wurde bei den Sportflächen in Heiligenhaus Gebrauch gemacht. Hierbei handelt es sich um eine Fläche von rund 2,9 ha, welche aus Tennisplätzen und einem Fußballplatz besteht.

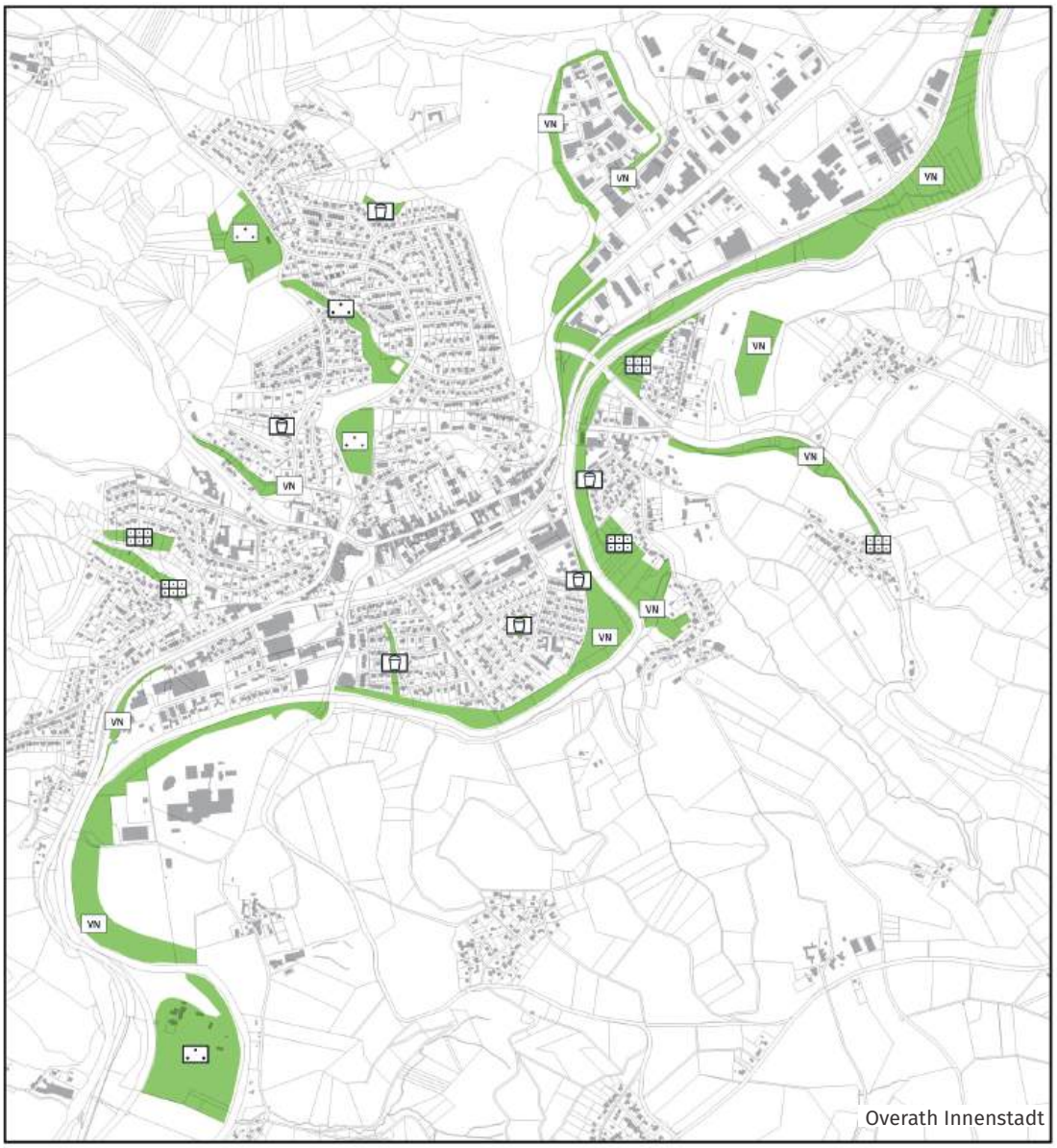
7.8.11 Dorf- und Veranstaltungsplatz

Südlich der Overather Innenstadt wird bestandssichernd die rund 0,4 ha große Grünfläche an der Eulenthaler Straße mit der Zweckbestimmung »Dorf- und Veranstaltungsplatz« in die Neudarstellung des Flächennutzungsplanes übernommen. Diese war zuvor als »nicht genehmigte Teilfläche« im wirksamen Flächennutzungsplan enthalten.

Grünflächen

gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

- Parkanlage
- Friedhof
- Spielplatz
- Golfplatz
- Gartengrünland
- VN — Freiflächen mit insbesondere ökologischen Funktionen



Beikarte 14: Übersichtskarte der Grünflächen in Overath (Stand: Entwurf) (Teil 1)

Beikarte 15: Übersichtskarte der Grünflächen in Overath (Stand: Entwurf) (Teil 2)

Beikarte 14 und 15 werden zur Schlussfassung aktualisiert

7.9 Wasserflächen

Als Wasserflächen werden in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes größere Bäche und Fließgewässer sowie stehende Gewässer im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB aufgenommen und in der Planzeichnung hellblau dargestellt.

(Natürliche) Steh-/Fließgewässer

Prägende Fließgewässer in Overath sind die Agger, die in nord-südlicher Richtung in der östlichen Hälfte durch das Stadtgebiet fließt sowie die Sülz, die das westliche Stadtgebiet durchfließt. Die Agger hat ihren Quellbereich in Meinerzhagen und fließt von dort aus unter anderem durch Engelskirchen und Lohmar, bevor sie bei Troisdorf in die Sieg mündet. Die Sülz entsteht durch das Zusammenfließen von Kürtener und Lindlarer Sülz bei Hommerich und fließt mündet bei Lindlar in die Agger. Die Agger und die Sülz sowie unmittelbar angrenzende Flächen befinden sich in Overath innerhalb des Naturschutzgebietes »Aggeraue« bzw. »Sülzaue«.

Darüber hinaus gibt es in Overath diverse Bachläufe, die teils natürlich und teils verrohrt verlaufen. Manche dieser Bachläufe münden in die Agger oder Sülz. Zu nennen sind beispielsweise folgende Gewässer:

- Katzenbach: Der Strullbach entspringt nördlich von Heiligenhaus dem Lokenbach und fließt von dort aus im Hauptort Overath in die Agger ab.
- Altenbrückener Bach
- Eschbach
- Krebsbach
- Volbach
- Kottenbach
- Dresbach
- Holzbach
- Altenbrücker Bach

Durch das Lehmichsbachtal und das Kombachtal fließen im Stadtgebiet Overaths zwei weitere Bäche, die als Naturschutzgebiete besondere Funktionen der Naherholung erfüllen und prägend für das Stadtbild sind.

Bei den genannten Gewässern Agger und Sülz handelt es sich um berichtspflichtige Oberflächengewässer gemäß Europäischer Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), deren Ziel die Erreichung eines mindestens »guten Zustandes« aller natürlichen Oberflächengewässer sowie das »gute ökologische Potenzial« für künstliche und erheblich veränderte Gewässer ist.

Dazu werden der natürliche Zustand hinsichtlich des ökologischen und chemischen Zustands regelmäßig überwacht und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung einer zunehmenden Verschlechterung der Gewässer sowie zum Schutz und zur Verbesserung des Zustands der aquatischen Ökosysteme vorgebracht. An allen Oberflächengewässern ist grundsätzlich die WRRL umzusetzen, umsetzungspflichtig sind die Kommunen, bzw. die

von ihnen mit dem Gewässerausbau beauftragten Wasser- und Bodenverbände oder sondergesetzlichen Wasserverbände. Planerische Grundlage ist der behördenverbindliche NRW-Bewirtschaftungsplan und das dazu gehörende NRW-Maßnahmenprogramm. Für die o.g. Gewässer wurden 2012 »WRRL- Umsetzungsfahrpläne« aufgestellt, in dennen inhaltlich und örtlich konkretisierte Maßnahmen (Strahlursprünge, also naturnahe Gewässerabschnitte mit Strahlwirkung, Trittsteine und Strahlwege) beschrieben sind. Die entsprechenden Flächen für die Schaffung von Strahlursprüngen und Trittsteinen an den Gewässern dürfen nicht anderweitig überplant werden.

7.9.1 Übernahmen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Die dargestellten Wasserflächen in Overath umfassen eine Fläche von circa **52,3 ha** und machen damit rund **0,8 Prozent** des Stadtgebietes aus. Sie sind allesamt Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplans. Aus diesem wurden rund **64,8 Prozent** der Wasserflächen übernommen.

7.9.2 Rücknahmen von Wasserflächen

Bei den Rücknahmen handelt es sich nahezu ausschließlich um solche zugunsten anderer Freiflächen. Im Wesentlichen sind hier Anpassungen an die Realnutzung im Naturschutzgebiet Naafbachtal an der südöstlichen Stadtgrenze von Overath zu nennen. Hierbei handelt es sich um Rücknahmen in Höhe von rund 23,9 ha. An dieser Stelle sind im wirksamen Flächennutzungsplan Wasserflächen dargestellt - tatsächlich handelt es sich aber um etwa 13,5 ha landwirtschaftliche Fläche und 10,4 ha Waldflächen.

Zudem erfolgt eine Anpassung aufgrund der Realnutzung bzw. eines vorliegenden Bebauungsplans auf Höhe des Schulzentrums Cyriax (rund 3,6 ha). Hier wird stattdessen nun eine Grünfläche dargestellt.

