

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Overath hat in seinen Sitzungen am 25.08.2020 die Aufstellung **des Bebauungsplanes Nr. 156 „Overath – Ortskern-Nord“**, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches beschlossen.

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung wurde am 11.09.2020 bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden in der Zeit vom 21.09.2020 bis einschließlich 21.10.2020 im Planungs- und Bauordnungsamt der Stadt Overath, Hauptstr. 10, 1. Obergeschoss während der Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Es wurde um Stellungnahme innerhalb eines Monats, spätestens bis zum 21.10.2020 gebeten.

### **Anlage 1 zur Vorlage Nr. XVI/620 Abwägung der eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Offenlage**

#### **Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 156 "Overath – Ortskern-Nord"**

Übersicht der während der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Vorschläge, Hinweise und Anregungen

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden von folgenden Bürgern Vorschläge, Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

A. Bürger mit Mail vom 20.01.2022

Im Rahmen der Offenlage § 4 Abs. 2 BauGB wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Vorschläge, Hinweise und Anregungen vorgebracht:

1. Aggerverband mit Schreiben vom 10.01.2022
2. Bez. Reg. Köln Dez. 52 mit Schreiben 24.01.2022
3. Bez. Reg. Köln Dez. 53 mit Mail vom 12.01.2022
4. Deutsche Bahn AG, mit Schreiben vom 14.02.2022
5. Stadt Overath, Planungs- u. Bauordnungsamt mit Mail vom 14.01.2022
6. IHK Köln mit Schreiben vom 28.01.2022
7. LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland mit Mail vom 29.12.2021
8. Baubetriebsamt Stadt Overath mit Mail vom 20.01.2022
9. Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt 67 Planung und Landschaftsschutz mit Schreiben vom 26.01.2022
10. Straßen NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg mit Mail vom 11.01.2022
11. Stadt Overath, Verkehrssicherung- und lenkung mit Mail vom 28.12.2021
12. Telekom mit Schreiben vom 06.01.2022
13. Umicore mit Schreiben vom 28.12.2021

Folgende Behörden und sonstige Träger bestätigten schriftlich, dass sie keine Vorschläge, Hinweise oder Anregungen vorbringen oder dass ihre Belange von der Planung nicht berührt sind:

- Bez. Reg. Köln, Dez.54 mit Mail vom 26.01.2022
- Bundeswehr mit Schreiben vom 23.12.2021
- Rhein-Sieg-Kreis mit Schreiben vom 05.01.2022
- Vodafone mit Schreiben vom 29.09.2020
- Wassergenossenschaft mit Mail vom 17.12.2021

<b><u>A. Bürger</u></b> <b><u>mit Mail vom 20.01.2022</u></b>	<b><u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u></b> <b><u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u></b>
<p>als relativ neuer Einwohner von Overath, der hier hinzog, da es hier nicht so verdichtet ist/war wie in Köln, habe ich mit Interesse die Stellungnahmen zu o.g. Bebauungsplan gelesen, zumal wir angrenzend auf der Josefshöhe wohnen und seit geraumer Zeit schon den Lärm der Bauarbeiten im Tal erleben dürfen.</p> <p>Natürlich habe ich vor allem den Fachbeitrag Artenschutz gelesen. Hierzu sei nur angemerkt, dass bei uns im Garten z.B. regelmäßig Erdkröten (<i>Bufo bufo</i>), Blindschleichen (<i>Anguis fragilis</i>) und Ringelnattern (<i>Natrix natrix</i>) aufgetaucht sind (auch bei den Nachbarn). Diese sensiblen und durchaus bedrohten Arten finden sich überhaupt nicht in der Auflistung. Sie dürften aber gerade in der Brachfläche, die an den Wald angrenzt, ebenfalls vorkommen. Dies werden Sie sicher berücksichtigen.</p> <p>Zu den aufgeführten Vogelarten sei angemerkt, dass wir Turmfalkennester (<i>Falco tinnunculus</i>) bereits im Plangebiet beobachtet haben und Waldohreulen (<i>Asio otus</i>) gegenüber unserem Haus unlängst mehrfach übernachtet haben.</p>	<p><b><u>Die Darlegungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p>Für das Planvorhaben wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgte für die sogenannten „planungsrelevanten Arten“ (Tiere und Pflanzen). Für die angeführten Amphibien- und Reptilienarten, die dem allgemeinen Artenschutz unterliegen, ist davon auszugehen, dass es mit dem Vorhaben nicht zu populationsrelevanten Beeinträchtigungen kommt.</p> <p>Für die planungsrelevanten Arten kann das Eintreten der o.g. Verbotstatbestände ausgeschlossen werden, da es aufgrund der Erhaltung des Laubgehölzbestandes nicht zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommt. Erhebliche zusätzliche Störungen werden aufgrund der Vorbelastungen (Siedlungsbereich) ebenfalls ausgeschlossen.</p>

