

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr. XVI/420

Overath, den 11.11.2021

- öffentliche Sitzung  
 nichtöffentliche Sitzung

Berichterstatter:  
Latus, Martin

## Beratungsfolge

Sitzungstermin

Bau- und Planungsausschuss

22.03.2022

**Bebauungsplan Nr. 106 „Entwicklung Steinhauser Auel“ und die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt - für einen Teilbereich in Overath-Vilkerath, Steinhauser Auel**

**hier: Abwägungsbeschluss der früh. Beteiligung gem. §§ 3 (1) sowie § 4 (1) BauGB und Offenlagebeschluss**

Finanzielle Auswirkungen?    nein

Geschäftsjahr                    2021

Kostenart

Kostenstelle/Projekt

Gesamtansatz                    0,00

Bedarf                              0,00

Erträge                             0,00

Jährliche Erträge                0,00

Kosten                              0,00

Jährliche Folgekosten            0,00

Bemerkungen

---

## Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Overath macht sich die Prüfung und die Abwägungsvorschläge der Verwaltung zu den während der Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 106 „Entwicklung Steinhauser Auel“ und zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt - für einen Teilbereich in Overath-Vilkerath, Steinhauser Auel zu Eigen.
2. Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 „Entwicklung Steinhauser Auel“ und der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt - für einen Teilbereich in Overath-Vilkerath, Steinhauser Auel nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszu-

**legen. Gleichzeitig mit der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB soll die Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.**

**Sachdarstellung mit Stellungnahme zum Leitbild :**

Mit der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 106 „Entwicklung Steinhauser Auel“ gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geschaffen werden.

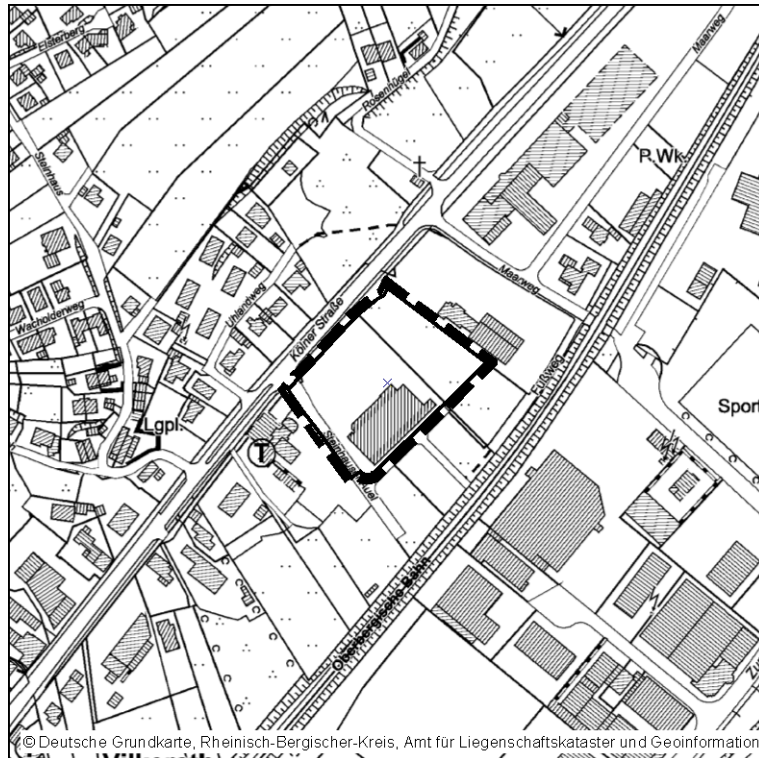
Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung erfolgt gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung bzw. planungsrechtlichen Absicherung eines Lebensmitteldiscounters (großflächiger Einzelhandel mit Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.380 m<sup>2</sup>, davon mind. 90 % Nahversorgung und max. 10 % zentrenrelevante Sortimente“) sowie zur Schaffung weiterer gemischter Bauflächen. Hierbei wird ein Mindestzeitraum von 10 Jahren (Entwicklungsprognosezeitraum einer Flächennutzungsplanänderung) sichergestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung bzw. planungsrechtlichen Absicherung- eines Lebensmitteldiscounters sowie zur Schaffung weiterer gemischter Bauflächen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,85 ha. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Vilkerath und umfasst den Kreuzungsbereich Kölner Straße / Steinhauser Auel. Das Plangebiet ist durch die Sondergebietsnutzung Einzelhandel und die großflächige Stellplatzanlage geprägt. Aufgrund der zu Verfügung stehenden Grundstücksgröße und im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Wirtschaftlichkeit ist städtebaulich eingeplant für die Flächen des ehemaligen Einzelhandelsmarktes eine Mischbebauung als „Urbanes Gebiet“ zu realisieren.

Der Flächennutzungsplan stellt derzeit in Teilbereichen Sonderbauflächen, Gemischte Bauflächen sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ gem. § 5 Abs. 2 BauGB dar.

Eine landesplanerische Anpassungsanfrage gem. § 34 LPIG NRW wurde bereits an die Bezirksregierung gestellt und mit Schreiben vom 03.03.2020, unter Vorbehalt (dessen Forderung wurde erfüllt), bestätigt.



Geltungsbereich Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 106 „Entwicklung Steinhauser Auel“ und  
 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt - für einen Teilbereich in Overath-  
 Vilkerath, Steinhauser Auel -

© Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2020) | Katasterbehörde des Rheinisch-Bergischen  
 Kreises (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

In Vertretung  
 Steinwartz  
 Beigeordneter

Anlagen:

- BP 106 Entwicklung Steinhauser Auel: Abwägung frühzeitige Beteiligung
- BP 106 Entwicklung Steinhauser Auel: Planzeichnung
- BP 106 Entwicklung Steinhauser Auel: Begründung
- BP 106 Entwicklung Steinhauser Auel: Umweltbericht
- BP 106 Entwicklung Steinhauser Auel: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag & Fachbeitrag  
 Artenschutz gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG und  
 Protokoll ASP
- FNP 40 Änderung: Abwägung frühzeitige Beteiligung
- FNP 40 Änderung: Planzeichnung
- FNP 40 Änderung: Begründung
- FNP 40 Änderung: Umweltbericht