Weiterhin erfolgen aufgrund der tatsächlichen Nutzung weitere geringfügige Anpassungen im Stadtgebiet. Hierzu gehört etwa die Rücknahme von Wasserflächen (in Höhe von insgesamt 0,6 ha) entlang der Agger und des Verlaufs der dargestellten Bahntrassen. Eine weitere kleine Anpassung in Höhe von 0,2 ha befindet sich im Stadtteil Immekeppel westlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet. Hier wird nun aufgrund der Realnutzung eine Grünfläche dargestellt. In der Summe erfolgt eine Rücknahme von Wasserflächen in Höhe von **28,4 ha**.

Neudarstellung als	Fläche in ha
Neudarstellung als Siedlungs-/Verkehrsflächen	
Neudarstellung als Gewerbliche Bauflächen	0,1
Neudarstellung als Verkehrsflächen	0,6
Summe Siedlungs-/Verkehrsflächen	0,7
Neudarstellung als Freiflächen	
Neudarstellung als Grünflächen	3,8
Neudarstellung als Flächen für die Landwirtschaft	13,5
Neudarstellung als Flächen für Wald	10,4
Summe Freiflächen	27,7
Gesamtsumme	28,4

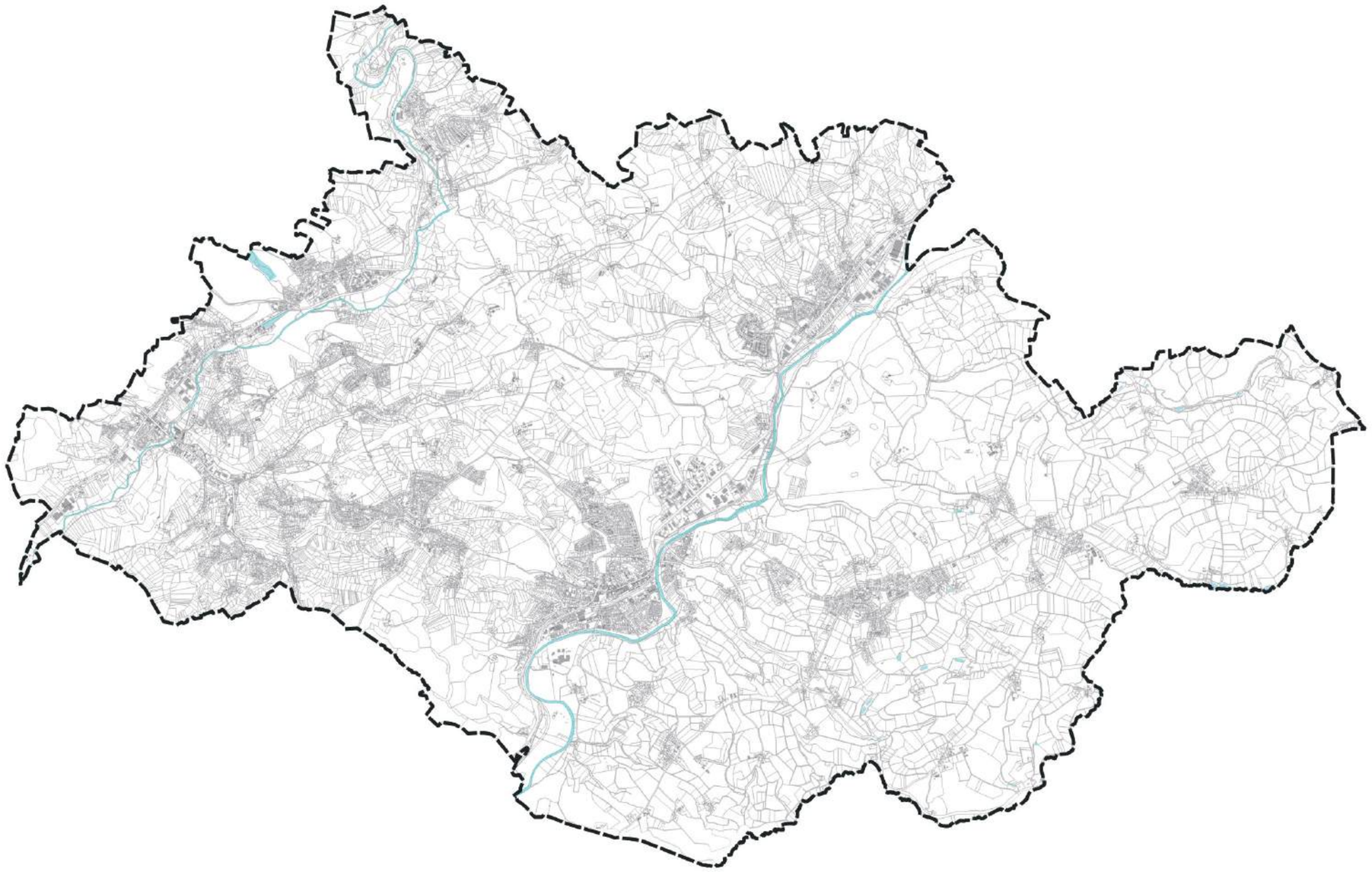
Tabelle 33: Zusammenstellung der Rücknahmen von Wasserflächen
Eigene Darstellung; Abweichungen der Summen rundungsbedingt

7.9.3 Neudarstellungen von Wasserflächen

Neudarstellungen von Wasserflächen gibt es lediglich an zwei Stellen im Stadtgebiet. Beide Flächen wurden aufgrund ihrer Realnutzung angepasst. Eine hiervon befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet (Stadtteil Vilkerath) entlang des Streckenverlaufs der Bahntrassen. Die andere ist im Stadtteil Brombach an der nordöstlichen Stadtgrenze entlang der ehemals geplanten Autobahn (siehe Kapitel 7.6.2) zu verorten. Zusammengenommen machen die beiden Flächen rund 0,1 ha aus.

Darstellung bisher	Fläche in ha
Darstellung bisher als Siedlungs-/Verkehrsfläche	
Darstellung bisher als Verkehrsflächen	0,1
Summe Siedlungs-/Verkehrsflächen	0,1
Summe Freiflächen	0,0
Gesamtsumme	0,1

Tabelle 34: Zusammenstellung der Neudarstellungen von Wasserflächen
Eigene Darstellung; Abweichungen der Summen rundungsbedingt



Beikarte 16: Übersicht der Wasserflächen in Overath (Stand: Entwurf)

Beikarte 16 wird zur Schlussfassung aktualisiert

7.10 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Die Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB werden als Flächen für die Landwirtschaft oder als Flächen für Wald dargestellt.

7.10.1 Übernahmen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Die dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in Overath umfassen circa **3.103,3 ha** und machen damit rund **45,1 Prozent** des Stadtgebietes aus. Bei der dargestellten Waldflächen handelt es sich um insgesamt **2.552,7 ha**. Ihr Anteil liegt somit bei rund **37,1 Prozent**. Overath liegt mit diesem Waldflächenanteil oberhalb der Schwelle für waldarme Kommunen im Sinne des »7.3-3 Grundsatz Waldarme und waldreiche Gebiete« des LEP NRW (die Schwelle liegt bei Kommunen mit weniger als 20 Prozent Waldflächenanteil), aber unterhalb der Schwelle für Waldreiche Kommunen (die Schwelle liegt bei Kommunen mit mehr als 60 Prozent Waldflächenanteil).

Zusammengenommen machen die Fläche für die Landwirtschaft und den Wald somit 5.656 ha, sprich 82,1 Prozent des gesamten Stadtgebiets in Overath aus.

Die in Rede stehenden Flächen werden im neuen FNP überwiegend bestandssichernd im gesamten Stadtgebiet dargestellt und nur an wenigen Stellen zurückgenommen. Insgesamt werden rund **2.968,3 ha** aus dem wirksamen FNP als Fläche für die Landwirtschaft übernommen. Bei den Waldflächen handelt es sich um Übernahmen in Höhe von rund **2.351,8 ha**.

7.10.2 Rücknahmen von Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Bei den Flächen für die Landwirtschaft handelt es sich um Rücknahmen in Höhe von insgesamt **291,5 ha**. Bei den Waldflächen sind es hingegen **35,1 ha**.

Der überwiegende Teil der Rücknahmen erfolgt (wie den folgenden Tabellen zu entnehmen ist) zugunsten der Darstellung anderer Freiflächen. Hierbei handelt es sich vor allem um Anpassungen der Darstellung aufgrund der tatsächlich vorliegenden Nutzung. So wurden aus diesem Grund beispielsweise rund 111,4 ha der landwirtschaftlichen Fläche zugunsten der Darstellung von Waldflächen zurückgenommen (z.T. aufgrund von Aufforstungen an unterschiedlichen Stellen im Stadtgebiet). Im Gegenzug wurden rund 31,0 ha Waldfläche zurückgenommen und im vorliegenden FNP-Entwurf als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Darunter eine rund 11,0 ha große Fläche im südwestlichen Stadtgebiet an der Stadtgrenze zu Rösrath.

Weitere Rücknahmen aufgrund der Realnutzung erfolgen vor allem zugunsten der Darstellung von Grünflächen (rund 45,1 ha Flächen für Landwirtschaft und ca. 0,5 ha Fläche für Wald). Dies betrifft primär Stellen entlang der Flussauen von Agger und Sülz, welche insbesondere ökologische Funktionen erfüllen (siehe Kapitel 7.8).

Darüber hinaus erfolgen verhältnismäßig kleinere Anpassungen aufgrund der tatsächlich Nutzung zum Beispiel ~~im Bereich des Wochenendhausgebiets »Campingpaul«, an dessen Stelle nun eine Sondergebiet dargestellt ist (vgl. Kapitel 7.4) (entspricht rund 3,4 ha Rücknahme von landwirtschaftlichen Flächen und ca. 0,5 ha Rücknahme von Waldflächen) oder~~ an der Breslauer Straße im Hauptort Overath, wo nun gemäß der Realnutzung Wohnflächen dargestellt werden (entspricht rund 2,2 ha Rücknahmen von landwirtschaftlichen Flächen).