<b><u>1. Aggerverband mit Schreiben vom 10.01.2022</u></b>	<b><u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u></b>
<p>auf Ihre o.g. E-Mail teile ich Ihnen mit, dass meine abgegebene Stellungnahme vom 25.09.2020, AZ: 20-900-fu-gor-nag inhaltlich weiterhin Gültigkeit hat.</p> <p><u>Stellungnahme vom 25.09.2020:</u> aus Sicht der Abwasserbehandlung teile ich Ihnen mit, dass gegen den Bebauungsplan Nr. 156 „Overath -- Ortskern-Nord“ keine Bedenken bestehen da das Plangebiet im aktuellen Netzplan der Kläranlage Overath enthalten ist.</p> <p>Aus Sicht des Bereiches Gewässerunterhaltung und -entwicklung ergeht nachfolgender Hinweis: Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich ein verrohrtes namenloses Nebengewässer des Katzenbaches. Auf die Einhaltung eines Gewässerrandstreifens gemäß § 38 WHG und § 31 LWG entlang des Gewässers ist zu achten. Gemäß § 22 LWG bedarf die Errichtung oder wesentliche Umgestaltung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern einer wasserrechtlichen Genehmigung.</p>	<p><b><u>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen</u></b></p> <p><u>Abwägung zur Stellungnahme vom 25.09.2020</u></p> <p><b><u>Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen</u></b> Die Hinweise zur Abwasserbehandlung und zur Gewässerunterhaltung werden berücksichtigt.</p> <p><b><u>Der Hinweis zum Nebengewässer wird zu Kenntnis genommen</u></b> Die Hinweise zu Umgestaltung werden beachtet. In Absprache mit dem Baubetriebsamt ist ein Einhalten des Gewässerrandstreifens aufgrund der vorliegenden Situation nicht möglich. Aktuell ist die Verlegung des Fernberger Bachs in den Bereich der Straße Kemenat in Planung.</p>

<u>2. Bez. Reg. Köln Dez. 52</u> <u>mit Schreiben vom 24.01.2022</u>	<u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u> <u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u>
<p>Im zugehörigen Umweltbericht (Stadt Overath, Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 156 Overath – Ortskern-Nord, Teil II: Umweltbericht, HKR Landschaftsarchitekten, Stand 02.11.2021) zur Bauleitplanung wird auf die Fa. Breideneichen GmbH Bezug genommen. Nach Durchsicht des Umweltberichtes habe ich festgestellt, dass der im Umweltbericht angegebene Abstand von ca. 90 m zwischen Plangebiet und Betriebsgelände der Fa. Breideneichen GmbH inkorrekt ist.</p> <p>Gemäß gültiger Genehmigung vom 18.11.2020 lautet die textliche Adresse des betroffenen Standortes der Firma Breideneichen GmbH: <b>Burghof 18, 51491 Overath, Gemarkung Balken, Flur 2, Flurstück 1293,1349.</b></p> <p>Demnach befindet sich das Betriebsgelände der Firma Breideneichen GmbH ca. 1.090 m (Luftlinie) nordöstlich des nordöstlichen Punktes des Planungsgebietes "Bebauungsplan Nr. 156 - Ortskern-Nord" und gem. den mir vorliegenden Genehmigungsunterlagen im Bereich des Bebauungsplan Nr.42/II "Gewerbegebiet Burghof" der Stadt Overath, in einem ausgewiesenen Industriegebiet.</p> <p>Der o. g. Umweltbericht nimmt Bezug auf das Informationssystem „Umwelt vor Ort NRW“. Ich gehe davon aus, dass es sich hier um das Informationssystem „NRW Umweltdaten vor Ort“ (UvO; <a href="http://www.uvo.nrw.de">www.uvo.nrw.de</a>) handelt. Dieses Informationssystem enthält eingeschränkte Angaben aus dem „Informationssystem Stoffe und Anlagen“ (ISA).</p> <p>Bei der Überprüfung der Betriebsadresse sowie der zugehörigen Lagekoordinaten in ISA habe ich festgestellt, dass die Betriebsadresse der Firma Breideneichen GmbH korrekt hinterlegt, die zugehörigen Koordinaten jedoch inkorrekt waren. Die Korrektur der Koordinaten des Betriebsgeländes der Firma Breideneichen GmbH in ISA ist mit Datum vom 18.01.2022 erfolgt.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird um eine Überprüfung des im Umweltbericht genannten Abstandes zwischen der korrekten Lage (gem. o.g. Adresse) der FA. Breideneichen GmbH und dem vom Bauleitplan "Bebauungsplan Nr. 156 - Ortskern-Nord" betroffenen Plangebiet angeregt. Ebenso wird eine Anpassung der betroffenen Seiten des Umweltberichtes gem. dem neuen Sachstand angeregt.</p>	<p><b><u>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen</u></b>  Der Umweltbericht wird dementsprechend angepasst.</p>