Ein Großteil der Rücknahmen (ca. 74,0 ha der landwirtschaftlichen Flächen und rund 0,7 ha der Rücknahmen von Waldflächen) erfolgen zugunsten der Neudarstellung der in Kapitel 6.1 und Kapitel 6.2 aufgeführten Wohn- und Gewerbepotenzialflächen. Zur Abwägung der geplanten Inanspruchnahmen auf bisher landwirtschaftlichen Zwecken dienenden Flächen oder Waldflächen wird auf die jeweiligen Steckbriefe im Anhang der Begründung verwiesen sowie auf die Ausführungen in den Kapiteln 7.1 bis 7.3.

Etwa 24,4 ha der Rücknahmen von landwirtschaftlichen Flächen und etwa 0,4 ha der Rücknahmen von Flächen für Wald erfolgen basierend auf der Neudarstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im Zusammenhang mit Innenbereichssatzungen nach §34 Abs. 4 BauGB (siehe Kapitel 7.14), welche bislang nicht oder nicht vollständig im wirksamen Flächennutzungsplan enthalten waren. Letztere wurden entsprechend ihrer Geltungsbereiche dargestellt und bilden den vorhandenen Gebäudebestand entsprechend der tatsächlich vorliegenden Nutzung ab. Die Flächen werden in der FNP-Neufassung als Wohnbauflächen oder als gemischte Bauflächen neu dargestellt, um dem Grundsatz der Planklarheit zu entsprechen. Die in Rede stehenden Neudarstellungen sind lediglich bestandssichernd, um mögliche Erweiterungen der Ortslagen im regionalplanerischen Freiraum zu beschränken.

Überdies hinaus gibt es Rücknahmen aufgrund von inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplänen (ca. 5,2 ha der landwirtschaftlichen Flächen und 1,2 ha der Waldflächen) oder aufgrund von FNP-Änderungen, welche im wirksamen FNP noch nicht dargestellt waren (rund 11,6 ha der landwirtschaftlichen Flächen und 0,1 ha der Waldflächen). In diesem Zusammenhang als größere Änderungen hervorzuheben sind beispielsweise Bereiche am Autobahnkreuz Overath, welche nun als Gewerbefläche dargestellt werden (zuvor ca. 5,9 ha landwirtschaftliche Fläche).

Eine nach Einzelflächen differenzierte Auflistung der Rücknahmen von Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald ist den folgenden beiden Tabellen zu entnehmen.

Neudarstellung als	Fläche in ha
Neudarstellung als Siedlungs-/Verkehrsflächen	
Neudarstellung als Wohnbauflächen	88,9
Neudarstellung als Gemischte Bauflächen	15,5
Neudarstellung als Gewerbliche Bauflächen	28,2
~~Neudarstellung als Sondergebiete~~	~~3,5~~
Neudarstellung als Flächen für den Gemeinbedarf	0,9
Neudarstellung als Verkehrsflächen	0,2
Neudarstellung als Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	1,2
Summe Siedlungs-/Verkehrsflächen	135,0
Neudarstellung als Freiflächen	
Neudarstellung als Grünflächen	45,1
Neudarstellung als Flächen für Wald	111,4
Summe Freiflächen	156,5
Gesamtsumme	291,5

Tabelle 35: Zusammenstellung der Rücknahmen von Flächen für die Landwirtschaft
Eigene Darstellung; Abweichungen der Summen rundungsbedingt

Neudarstellung als	Fläche in ha
Neudarstellung als Siedlungs-/Verkehrsflächen	
Neudarstellung als Wohnbauflächen	1,9
Neudarstellung als Gemischte Bauflächen	0,3
Neudarstellung als Gewerbliche Bauflächen	0,2
Neudarstellung als Sondergebiete	0,4
Neudarstellung als Flächen für den Gemeinbedarf	<0,1
Neudarstellung als Verkehrsflächen	0,6
Summe Siedlungs-/Verkehrsflächen	3,6
Neudarstellung als Freiflächen	
Neudarstellung als Grünflächen	0,5
Neudarstellung als Flächen für die Landwirtschaft	31,0
Summe Freiflächen	31,5
Gesamtsumme	35,1

Tabelle 36: Zusammenstellung der Rücknahmen von Flächen für Wald
Eigene Darstellung; Abweichungen der Summen rundungsbedingt

7.10.3 Neudarstellungen von Flächen für die Landwirtschaft und Wald

In der Summe erfolgt eine Neudarstellung von Flächen für die Landwirtschaft in Höhe von **134,9 ha**. Flächen für die Landwirtschaft werden im neuen Flächennutzungsplan außerhalb der besiedelten Flächen im Hauptort Overath sowie der übrigen Stadtteile dargestellt. Damit werden große zusammenhängende Bereiche hauptsächlich im süd-östlichen Teil der Stadt sowie im Bereich nord-östlich von Untereschbach und Steinenbrück bis zur nördlichen Stadtgrenze und rund um den Stadtteil Vilkerath dargestellt.

Bei den Flächen für Wald handelt es sich um Neudarstellungen in Höhe von **200,9 ha**. Bezogen auf die Waldflächen werden somit deutlich mehr Flächen neu dargestellt als aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans zurückgenommen werden. Dies betrifft insbesondere Flächen, die zuvor als landwirtschaftliche Fläche dargestellt waren. Hauptursächlich hierfür ist, dass an vielen Stellen im Stadtgebiet Waldflächen aufgeforstet wurden (z.B. nördlich des Campingplatzes Ferienpark Hof Kleinbalken auf einer im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als Sondergebiet dargestellten Fläche). Allein hierauf sind rund 28,7 ha der Neudarstellungen von Waldflächen zurückzuführen.

Des Weiteren gibt es eine Reihe weiterer Anpassungen aufgrund der tatsächlich vorliegenden Nutzung, die sowohl die Neudarstellung von landwirtschaftliche Flächen als auch von Waldflächen zur Folge haben. Diesbezüglich hervorzuheben sind bislang als Grünflächen (mit der Zweckbestimmung »Verkehrsgrün«) dargestellte Bereiche entlang des Streckenverlaufs der A4, welche sich in Ost-West-Richtung durch das Stadtgebiet von Overath erstreckt. Tatsächlich sind die betroffenen Flächen aber als landwirtschaftliche Fläche (ca. 6,3 ha) oder als Waldfläche (ca. 50,1 ha) einzuordnen und werden im vorliegenden FNP-Entwurf entsprechend neu dargestellt.

Auch die Rücknahme der bislang geplanten Autobahn im Stadtgebiet Overath (siehe Kapitel 7.6.2) hat entsprechende Auswirkungen. Somit werden etwa 15,2 ha Waldfläche und rund 8,1 ha landwirtschaftliche Fläche neu dargestellt.

Weitere größere Anpassungen betreffen z.B. die Gewerbegebiete in Unterauel und in Brombach. Hier sind Flächen in Höhe von ca. 11,0 ha als landwirtschaftliche Fläche neu dargestellt worden (zulasten von gewerblichen Bauflächen), da bei beiden Gewerbegebieten u.a. festgesetzte Überschwemmungsgebiete entlang der Sülz einer künftigen Bebauung entgegenstehen (siehe Kapitel 7.3.2).

Darüber hinaus wurde verschiedene Sondergebiete im Stadtgebiet aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans gemäß ihrer Realnutzung zurückgenommen oder verkleinert (siehe Kapitel 7.4.2). In diesem Zusammenhang werden weiterhin rund 11,8 ha landwirtschaftliche Fläche und ca. 4,8 ha Waldfläche neu dargestellt.

Etwa 7,6 ha der Anpassungen zugunsten landwirtschaftlicher Flächen und knapp 1,6 ha zugunsten von Waldflächen resultieren aus rechtskräftigen Bebauungsplänen oder FNP-Änderungen, die im wirksamen Flächennutzungsplan nicht dargestellt sind.

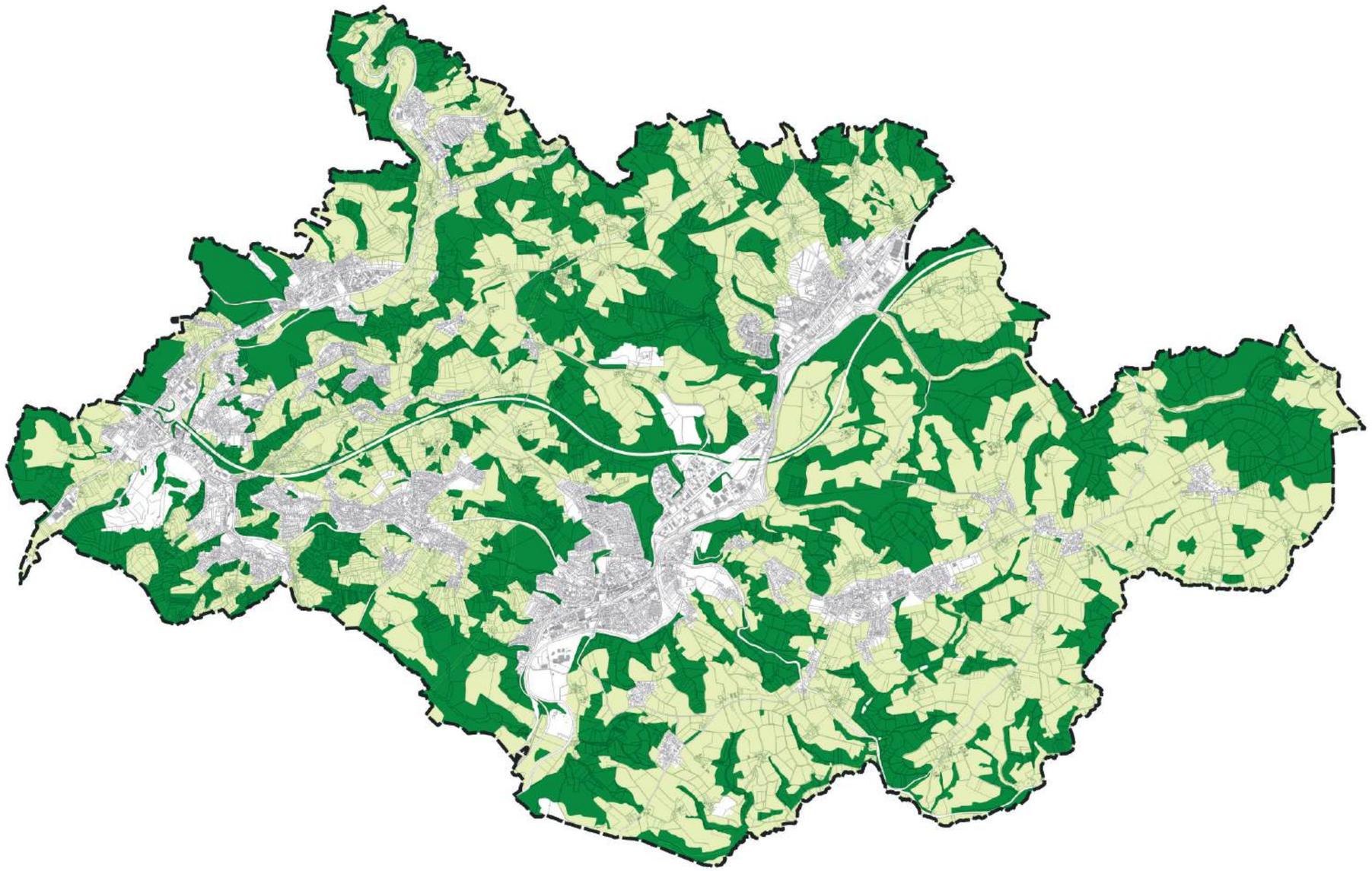
Zudem entfallen ca. 19,4 ha der Neudarstellungen von landwirtschaftlichen Flächen und ca. 0,9 ha der Neudarstellungen von Waldflächen auf sog. »nicht genehmigte Teilflächen« des wirksamen Flächennutzungsplans. Hierbei handelt es sich um Flächen, die bisher ohne Darstellung waren. Sie befinden sich beispielsweise in den Ortsteilen »Niedergrützenbach« (2,3 ha) und »Falkemich« (1,3 ha) (beides Neudarstellungen von Flächen für die Landwirtschaft) sowie östlich des Ferienparks Hof Kleinbalken (ca. 5,9 ha).

Darstellung bisher	Fläche in ha
Darstellung bisher als Siedlungs-/Verkehrsfläche	
Darstellung bisher als Wohnbauflächen	7,3
Darstellung bisher als Gemischte Bauflächen	4,6
Darstellung bisher als Gewerbliche Bauflächen	14,3
Darstellung bisher als Sondergebiete	11,8
Darstellung bisher als Flächen für den Gemeinbedarf	0,1
Darstellung bisher als Verkehrsflächen	8,1
Summe Siedlungs-/Verkehrsflächen	46,2
Darstellung bisher als Freifläche	
Darstellung bisher als Grünflächen	24,8
Darstellung bisher als Wasserflächen	13,5
Darstellung bisher als Flächen für Wald	31,0
Summe Freiflächen	69,3
Darstellung bisher als nicht genehmigte Teilflächen	19,4
Gesamtsumme	134,9

Tabelle 37: Zusammenstellung der Neudarstellungen von Flächen für die Landwirtschaft
Eigene Darstellung; Abweichungen der Summen rundungsbedingt

Darstellung bisher	Fläche in ha
Darstellung bisher als Siedlungs-/Verkehrsfläche	
Darstellung bisher als Wohnbauflächen	1,2
Darstellung bisher als Gewerbliche Bauflächen	0,6
Darstellung bisher als Sondergebiete	4,8
Darstellung bisher als Verkehrsflächen	15,7
Summe Siedlungs-/Verkehrsflächen	22,3
Darstellung bisher als Freifläche	
Darstellung bisher als Grünflächen	55,9
Darstellung bisher als Wasserflächen	10,4
Darstellung bisher als Flächen für die Landwirtschaft	111,4
Summe Freiflächen	177,7
Darstellung bisher als nicht genehmigte Teilflächen	0,9
Gesamtsumme	200,9

Tabelle 38: Zusammenstellung der Neudarstellungen von Flächen für Wald
Eigene Darstellung; Abweichungen der Summen rundungsbedingt



Beikarte 17: Übersicht der Flächen für Landwirtschaft und Wald in Overath (Stand: Entwurf)

Beikarte 17 wird zur Schlussfassung aktualisiert

7.11 Sonstige Darstellungen

Neben den zuvor beschriebenen Darstellungen wird der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes (gemäß § 5 BauGB) als sonstige Darstellung in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Da der Flächennutzungsplan das gesamte Stadtgebiet abbildet, entspricht die Plangebietsgrenze der Stadtgebietsgrenze von Overath.

7.12 Nachrichtliche Übernahmen

Folgende Planungen wurden als nachrichtliche Übernahmen im Sinne des § 5 BauGB in den Flächennutzungsplan übernommen.

7.12.1 Themenbereich Wasser

Überschwemmungsgebiete

In Nordrhein-Westfalen werden Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 83 Landeswassergesetz per Verordnung festgesetzt mit dem Ziel, die ökologische Struktur des Gewässers mit der Funktion als natürliche Rückhaltefläche zu erhalten.

In Overath sind Überschwemmungsgebiete entlang der Fließgewässer Agger und Sülz festgesetzt.

Bei den festgesetzten Überschwemmungsgebieten handelt es sich um Flächen innerhalb der Risikogebiete oder der nach § 73 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 WHG zugeordneten Gebiete in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist sowie die zur Hochwasserentlastung und Rückhaltung beanspruchten Gebiete.

Im Flächennutzungsplan werden die festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich übernommen. Die vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sind gemäß § 5 Abs. 4a BauGB in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu vermerken. Für die festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind mit der Festsetzung auch Schutzvorschriften beschlossen worden, die auch im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu beachten sind. Darüber hinaus sind auch die Regelungen der § 78 WHG und § 84 LWG zu beachten und demgemäß innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete insbesondere die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen allgemein untersagt. Gemäß § 78 Absatz 2 und 3 WHG können hiervon jedoch unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen getroffen werden.

In den festgesetzten Überschwemmungsgebieten des Flutgraben der Agger im Hauptort Overath liegen einige Bestandswohngebäude, Industrieanlagen und das Gelände des Schulstandortes Cyriax, die in den Darstellungen des

Flächennutzungsplanes bestandssichernd als Wohnbauflächen, Sondergebiete bzw. als Gewerbeflächen dargestellt werden. Dies betrifft ebenfalls einen Teil der gewerblichen Bauflächen im Stadtteil Vilkerath.

Auch in den festgesetzten Überschwemmungsgebieten des Flutgrabens der Sülz im Stadtteil Untereschbach liegen z.T. bestehende Wohngebäude oder Gewerbebetriebe. Bei der Darstellung wurde darauf geachtet, dass lediglich solche Flächen weiterhin dargestellt werden, für die bereits verbindliche Baurechte bestehen. Auf bisher unbebauten Grundstücksflächen wurden die Darstellungen hier, so weit dies möglich war, zurückgenommen (beispielsweise im Bereich der Gemeinbedarfsfläche entlang der Hoffnungsthaler Straße).

Für die Agger und die Sülz wurden in 2013 die bisher festgesetzten Überschwemmungsgebiete neu ermittelt und im Rahmen der 799. und der 704. Bekanntmachung der Bezirksregierung Köln im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Köln diese vorläufige Sicherung bekannt gemacht.

Risikogebiete im Sinne des § 73 Wasserhaushaltsgesetz

Darüber hinaus sind auch Risikogebiete im Sinne des § 73 WHG als nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in die Enturfsfassung des FNPs übernommen worden. Aufgrund der Überlagerung der Nachrichtlichen Übernahmen mit den Darstellungen des FNPs und der dadurch eingeschränkten Lesbarkeit der Planzeichnung sind die Risikogebiete in Form eines Beiplanes nachrichtlich übernommen worden.

Des Weiteren wird bezüglich der Risikogebiete auch auf § 74 WHG sowie die Regelungen des § 78b WHG (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) verwiesen. Bei den Hochwasserrisikogebieten handelt es sich um Flächen, die etwa im Falle eines Versagens oder Überströmens von Hochwasserschutzeinrichtungen überflutet werden können. Bei den Flächen handelt es sich somit um potenziell betroffene Hochwasserbereiche.

Bei den zu vermerkenden Risikogebieten handelt es sich um die ermittelten Flächen, die bei einem häufigen Hochwasser (HQhäufig) bzw. bei einem seltenen Hochwasserereignis (HQextrem) überschwemmt werden können. Auf die Darstellung der Linie des Hochwassers mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 100 Jahre) kann hingegen unter Verweis auf die entsprechenden Originalunterlagen, abrufbar unter https://www.flussgebiete.nrw.de/ verzichtet werden. Für die vermerkten Risikogebiete gelten entsprechende Anforderungen der aktuell gültigen Fassungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des BauGB.

Wasserschutzgebiete und -zonen

Die festgesetzten Wasserschutzgebiete gem. § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 35 Landeswassergesetz (LWG) werden als nach-

richtliche Übernahmen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Es gelten die jeweils festgelegten Genehmigungs- und Verbotstatbestände.

Die Zone I dient dem Schutz der unmittelbaren Umgebung der Fassungsanlage vor Verunreinigungen. Die Schutzzone II soll insbesondere den Schutz vor Verunreinigungen durch pathogene Mikroorganismen gewährleisten. Mit der Schutzzone III wird der Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen besonders durch nicht oder nur schwer abbaubare chemische oder radioaktive Verunreinigungen gewährleistet.