Ferner weise ich darauf hin, dass das Genehmigungsverfahren für die Firma Breideneichen GmbH für den o.g. Standort entgegen den Angaben des Informationssystems UvO abgeschlossen ist. Die Genehmigung wurde mit Genehmigungsbescheid vom 18.11.2020 erteilt.

Aufgrund des nicht korrekt angegebenen Abstandes des Betriebsgeländes der Fa. Breideneichen zum Planungsgebiet im Umweltbericht **kann eine abschließende Stellungnahme durch die Anlagenüberwachung Dez 52 derzeit nicht erfolgen.** Sollte eine Stellungnahme der Anlagenüberwachung Dez. 52 unter Berücksichtigung der korrekten Lage des Unternehmens im Planverfahren der Stadt Overath für den Bauleitplan „Bebauungsplan Nr. 156 - Ortskern-Nord" aus Sicht der zuständigen Behörde weiterhin erforderlich sein, bitte ich um erneute Aufforderung zur Stellungnahme.

**3. Bez. Reg. Köln Dez. 53  
mit Mail vom 12.01.2022**

zur o. a. Bauleitplanung wird zunächst darauf hingewiesen, dass im Umweltbericht nicht auf den Luftreinhalteplan Overath und die Lage des Bebauungsplangebiets innerhalb der Umweltzone eingegangen wird. In diesem Zusammenhang wird auch eine Überprüfung der Formulierungen auf den Seiten 24 und 27 des Umweltberichtes zu „Emissionen/geringe Bedeutung und Empfindlichkeit“ angeregt.

Weiterhin wird auf folgendes hingewiesen,

Im Umweltbericht wird mehrfach die Firma Breideneichen GmbH erwähnt. Für diese Firma ist immissionsschutzrechtlich hier im Haus des Dezernats 52 (Abfallwirtschaft einschließlich anlagenbezogener Umweltschutz) zuständig. Von hier wird bezüglich der Angaben zur Lage dieser Firma eine Nachfrage in Dezernat 52 angeregt.

Eine Koordination von Stellungnahmen zur Bauleitplanung erfolgt von hier (Dezernat 53) nicht.

Im Umweltbericht wird sich mehrfach auf das Informationssystem „Umwelt vor Ort NRW“ bezogen. Gemeint ist damit vermutlich das Informationssystem „Umweltdaten vor Ort“. Auch im Hinblick auf zukünftige Bauleitplanverfahren wird darauf hingewiesen, dass mit diesem Informationssystem nur bestimmte bzw. eingeschränkte Daten zu nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen zur Verfügung gestellt werden. Mit diesem Informationssystem ist z. B. keine vollständige Erfassung bzw. Darstellung aller nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen sowie von Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a BImSchG („Störfallbetriebe“) im Umfeld eines Bebauungsplangebietes sichergestellt. Für die seitens des Dezernates 53 zu vertretenden immissionsschutzrechtlichen Belange ergeben sich für die vorliegende Bauleitplanung dadurch jedoch keine Auswirkungen.