Innerhalb des Wasserschutzgebietes dürfen durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes die Ziele der Trinkwassergewinnung nicht gefährdet werden. Aus Sicht des Trinkwasserschutzes kann es erforderlich sein, an bestimmte Nutzungen (z.B. Abwasseranlagen, Verkehrsflächen) erhöhte Anforderungen zu stellen.

In Overath gibt es im Zusammenhang mit den Trinkwasservorkommen im Naafbachtal größere Wasserschutzgebiete im südöstlichen Stadtgebiet, welche im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Der überwiegende Teil der geschützten Gebiete ist den Schutzkategorien II und III zuzuordnen. Ein kleinerer Teil am südlichen Stadtrand unterliegt der Schutzzone I und bedarf damit besonderer Vorsichtsmaßnahmen.

Beikarte 18: Übersicht der festgesetzten Überschwemmungsgebiete in Overath (Stand: Entwurf)

7.12.2 Themenbereich Energie(-versorgung)

Oberirdische Leitungen

Die vorhandenen Hochspannungsfreileitungen des übergeordneten Spannungsnetzes (ab 110 kV) werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in die Darstellungen des FNPs übernommen. In Overath befinden sich diese im südwestlichen Stadtgebiet und verlaufen durch die Stadtteile Untereschbach und Steinenbrück.

Unterirdische Leitungen

Gastrassen, die der übergeordneten Versorgung des Stadtgebietes dienen, werden ebenfalls nachrichtlich in die Darstellungen des FNPs übernommen. Die vorhandene Gastrassen verlaufen überwiegend im nördlichen Stadtgebiet sowie westlich durch die Stadtteile Untereschbach und Steinenbrück entlang des Straßenverlaufs der A4.

Windenergie

Mit dem Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG), das am 01. Februar 2023 in Kraft getreten ist, hat der Bund den Ländern verbindliche Vorgaben gemacht, wie viel Fläche für den Ausbau der Windenergie bereitgestellt werden muss. Der Flächenbeitragswert für Nordrhein-Westfalen beträgt demnach bis zum 31. Dezember 2027 1,1 % der Landesfläche (37.524 ha) und bis zum 31. Dezember 2032 1,8 % der Landesfläche (61.402 ha).

Die Ausweisung der zur Erreichung der Flächenbeitragswerte notwendigen Flächen soll in Nordrhein-Westfalen durch die regionalen Planungsträger sichergestellt werden. Hierzu werden durch eine Änderung des Landesentwicklungsplans (seit 1. Mai 2024 in Kraft getreten) Teilflächenziele für die einzelnen regionalen Planungsräume als Ziele der Raumordnung verbindlich festgelegt. Der Planungsregion Köln wird im LEP NRW ein Flächenbeitragswert von **15.847 Hektar** zugeteilt (entspricht **2,13 Prozent** der Planungsregion, vgl. Ziel 10.2-2 LEP NRW), welcher in den acht westfälischen Kreisen und vier kreisfreien Städten zu erbringen und durch den Regionalrat festzustellen ist. Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln erfolgt die erforderliche zeichnerische Festlegung von Vorranggebieten für die Windenergie (Windenergiebereiche (WEB)) sowie textliche Festlegungen zum Ausbau von Windenergie.

Die räumliche Steuerung von Windenergieanlagen wird somit zukünftig von der kommunalen Ebene auf die Ebene der Regionalplanung verlagert. Mit der Ausweisung der sogenannten „Windenergiebereiche“ hat der jeweilige Planungsträger (Bezirksregierung) im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung des Plans förmlich festzustellen, dass er die Flächenziele erreicht

hat. Mit dieser Feststellung entfällt die Privilegierung der Windenergie im Außenbereich für das Gebiet des jeweiligen Planungsträgers. Windenergieanlagen sind dann regelmäßig nur noch innerhalb der Windenergiebereiche zulässig. Außerhalb dieser Bereiche gelten sie dann als „sonstige Vorhaben“ und sind im Außenbereich deshalb in der Regel nicht genehmigungsfähig.

Mit den entsprechenden Änderungen im Baugesetzbuch, die am 1. Februar 2023 in Kraft getreten sind, ergibt sich somit eine neue Planungssystematik zur Steuerung der Windenergie. Die bisherige Konzentrationszonenplanung mit ihrer Ausschlusswirkung nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB wird auf eine »Positivplanung« umgestellt. Mögliche Genehmigungsanträge für neue Windenergieanlagen würden bis zur Erreichung der o.g. Zielwert im Rahmen einer Einzelfallprüfung bewertet.

Der vorliegende Flächennutzungsplan-Entwurf enthält keine Darstellungen in Bezug auf Windenergie. Auch im wirksamen FNP wurden bisher keine Konzentrationszonen für Windenergieanlagen dargestellt. Darüber hinaus sieht sowohl der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln sowie die o.g. Neuaufstellung des Regionalplans keine Windenergiebereiche (WEB) auf dem Gebiet der Stadt Overath vor. Da seitens der Stadt Overath aufgrund natürlicher Restriktionen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Vogelschutzes keine »Positivplanung« vorgesehen bzw. möglich ist, spielt das Thema Windenergie im Gebiet der Stadt Overath auch zukünftig keine Rolle.

7.12.3 Themenbereich Natur und Landschaft

Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete (NSG) gemäß § 20 Landschaftsgesetz NW werden insbesondere aus ökologischen, wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, landeskundlichen oder erdgeschichtlichen Gründen sowie wegen der Seltenheit, besonderen Eigenart oder Schönheit einer Fläche oder eines Landschaftsbestandteiles festgesetzt.

In Overath befinden sich derzeit zwölf Naturschutzgebiete, welche nachrichtlich in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen worden sind:

- Katzbachtal
- Agger
- Kombachtal
- Lehmichsbachtal
- Lombachtal
- Holzbachaue
- Naafbachtal
- Schlingenbachtal

- Königsforst
- Tongrube Oberauel
- Krebsbachtal
- Volbachtal

Die genannten Naturschutzgebiete schließen sich über das Stadtgebiet von Overath hinaus an weitere Naturschutzgebiete an.

Landschaftsschutzgebiete

Gemäß § 21 Landschaftsgesetz NW werden Landschaftsschutzgebiete (LSG) festgesetzt, soweit dies zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung erforderlich ist.

In Overath gibt es derzeit zwei Landschaftsschutzgebiete:

- das LSG Bergische Hochfläche um Overath und
- das LSG Aggeraue.

Landschaftsschutzgebiete dienen der Erhaltung und Sicherung der natürlichen Erholungseignung und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gegenüber vielfältigen Nutzungsansprüchen an Natur und Landschaft.

Naturdenkmale

Als Naturdenkmale werden gemäß § 22 Landschaftsgesetz NRW Einzelschöpfungen der Natur festgesetzt, soweit ihr besonderer Schutz aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, landeskundlichen oder erdgeschichtlichen Gründen bzw. wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit notwendig ist.

Die Naturdenkmale sind Bestandteil anderer Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Schutzgebiete europäischer Bedeutung) sowie geschützter Landschaftsbestandteile. Auf eine Darstellung der Naturdenkmale in der Planzeichnung wird aufgrund ihrer Größe und Anzahl verzichtet. Es wird auf die näheren Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen (siehe Kapitel 4.1.2.3 des Umweltberichts). Hier erfolgt neben der konkreten Benennung auch eine nähere Einordnung der Lage der Naturdenkmale.

Geschützte Landschaftsbestandteile

Als geschützte Landschaftsbestandteile werden gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz Teile von Natur und Landschaft festgesetzt, soweit ihr besonderer Schutz zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, zur Belebung, Gliederung oder Pflege

des Orts- und Landschaftsbildes, zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten erforderlich ist.

Da sich die geschützten Landschaftsbestandteile in Overath einerseits mit anderen Schutzgebieten (Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete sowie Schutzgebiete europäischer Bedeutung) überlagern, im Planmaßstab 1:15.000 nicht mehr erkennbar wären und darüber hinaus Darstellungen als pflichtige Inhalte des FNP überlagern würden, wird auf die nachrichtliche Übernahme in den FNP verzichtet. Es wird diesbezüglich auf die weitergehenden Informationen des Umweltberichtes verwiesen (siehe Kapitel 4.1.2.4 des Umweltberichts).

Auch auf die nachrichtliche Übernahme der weiteren Schutzgebietskategorien (hier relevant: Gesetzlich geschützte Biotope/Alleen im Sinne des § 30 BNatSchG und § 42 LNatSchG NRW) sowie Darstellungen zu schutzwürdigen Biotopen (Biotopkatasterflächen) und Flächen des Biotopverbundes (LANUV) in der Planzeichnung wird verzichtet. In diesem Zusammenhang wird auf die o.g. Ausführungen im Umweltbericht (siehe Kapitel 4.1.3 ff. des Umweltberichts) sowie auf entsprechende Ausführungen und Hinweise in den Steckbriefen des Umweltberichtes verwiesen. Auch hier ist davon auszugehen, dass die Darstellung der o.g. sonstigen Schutzgebietskategorien andere Inhalte der FNP-Planzeichnung überlagern und dadurch die Lesbarkeit der pflichtigen Darstellungen erschwert werden würde.

Schutzgebiete europäischer Bedeutung (FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete)

Neben den Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten finden sich in Overath folgende Flächen mit Schutzgebietsausweisungen des europäischen Naturschutzrechtes. Die hier nachrichtlich übernommenen Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (kurz: FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete zeichnen sich durch ihre besondere Wertigkeit im Sinne des Naturschutzrechtes auf internationaler Ebene aus. Die Gebiete decken sich zum großen Teil mit den nationalen Schutzkategorien der Naturschutzgebiete. Dabei handelt es sich um vier Flächen im Stadtgebiet Overath:

- FFH-Gebiet »Agger«: Das FFH-Gebiet umfasst einen rund 10 bis 15 Meter breiten Streifen entlang des Flusslaufs der Agger von der nördlichen Stadtgrenze in Vilkerath bis zur südlichen Stadtgrenze und darüber hinaus.
- FFH-Gebiet »Tongrube/Oberauel«: Das FFH-Gebiet befindet sich im Overather Westen an der Stadtgrenze zu Bergisch Gladbach.
- FFH-Gebiet »Naafbachtal«: Das FFH-Gebiet befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Overath innerhalb des gleichnamigen Naturschutzgebietes.
- FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet »Königsforst«: Das FFH- und Vogelschutzgebiet befindet sich im Stadtteil Untereschbach im Westen von Overath. Es ist durch seinen alten Waldbestand mit Buchen- und Eichenmischwäldern geprägt.

Geotope

Innerhalb des Stadtgebiets von Overath befinden sich zwölf ausgewiesene Geotope. Sie sind geowissenschaftlich als schützenswerte Objekte einzustufen. Der Geologische Dienst NRW dokumentiert diese in einem Geotopkataster im Maßstab 1:25.000. Das Kataster wird in Verbindung mit Planverfahren, insbesondere der Landschaftsplanung und regionalen Planungen, aktualisiert und fortgeschrieben. Weitere Informationen sind dem Umweltbericht in Kapitel 4.8.1.3 zu entnehmen. Da davon auszugehen ist, dass eine Darstellung der Geotope andere Inhalte der FNP-Planzeichnung überlagern und dadurch die Lesbarkeit der pflichtigen Darstellungen erschwert werden würde, wird hierauf entsprechend verzichtet.

7.12.4 Themenbereich Denkmalschutz

Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, Kulturgüter, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, dauerhaft zu schützen, pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und das Wissen über Denkmäler zu verbreiten. Gemäß dem Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen.

In diesem Sinne sind die eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler sowie Denkmalbereiche der Denkmalliste für die Stadt Overath (Stand: Januar 2023) nachrichtlich in die Entwurfsfassung des FNPs übernommen worden. Um die Lesbarkeit der Planzeichnung weiterhin zu gewährenleisten, sind die zuvor genannten Denkmäler in Form eines Beiplans dargestellt worden.

Da die vermuteten Bodendenkmäler seit der Neufassung des DSchG NRW im Juni 2022 ebenfalls unter den Begriff des Bodendenkmals zu fassen sind (§ 2 Abs. 5 DSchG NRW), werden diese den eingetragenen Bodendenkmälern gleichgestellt und unterliegen damit dem gleichen Schutzstatus. Im Sinne der Lesbarkeit der Planzeichnung und des Beiplans werden die vermuteten Bodendenkmäler, welche sich im Overather Stadtgebiet befinden (Stand: Januar 2023), im Anhang der Begründung tabellarisch aufgeführt. Im Weiteren wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (siehe Kapitel 4.8.1) verwiesen.

7.12.5 Themenbereich Verkehr

Eisenbahnverkehr und Haltestellen

Die Bahnhaltestelle in Overath sowie die entsprechenden Schienenanlagen werden als »Bahnanlagen« im Flächennutzungsplan bestandssichernd dargestellt. Die gewidmeten Bahnanlagen sind dabei gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu übernehmen.

Klassifizierte Hauptverkehrsstraßen

Die folgenden klassifizierten Hauptverkehrsstraßen werden bestandssichernd gemäß § 5 Abs. 4 BauGB als nachrichtliche Übernahme in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen. Die Straßen werden in der Planzeichnung durch ihre jeweilige Kennung mit Kennziffer (»A« für Bundesautobahn, »B« für Bundesstraße, »L« für Landesstraße und »K« für Kreisstraße) hervorgehoben. Die Zubringerschleifen an Autobahn und Bundesstraßen werden künftig entsprechend ihrer Widmung als Verkehrsflächen dargestellt bzw. nachrichtlich in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen.

Autobahnen und Bundesstraßen

- A4 zentral im Stadtgebiet (in Ost-West-Richtung)
- B484 zwischen Lohmar und Overath

Landesstraßen

- L84 vom südlichen Stadtgebiet (Heiligenhaus) bis zur Stadtgrenze nördlich von Vilkerath
- L136 über Untereschbach, Heiligenhaus, das Stadtzentrum Overath bis zur Stadtgrenze nördlich von Vilkerath
- Teilabschnitt der L153 im östlichen Stadtgebiet (Marialinden)
- L284 im westlichen Stadtgebiet (Nord-Süd-Richtung) zwischen Brombach, Immekeppel und Untereschbach
- Teilabschnitt der L299 im Stadtteil Brombach
- Teilabschnitt der L312 zwischen Overath Stadtzentrum in Richtung Much
- Teilabschnitt der L360 zwischen Overath Stadtzentrum in Richtung Bövingen

Kreisstraßen

- Teilabschnitt der K24 (GM) im Stadtteil Brombach bis zur L284
- K25 (GL) von der B484 im Stadtzentrum bis zur K34 südlich der Overather Innenstadt
- K34 (GL) von der südlichen Stadtgrenze bis zur L312
- K37 (GL) von der Stadtgrenze nördlich von Vilkerath, über Marialinden bis zur L312 am südlichen Stadtrand
- K38 (GL) von der L137 in Untereschbach bis zur Autobahnauffahrt A4 im Stadtzentrum Overath
- Teilabschnitt der K41 (GL) westlich abgehend von der L284 in Immekeppel in Richtung Bergisch Gladbach

In der Planzeichnung sind darüber hinaus weitere Straßen des kommunalen Hauptverkehrsstraßennetzes enthalten, die in der Planzeichnung als Streckenabschnitte ohne weitere Beschriftung von den klassifizierten Straßen unterschieden werden können.

Im Falle einer Neubebauung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) entlang der A4 eine »Anbauverbotszone« von 40 m und eine »Anbaubeschränkungszone« von 100 m einzuhalten.

Flugverkehr

Im Umfeld von Flughäfen sind eine Reihe an Schutzbereichen mit unterschiedlichen Schutzfunktionen festgelegt. Aufgrund der räumlichen Nähe der Stadt Overath zum Flughafen Köln/Bonn sind insbesondere die gesetzlich festgelegten Lärmschutzbereiche (Tagesschutzzone 1, 2 und Nachschutzzone) nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) sowie die Bauschutzbereiche gemäß Luftverkehrsgesetz (LuftVG) bei räumlichen Planungen darzustellen und zu berücksichtigen. Desweiteren sind die »Hinweise zur Ermittlung von Planungszonen zur Siedlungsentwicklung an Flugplätzen im Geltungsbereich des Gesetztes zum Schutz gegen Fluglärm (Flughafen-Fluglärm-Hinweise)« zu berücksichtigen.

Nach Auskunft der Flughafen Köln Bonn GmbH ragt eine Nacht-Schutzzone des Flughafens Köln/Bonn in das südliche Stadtgebiet von Overath. Hiervon betroffen sind u.a. die Ortslagen Kuhlhoven, Buschhoven und Viersbrücken. Innerhalb einer Nacht-Schutzzone dürfen weder schutzbedürftige Einrichtungen noch Wohnungen errichtet werden. Auch die Schutzzone der Flughafen-Fluglärm-Hinweise betrifft diese Bereiche und tangiert das Stadtgebiet zudem an der nordwestlichen Plangebietsgrenze (Bereich Immekeppel und Brombacherberg).

Analog zu den Schallschutzzonen sind um Flughäfen Bauschutzbereiche festgesetzt. Diese dienen dem Schutz der Luftfahrt vor in den Luftraum hineinragenden Hindernissen. Der Bauschutzbereich nach §12 LuftVG legt verschiedene Zonen bezogen auf den Flughafenbezugspunkt oder die Start- und Landebahnbezugspunkte fest. In diesen Zonen dürfen sowohl Bauwerke als auch Anlagen, welche die vorgegebenen Baubegrenzungshöhen überschreiten, nur mit Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde, in diesem Fall der Bezirksregierung Düsseldorf, errichtet werden. Zu den genannten Bauwerken und Anlagen zählen dauerhafte Hindernisse wie z.B. Gebäude, Licht- und Telegraphenmasten oder Negativhindernisse durch Gruben, aber auch temporäre Hindernisse wie Baukräne und Fahrzeuge.

Nach Auskunft der Bezirksregierung Düsseldorf (Dezernat 26 Luftverkehr) befinden sich ein Teil des Overather Stadtgebietes (Ortschaften Overath und südwestlicher Teil Marialinden) unterhalb des Bauschutzbereichs gem. § 12 LuftVG, welcher ab einer Höhe von 170 m über Normalhöhennull (NN) betroffen wäre.

Sowohl die Lärmschutz- als auch die Bauverbotsbereiche sollen im weiteren Verfahren gem. § 5 Abs. 4 BauGB als nachrichtliche Übernahme in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen werden. Zum aktuellen Zeitpunkt ist nicht davon auszugehen, dass die genannten Schutzbereiche Auswirungen auf die Neudarstellungen des Flächennutzungsplanes haben, da die von den Behörden genannten Areale lediglich bestandssichernde Darstellungen enthalten.