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung,  
Beschlussvorschlag mit Erläuterung**

**Den Hinweisen zum Immissionsschutz wird entsprochen**

Die Begründung wird unter Ziffern 3.5 und 3.7 des Umweltberichtes um folgenden Passus ergänzt:

Ziffer 3.5:

In unmittelbarer Nähe (ca. 1.090 m nordöstlich) befindet sich zudem eine Anlage der Breideneichen GmbH mit Genehmigung nach BImSchG für die chemisch-physikalische Behandlung von flüssigen Abfällen. Das Unternehmen befindet sich innerhalb des ausgewiesenen Industriegebietes „Gewerbegebiet Burghof“.

Die räumliche Nähe zum Betriebsgelände der Fa. Breideneichen GmbH mit Genehmigung nach BImSchG hat keine Auswirkungen auf das Vorhaben. Die Aufstellung des BP Nr. 156 bezweckt lediglich die Anpassung des Planungsrechts an die vorhandenen Strukturen und ermöglicht eine geringfügige Nachverdichtung. Das Unternehmen befindet sich innerhalb eines ausgewiesenen Industriegebietes und wurde gem. BImSchG auf seine Umweltverträglichkeit geprüft.

Ziffer 3.7:

In unmittelbarer Nähe (ca. 1.090 m nordöstlich) befindet sich zudem eine Anlage der Breideneichen GmbH mit Genehmigung nach BImSchG für die chemisch-physikalische Behandlung von flüssigen Abfällen. Das Unternehmen befindet sich innerhalb des ausgewiesenen Industriegebietes „Gewerbegebiet Burghof“.

Die räumliche Nähe zum Betriebsgelände der Fa. Breideneichen GmbH mit Genehmigung nach BImSchG hat keine Auswirkungen auf das Vorhaben. Das Unternehmen befindet sich innerhalb eines ausgewiesenen Industriegebietes und wurde gem. BImSchG auf seine Umweltverträglichkeit geprüft.

<b><u>4. Deutsche Bahn AG mit Schreiben vom 14.02.2022</u></b>	<b><u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u></b>
<p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit zu den o.g. Bauleitplanungen folgende Gesamtstellungnahme:</p> <p>Unsererseits bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn die nachstehenden Auflagen und Hinweise beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.</li> <li>- Die Abstandsflächen gemäß LBO § 6 BauO NRW sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.</li> <li>- Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen.</li> </ul> <p>Sie erhalten diese Stellungnahme in digitaler Form. Sie kann Ihnen bei Bedarf auch in Papierform per Post zugestellt werden. Wir gehen jedoch davon aus, dass sollten wir keine gegenteilige Information erhalten, die digitale Stellungnahme ausreichend ist und von Ihnen anerkannt wird.</p>	<p><b><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</u></b>  Es bestehen keine Bedenken. Die Auflagen und die Hinweise werden bei zukünftigen Bauaktivitäten, wenn notwendig, beachtet.</p>