7.12.6 Themenbereich Bergbau

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans liegt über 82 auf verschiedene Erze verliehenen Bergwerksfeldern sowie über 65 vormals auf verschiedene Erze verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldern. Weiterhin sind für das Stadtgebiet Overaths 156 Tagesöffnungen des Bergbaus sowie zwei nicht bergbaulich bedingte Tagesöffnungen verzeichnet. Entsprechend befinden sich über das Stadtgebiet verteilt mehrere teilweise kleinräumige Bereiche, in denen untertägiger Bergbau umgegangen ist, der zum Teil auch heute noch einwirkungsrelevant sein kann. Sie werden nicht in der FNP-Planzeichnung nicht dargestellt, da davon auszugehen ist, dass dies die Lesbarkeit der pflichtigen Darstellungen erschweren würde. Daher werden im Folgenden die Bergbau Alt- und Verdachtsflächen mit ihren ehemaligen bergbaulichen Betriebsstätten aufgelistet:

- 5009-A-001: Halde und Altstandort Grube Lüderich, Hauptschacht
- 5009-A-004: Halde und Altstandort Grube Lüderich, Frühlingsschacht
- 5009-A-005: Halde Steinbrück, Absetzbecken
- 5009-A-007: Schlammteich Grünewald, Schlammablagerung & Damm
- 5009-A-008: Halde und Aufbereitung Lüderich, Halde, Schlammteiche, Aufbereitung, Deponie
- 5009-A-009: Halde und Aufbereitung Immekeppel
- 5009-A-015: Halde und Altstandort Grube Immekeppel-Ost (Arago)
- 5009-A-031: Halde und Altstandort Grube Lüderich, Zentralschacht
- 5009-S-001: Aufbereitung, Steinenbrück, Grube Lüderich
- 5009-S-002: Betriebsbereich Bleierzgrube Uhland, Aufbereitung, Absetz- und Klärteiche, Schmiede, Magazin
- 5009-S-002SK1: Bleierzgrube Uhland, Förderschacht Uhland
- 5010-A-004: Halde, Nicolaus (auch Nikolaus)
- 5010-A-007: Halde, Phönix
- 5010-A-011: Halde, Christiansfreude

Da für alle vorgenannten ehemaligen bergbaulichen Betriebsstätten keine Bergaufsicht mehr besteht, liegen hier keine konkreten Informationen über nachfolgend veranlasste Maßnahmen, anschließende Folgenutzungen und den heutigen Zustand dieser Flächen vor. Für weitergehende Informationen

ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen-Kreises zu kontaktieren.

7.13 Vermerke

Fachplanungen anderer Planungsträger werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB als Vermerk in den Flächennutzungsplan aufgenommen, wenn sie noch nicht festgestellt, sondern erst beabsichtigt sind.

Straßen in Planung

Gemäß der Einschätzung des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) ist die Ortsdurchfahrt Overath derzeit vor verkehrlich vor allem durch die Knotenpunkte der B484/B55/L136 und B55/K25 geprägt. Demnach sind diese in den Hauptverkehrszeiten deutlich überlastet. Durch das hohe Verkehrsaufkommen entstehen regelmäßig Staus, welche bedingt durch die enge, geschlossene Bebauung zur Überschreitung der zulässigen Luftschadstoffwerte führen. Laut dem BMVI kommt es somit zu erheblichen Einschränkungen für die städtebaulichen Belange und die Wohnqualität im Umfeld. Innerörtliche Alternativen gibt es aus topographischen Gründen nicht.

Aus diesen Gründen hat das BMVI die Notwendigkeit einer Ortsumgehung der B484 im Bundesverkehrswegeplan 2030 ermittelt (OU Overath). Das Projekt soll zur Entlastung der Ortsdurchfahrt, einer Verminderung des Unfallrisikos und einer Reduktion des Zeitaufwandes führen. Auf einer Länge von rund 4,6 km soll ein zwei- bis dreistreifiger Neubau realisiert werden. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis (NKV) (Modul A) wird mit 2,8 als vergleichsweise hoch eingestuft. Aufgrund des noch frühen Planungsstandes mit Blick auf die verfügbaren Investitionsmittel erfolgt laut dem BMVI eine Einstufung in den »Weiteren Bedarf (WB)«. Das Vorhaben ist unter der Projektnummer »B484-G10-NW« im Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030 im Internet einsehbar. Auch im aktuellen Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans ist der Verlauf der Trasse als »B484n« dargestellt.

Der für das geplante Projekt vorgesehene Streckenabschnitt der OU Overath wird als Vermerk in die Planzeichnung aufgenommen und wird im Vergleich zum übrigen Straßennetz mit einer gelb gestrichelten Linie versehen.

7.14 Zeichnerische Hinweise

Als zeichnerische Hinweise sind folgende Inhalte in den FNP aufgenommen worden:

Ortslagensatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB

Durch sog. »Innenbereichssatzungen« kann die Stadt die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen sowie bebaute Bereiche im Außenbereich bei Darstellung als Baufläche oder entsprechender Prägung durch angrenzende Bereiche in diese einbeziehen (teilweise auch als Ergänzungs-, Klarstellungs- und Abrundungssatzungen entsprechend der verschiedenen Ziffern des § 34 Abs. 4 BauGB). In Overath gibt es in insgesamt 27 Innenbereichssatzungen, die zum Teil mehrfach ergänzt, erweitert bzw. geändert wurden.

Für Flächen innerhalb der Geltungsbereiche der Innenbereichssatzungen gilt, dass diese im Sinne des § 34 BauGB (unter Berücksichtigung der jeweiligen Festlegungen) auch ohne konkrete Festsetzungen überbaut werden können. Demnach werden mit den Satzungen mittelbar Baurechte zugestanden, die im Rahmen des FNP berücksichtigt werden sollten:

Die Lage einer bisher unbebauten Fläche innerhalb des Geltungsbereiches einer Innenbereichssatzung führt nicht unmittelbar zur Zulässigkeit eines Bauvorhabens. Hier können einerseits die weitergehenden Regelungen der konkreten Satzung sowie auch weitergehende Gründe (wie etwa denkmalrechtliche, arten- und umweltrechtliche Aspekte) gegen das konkrete Bauvorhaben stehen. Die Satzungen gestehen jedoch (wie auch rechtskräftige Bebauungspläne, die hier entsprechend ebenfalls ausgewertet wurden) Baurechte zu, die zumindest teilweise auch unabhängig von den Darstellungen des FNPs in Anspruch genommen werden können. Innenbereichssatzungen unterliegen damit nicht dem Einfügegebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Eingereichte Baugesuche sind im Rahmen einer Einzelfallprüfung jeweils zu bewerten. Die Darstellungen des FNPs erfolgen daher im Abgleich mit den Innenbereichssatzungen, die zum Abgleich als zeichnerischer Hinweis in die Planzeichnung übernommen wurden.

Zentraler Versorgungsbereich und Nahversorgungsbereiche

Der zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungszentren des Einzelhandelskonzepts von 2020, in der als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Fassung, werden als zeichnerische Hinweise in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein räumlich abgegrenzter Bereich, dem aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzung eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Stadt zukommt. Dieser wird häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote. Die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen kann eine Schutzwirkung für dieses Gebiet herbeiführen, welche die Zulässigkeit von großflächigen Handelsbetrieben und einzelner Einzelhandelsnutzungen beschränken kann, sofern sie Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben.

Neben dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt um das Hauptzentrum, welcher im Planwerk rot umrandet dargestellt wird, werden ebenfalls die Nahversorgungszentren in Untereschbach und in Steinenbrück mit grüner Umrandung dargestellt. Bei letzteren handelt sich um einen Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevante Sortimente.

7.15 Flächenbilanz

Nach Betrachtung der einzelnen Flächenkategorien, schließt das Kapitel mit einem Blick auf die gesamte Flächenbilanz ab. Hierzu wird der Stand des bisher wirksamen FNPs (FNP alt) inklusive der bisher erfolgten Änderungsverfahren mit dem neuen FNP zum Stand des Entwurfes (FNP neu) verglichen. Die folgende Tabelle zeigt die absolute und relative Differenz zwischen den Flächenkategorien im alten und neuen Flächennutzungsplan.

Nutzung	Fläche FNP alt (in ha)	Fläche FNP neu (in ha)	Differenz (in ha)
Wohnbauflächen	394,1	535,4	+ 141,2
Gemischte Bauflächen	154,8	122,3	- 32,4
Gewerbliche Bauflächen	124,7	138,0	+ 13,3
Sondergebiete	38,3	28,0	- 10,4
Flächen für den Gemeinbedarf	31,0	51,4	+ 20,3
Grünflächen	201,4	149,1	- 52,3
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	3,5	5,1	+ 1,6
Wasserflächen	80,7	52,3	- 28,3
Flächen für die Landwirtschaft	3.259,8	3.091,2	- 168,6
Flächen für Wald	2.386,9	2.551,5	+ 164,6
Bahnanlagen	16,0	14,3	- 1,6
Hauptverkehrsstraßen	166,5	149,2	- 17,3
nicht genehmigte Teilflächen	30,0	0,0	- 30,0
Gesamt	**6.887,7**	**6.887,7**	**± 0**

Tabelle 39: Flächenbilanz in Overath zum Stand des Entwurfes

(Die Flächenbilanz wird zur Schlussfassung aktualisiert)

Teil E: Anhang

8 Anhang

8.1 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als seperates Dokument dieser Begründung zum Flächennutzungsplan beigefügt.

8.2 Steckbriefe

Die Steckbriefe zur städtebaulichen sowie umweltplanerischen Bewertung der in Kapitel 6.1 und Kapitel 6.2 vorgestellten Potenzialflächen für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind als seperate Dokumente dieser Begründung zum Flächennutzungsplan beigefügt.

8.3 Overather Liste

Im Folgenden werden die Sortimente aufgeführt, welche gemäß der Sortimentsliste der Stadt Overath aus dem Jahr 2020 als zentrenrelevant, als nicht-zentrenrelevant und als nahversorgungsrelevant eingestuft werden. Die Sortimentsliste ist ortsspezifisch und basiert auf der tatsächlichen räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots in Overath.