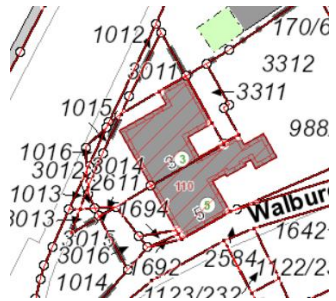


<b><u>5. Stadt Overath, Planungs- und Bauordnungsamt mit Mail vom 14.01.2022</u></b>	<b><u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u></b>
<p>ich habe zwar schon mehrmals in früheren Beteiligungen darauf hingewiesen, aber vorsichtshalber möchte ich es doch nicht versäumen, in einem Punkt nochmals kurz Stellung zu beziehen:</p> <p>Neben dem 2,5 geschossigen, unter Denkmalschutz stehenden Fachwerkhaus Hauptstr. 91-93, stellt eine 3,5 geschossige und zudem geschlossene Bauweise eine erhebliche Beeinträchtigung des Denkmals dar. Es würde hierdurch optisch erdrückt und hat nicht mehr die Ausstrahlung und Wirkung in die Umgebung wie es bisher der Fall war.</p> <p>Weitere Ausführungen können meinen früheren Stellungnahmen entnommen werden.</p> <p><u>Zu den Textlichen Festsetzungen bitte ich um Aufnahme folgender Änderungen/Ergänzungen:</u></p> <p>3.2.2 Mischgebiete, Allgemeine Wohngebiete und reine Wohngebiete In Sichtbeziehung zu eingetragenen Denkmälern ist die 2geschossige Bauweise denkmalfachlich unbedenklich, sofern es sich lediglich um 2 Sichtgeschosse handelt. In unmittelbarer Umgebung der Denkmäler sind regelmäßig Satteldächer zulässig. Lediglich untergeordnete Dachflächen sind als Flachdachausführung denkmalrechtlich erlaubnisfähig. Für Erweiterungsbauten an Denkmälern sowie bauliche Maßnahmen in direkter Umgebung/Sichtbeziehung sind die First- und Traufhöhen der Denkmäler maßgebend.</p> <p><u>Zur Vermeidung von späteren Problemen in den Baugenehmigungsverfahren sind diese Punkte anzupassen.</u></p> <p>3.3 Dacheindeckungen (Farbgebung/Materialien) 3.6 Solaranlagen/Photovoltaikanlagen Auf Denkmälern sind Solar- und Photovoltaikanlagen regelmäßig nicht erlaubnisfähig. Dies ist im Einzelfall über einen Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 9 Denkmalschutzgesetz NRW abzuklären. In Sichtbeziehung zu eingetragenen Denkmälern bedarf es ebenfalls einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach § 9 Denkmalschutzgesetz NRW (Erfordernis des Umgebungsschutzes eines eingetragenen Denkmals). Hier ist von farbig kontrastierenden, grobstrukturierten sowie spiegelnden Oberflächen abzusehen.</p>	<p><b><u>Die Darlegungen zu den Festsetzungen Denkmalschutz werden berücksichtigt</u></b> In die Planzeichnung wird unter Ziffer 4.9 ein neuer Hinweis zum Denkmalschutz aufgenommen.</p> <p>4.4 Anforderungen an den Denkmalschutz bei der Bauausführung Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenfestsetzungen von Gebäuden, die dem Denkmalschutz unterliegen, oder sich in deren Nähe befinden, sind im Zuge des Bauantragsverfahrens zu prüfen. Die dargestellten Maximalhöhen sind lediglich die planungsrechtlich zulässigen Höhen. Im Baugenehmigungsverfahren ist allerdings die positive Stellungnahme bzw. Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde einzuholen. Gegebenenfalls ist die planungsrechtliche Maximalhöhe im Bereich um ein Denkmal herum zu reduzieren bzw. kann nicht ausgeschöpft werden. Dasselbe gilt für Solaranlagen sowie Dacheindeckungen von Vorhaben oder anderen fassadengestaltenden Maßnahmen, die in Sichtbeziehung zu einem Denkmal stehen oder auf einem Denkmal errichtet werden sollen. Diese Sachverhalte sind im Einzelfall über einen Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 9 Denkmalschutzgesetz NRW abzuklären.</p>

Insofern können hier bei Neubauten oder Dachsanierungen Solar- und/oder Photovoltaikanlagen nicht grundsätzlich verpflichtend auferlegt werden, weil sie möglicherweise denkmalfachlich nicht genehmigungsfähig sind.

Von dieser Verpflichtung sind zur Vermeidung gegensätzlicher Vorschriften und späterer Probleme in den Baugenehmigungsverfahren die Denkmäler selbst sowie ein Umkreis mit einem Durchmesser von 300 m um die Denkmäler herum auszunehmen.

Bitte Geometrie im BPlan für Denkmal Walburgaplatz 3-5 anpassen.



Bitte Geometrie im BPlan für Denkmal Hauptstr. 45 anpassen.



**Den Darlegungen zu den Darstellungen der Denkmäler wird entsprochen**

Die Planung wurde aus dem Verfahren zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 28-4 übernommen.

Die genauen Abgrenzungen werden nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen.