Zentrenrelevante Sortimente

- Bastel- und Geschenkartikel
- Bekleidung aller Art
- Bettwaren
- Bild- und Tonträger
- Bücher
- Computer, Kommunikationselektronik, Software und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-, Heimtextilien (inkl. Bettwaren), Stoffe
- Haushaltswaren/ Bestecke
- Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen
- Kurzwaren, Handarbeitsartikel, Wolle
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
- Musikinstrumente, Musikalien und Zubehör
- Optik und Akustik
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Schuhe und Zubehör

- Spielwaren
- Sportartikel ohne Sportgroßgeräte
- Uhren/ Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Angel-, Jagdartikel/ Waffen (ohne Angel- und Jagdbekleidung)
- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beleuchtungskörper (inkl. Leuchtmittel in diesen)
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche
- Campingartikel
- Elektrogroßgeräte
- Fahrräder, E-Bikes und Zubehör
- motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte
- Kamine, (Kachel-)Öfen
- Holz
- Installationsmaterial
- Kinderwagen, -autositze
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Maschinen und Werkzeuge
- Matratzen
- Möbel (inkl. Büro- und Gartenmöbel)
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden und Markisen
- Zooartikel - Tiermöbel und Lebendtiere

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- (Schnitt-)Blumen
- Drogeriewaren inkl. Wasch-/ Putzmittel
- Kosmetika, Parfümerieartikel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Zeitungen/ Zeitschriften
- Zooartikel - Tiernahrung und Zubehör

8.4 Vermutete Bodendenkmäler

Wie in Kapitel 7.12.4 aufgeführt, erfasst der Begriff Bodendenkmal gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW auch vermutete Bodendenkmäler. Das heißt, vermutete Bodendenkmäler sind eingetragenen Bodendenkmälern gleichgestellt und unterliegen somit unabhängig von ihrer Eintragung dem gleichen

gesetzlichen Schutz. Im Folgenden werden die vermuteten Bodendenkmäler mit Stand vom Januar 2023 tabellarisch aufgelistet.

Name	Bezeichnung	Denkmal Nr.	Datierung
Overath VBD 0001	Hohlweg	VBD 0001	Datierung unbekannt
Overath VBD 0002	Höhle	VBD 0002	Datierung unbekannt
Overath VBD 0003	Höhle	VBD 0003	Datierung unbekannt
Overath VBD 0004, Ufermühle	Mühle (Baukomplex)	VBD 0004	Neuzeit, 17.-20. Jh.
Overath VBD 0005	Fundkonzentration	VBD 0005	Neolithikum
Overath VBD 0006	Fundkonzentration	VBD 0006	Mesolithikum
Overath VBD 0007, Grube Bergmannstrost	Bergbaugebiet	VBD 0007	Neuzeit, 19.-20. Jh.
Overath VBD 0008	Rennofen	VBD 0008	Mittelalter
Overath VBD 0009, Vollbachstollen	Bergbaugebiet	VBD 0009	Neuzeit, 19.-20. Jh.
Overath VBD 0010, Eisenerzaufbereitung Immekeppel	Stauteich	VBD 0010	Neuzeit, 19.-20. Jh.
Overath VBD 0011, Grubenfeld Ehrenfeld II	Bergbaugebiet	VBD 0011	Neuzeit
Overath VBD 0012, Heidenstraße	Straße	VBD 0012	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0013, Historischer Ortskern Immekeppel	Dorfkern	VBD 0013	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0014, Immekeppeler Mühle	Wassermühle (Baukomplex)	VBD 0014	Hochmittelalter, 11.-13. Jh.
Overath VBD 0015, Immekeppeler Hammer	Wassermühle (Baukomplex); Hammerwerk	VBD 0015	Neuzeit, 19.-20. Jh.
Overath VBD 0016, Mittelsteeger Mühle	Mühle (Baukomplex)	VBD 0016	Neuzeit, 18.-20. Jh.
Overath VBD 0017, Heidenstraße	Hohlweg	VBD 0017	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0018, Heidenstraße	Hohlweg	VBD 0018	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0019, Grube Uhland	Bergbaugebiet	VBD 0019	Neuzeit, 19.-20. Jh.
Overath VBD 0020, Euchariasstollen	Bergbaugebiet	VBD 0020	Neuzeit, 19.-20. Jh.
Overath VBD 0021, Burg Vilkerath	Burg	VBD 0021	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0022, Burg Altbernsau	Burg	VBD 0022	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0023	Fundkonzentration, Siedlung	VBD 0023	Mesolithikum
Overath VBD 0024	Freilandstation	VBD 0024	Mesolithikum

Name	Bezeichnung	Denkmal Nr.	Datierung
Overath VBD 0025, Grube Guter Heinrich	Bergwerksstollen	VBD 0025	Neuzeit, 19.-20. Jh.
Overath VBD 0026, Grube Immekeppel	Bergbaugebiet	VBD 0026	Neuzeit, 19.-20. Jh.
Overath VBD 0027, Grube Weißbleiberg	Bergbaugebiet	VBD 0027	Neuzeit, 19.-20. Jh.
Overath VBD 0028, Historischer Ortskern Dahl	Dorfkern; Hof (Landwirtschaft)	VBD 0028	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0029	Schlackenhalde	VBD 0029	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0030	Schmelzplatz	VBD 0030	Römische Kaiserzeit bis Mittelalter
Overath VBD 0031, Grube Christiansfreude	Bergbaugebiet	VBD 0031	Neuzeit, 20. Jh.
Overath VBD 0032, Brüderstrasse	Hohlweg	VBD 0032	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0033, Grube Phönix	Bergbaugebiet	VBD 0033	Neuzeit, 19.-20. Jh.
Overath VBD 0034, Grube Nikolaus	Bergbaugebiet	VBD 0034	Neuzeit, 19.-20. Jh.
Overath VBD 0035, Marienstollen	Bergbaugebiet	VBD 0035	Neuzeit, 16.-19. Jh.
Overath VBD 0036	Meilerplatz	VBD 0036	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0037	Meilerplatz	VBD 0037	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0038, Schloss Großbernsau	Schloss (Bauwerk)	VBD 0038	Neuzeit
Overath VBD 0039, Hammermühle	Hammerwerk	VBD 0039	Neuzeit, 17.-20. Jh.
Overath VBD 0040, Bergbau Hurder Berg	Bergbaugebiet	VBD 0040	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0041	Meilerplatz	VBD 0041	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0042, Altenbrücker Mühle	Mühle (Baukomplex)	VBD 0042	Spähtmittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0043, Mühle Untereschbach	Mühle (Baukomplex)	VBD 0043	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0044, Brüderstraße	Straße	VBD 0044	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0045, Historischer Ortskern Overath	Dorfkern	VBD 0045	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0046	Verhüttungsplatz	VBD 0046	Datierung unbekannt
Overath VBD 0047, Grube Heiligenthal	Bergwerksstollen	VBD 0047	Neuzeit
Overath VBD 0048, Grube Grünewald	Bergbaugebiet	VBD 0048	Neuzeit
Overath VBD 0049	Bergbaugebiet	VBD 0049	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0050, Einzelfeld Lüderich VII	Bergbaugebiet	VBD 0050	Neuzeit, 17.-20. Jh.
Overath VBD 0051, Grube Wilhelm	Bergbaugebiet	VBD 0051	Neuzeit, 17.-20. Jh.

Name	Bezeichnung	Denkmal Nr.	Datierung
Overath VBD 0052, Polizeiweg	Straße	VBD 0052	Neuzeit
Overath VBD 0053, Brüderstraße	Hohlweg	VBD 0053	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0054	Meilerplatz	VBD 0054	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0055	Meilerplatz	VBD 0055	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0056	Meilerplatz	VBD 0056	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0057, Probstei Cyriax	Kloster (Architektur)	VBD 0057	Mittelalter bis Neuzeit
VBD 0058, Gruben Albinius und Vergissmeinnicht	Bergbaugebiet	VBD 0058	Neuzeit
Overath VBD 0059	Bergbaugebiet	VBD 0059	Neuzeit
Overath VBD 0060	Bergbaugebiet	VBD 0060	Neuzeit
Overath VBD 0061, Grube Petrus	Bergbaugebiet	VBD 0061	Neuzeit
Overath VBD 0062, Grube Theophilius	Bergbaugebiet	VBD 0062	Neuzeit, 19.-20. Jh.
Overath VBD 0063, Grube Grubenkittel	Bergbaugebiet	VBD 0063	Neuzeit, 19.-20. Jh.
VBD 0064, historischer Ortskern Heiligenhaus	Dorfkern	VBD 0064	Mittelalter bis Neuzeit
VBD 0065, historische Ortslage Großbuchholz	Dorfkern	VBD 0065	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0066, Hofanlage Großbuchholz	Hof (Landwirtschaft)	VBD 0066	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0067, Historischer Ortskern Katzemich	Dorfkern	VBD 0067	Mittelalter bis Neuzeit
VBD 0068, historischer Ortskern Frielinghausen	Dorfkern	VBD 0068	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0069, Historischer Ortskern Hufenstuhl	Dorfkern	VBD 0069	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0070, Hofwüstung Wolfshütte	Hof (Landwirtschaft)	VBD 0070	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0071, Höderath	Weiler	VBD 0071	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0072, Historischer Ortskern Ferrenberg	Dorfkern	VBD 0072	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0073, Voßwinkel	Dorfkern	VBD 0073	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0074, Hasenberg	Dorfkern	VBD 0074	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0075, Aggermühle	Mühle (Baukomplex)	VBD 0075	Mittelalter bis Neuzeit

Name	Bezeichnung	Denkmal Nr.	Datierung
Overath VBD 0076, Lombachsmühle	Mühle (Baukomplex)	VBD 0076	Neuzeit
Historischer Ortskern Marialinden	Dorfkern	VBD 0077	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0078, Historischer Ortskern Blindenaaf	Dorfkern	VBD 0078	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0079, Blindenaafer Mühle	Mühle (Baukomplex)	VBD 0079	Neuzeit
Overath VBD 0080, Birkenhof	Hof (Landwirtschaft)	VBD 0080	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0081, Schlingenthaler Mühle	Mühle (Baukomplex)	VBD 0081	Neuzeit
Historischer Ortskern Schlingenthal	Dorfkern	VBD 0082	Mittelalter bis Neuzeit
Overath VBD 0083, Kaltenborn	Weiler	VBD 0083	Mittelalter bis Neuzeit

Tabelle 40: Vermutete Bodendenkmäler in der Stadt Overath (Stand: Entwurf)