<b><u>6. IHK Köln mit Schreiben vom 28.01.2022</u></b>	<b><u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung</u></b> <b><u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u></b>
<p>wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, begrüßen wir die mit der vorliegenden Planung vorgesehene städtebauliche Neuordnung, um die im Plangebiet bestehende Bebauung und deren Nutzungsmischung zu sichern und zukünftige Entwicklungen im gewünschten Rahmen zu ermöglichen. Dadurch entsteht Planungssicherheit für bereits ansässige oder ansiedlungswillige Unternehmen. Gleichwohl möchten wir weiterhin darauf hinweisen, dass uns die Unterteilung der Mischgebietsflächen (MI und MU) entlang der Hauptstraße und des direkt anschließenden rückwärtigen Bereiches unklar erscheint. In der Abwägung zu unserer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird explizit ein möglicher höherer Wohnanteil in den als MU festgesetzten Teilbereichen (im Gegensatz zu dem MI-Bereichen) genannt. Nach der „Bestandsanalyse Nutzungen und Verkehr“ befinden sich die Gebäude mit ausschließlicher oder überwiegender Wohnnutzung jedoch im rückwärtigen Bereich, der als MI ausgewiesen werden soll (v.a. zwischen Kemenat und Parkweg), und die gemischte Nutzung („Geschäftsnutzung und Ärzte mit Wohnen im OG“) im direkt an der Hauptstraße liegenden zukünftigen MU-Bereich. Aus unserer Sicht müssten nach der Intention eines höheren Wohnanteils daher die MI- und MU-Bereiche der aktuellen Bestandsnutzung folgend konsequenterweise getauscht werden. Wir könnten uns stattdessen aber auch vorstellen, die gesamte gemischte Baufläche (MI und MU) als MU auszuweisen und empfehlen, diese Option zu prüfen, um im Bereich der geplanten MI-Gebiete keine faktischen Wohngebiete entstehen zu lassen, die zu einer nicht gewünschten Gemengelage mit den damit verbundenen Einschränkungen benachbarter Gewerbebetriebe führen könnten.</p> <p>Darüber hinaus können wir weiterhin den Ausschluss von Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen in den MI- und MU-Gebieten nachvollziehen. Wir möchten in diesem Zusammenhang jedoch erneut darauf hinweisen, dass auch der Nachfrage nach Vergnügungsstätten Rechnung getragen werden muss. Um diese Nachfrage in städtebaulich gewünschtem Rahmen zu ermöglichen, empfehlen wir ein städtisches Vergnügungsstättenkonzept, das Bereiche innerhalb Overaths definiert, in denen Vergnügungsstätten nicht ausgeschlossen sind.</p>	<p><b><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></b>  Eine Anpassung des MU hin zu einem MI wird auf Grund der Wohn-/ Gewerbeverhältnisse nicht vorgenommen. Das MU besitzt den Vorteil den festgelegten 70% zu 30% Gewerbe zu Wohnverhältnis nicht entsprechen zu müssen. So kann im MU mehr Wohnpotential im Vergleich zum MI aufgebracht werden.  Durch die Festsetzung soll erreicht werden, dass im Gesamtgebiet die Wohnnutzung erhöht werden kann, dass die Schaffung von Wohnraum ein wichtiges städtebauliches Ziel für die Ausprägung der Innenstadt ist. Konflikte sind bei den vorhandenen Nutzungen nicht zu erwarten.</p> <p><b><u>Der Hinweis zum „Vergnügungsstättenkonzept“ wird zur Kenntnis genommen.</u></b>  Die Erarbeitung eines Vergnügungsstättenkonzeptes ist nicht geplant</p>

**7. LVR**  
**mit Mail vom 29.12.2021**

von der o.g. Planung sind die Belange der Denkmalpflege betroffen, weil sich im Plangebiet mehrere Denkmäler gem. § 3 DSchG NRW befinden. Alle Denkmäler sind in der Begründung genannt sowie im Plan dargestellt und grundrissgenau mit der roten Kästchenlinie umfahren. Bezüglich des Denkmals Walburgaplatz 3/5 bestehen aber Zweifel, ob tatsächlich der gesamte Schutzzumfang umfahren ist. Daher bitte ich, erneut Rücksprache mit der UDB der Stadt Overath zu halten und die Kartierung des Schutzzumfangs Walburgaplatz 3/5 zu prüfen und ggf. zu korrigieren.

In den textlichen Festsetzungen ist für Neu- und Umbauten eine max. Firsthöhe von 11 m festgesetzt. Um die geschützten Denkmäler in ihrer Kubatur und Höhe planungsrechtlich zu sichern, sind ihre individuellen Trauf- und Firsthöhen einzumessen und festzusetzen. In Baufeldern, die sich unmittelbar in der Umgebung der Denkmäler befinden, sind für Neu- oder Anbauten mit geneigten Dächern die Trauf- und Firsthöhen der Denkmäler, bei Flachdächern die Traufhöhe der Denkmäler maßgebend, um eine Beeinträchtigung der Belange der Denkmalpflege zu verhindern. Ich rege also an, sich bezüglich der Denkmäler nicht auf die Benennung einer maximalen Firsthöhe zu beschränken, sondern diesen Sachverhalt in geeigneter Form in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Andernfalls wird durch das Planungsrecht ein Rahmen geschaffen und damit Möglichkeiten suggeriert, die aus denkmalrechtlichen Gründen regelmäßig nicht voll ausgeschöpft werden können.

Gemäß der textlichen Festsetzungen sind Solaranlagen in ihrer eigenen Farbgebung und auch abweichend von der festgesetzten Dachneigung zugelassen. Da Solaranlagen auf Denkmälern regelmäßig eine erhebliche Beeinträchtigung darstellen und daher regelmäßig denkmalrechtlich nicht erlaubnisfähig sind, rege ich an, in den textlichen Festsetzungen in geeigneter Form darauf hinzuweisen.

Im Rahmen des sogenannten Umgebungsschutzes von Denkmälern (§ 9 Abs. 1 b) DSchG NRW) - dem Schutz des Denkmals in seinem Wirkungsraum - ist aus denkmalrechtlicher Sicht außerdem auch die Erlaubnisfähigkeit von Solaranlagen in Bezug auf die Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds der Denkmäler zu prüfen. Im Fall, dass eine Solaranlage in der Umgebung von Denkmälern eine erhebliche Beeinträchtigung für diese darstellen würde, wäre sie nicht erlaubnisfähig. Die Beeinträchtigung kann durch eine Aufbringung analog der Dachneigung und durch eine Ausführung der Paneele, Halterungen, Rahmen und Stege in monochrom Schwarz verringert und somit potenziell eine Erlaubnisfähigkeit gegeben sein. Daher rege ich an, dies in Bezug auf die Umgebung der Denkmäler in geeigneter Form in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung,**  
**Beschlussvorschlag mit Erläuterung**

**Die Darlegungen zu den Festsetzungen Denkmalschutz werden berücksichtigt**

Die genauen Abgrenzungen werden nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen.

In die Planzeichnung wird unter Ziffer 4.9 ein neuer Hinweis zum Denkmalschutz aufgenommen.

4.4 Anforderungen an den Denkmalschutz bei der Bauausführung  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenfestsetzungen von Gebäuden, die dem Denkmalschutz unterliegen, oder sich in deren Nähe befinden, sind im Zuge des Bauantragsverfahrens zu prüfen. Die dargestellten Maximalhöhen sind lediglich die planungsrechtlich zulässigen Höhen. Im Baugenehmigungsverfahren ist allerdings die positive Stellungnahme bzw. Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde einzuholen. Gegebenenfalls ist die planungsrechtliche Maximalhöhe im Bereich um ein Denkmal herum zu reduzieren bzw. kann nicht ausgeschöpft werden. Dasselbe gilt für Solaranlagen sowie Dacheindeckungen von Vorhaben oder anderen fassadengestaltenden Maßnahmen, die in Sichtbeziehung zu einem Denkmal stehen oder auf einem Denkmal errichtet werden sollen. Diese Sachverhalte sind im Einzelfall über einen Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 9 Denkmalschutzgesetz NRW abzuklären.

<b><u>8. Stadt Overath, Baubetriebsamt mit Mail vom 20.01.2022</u></b>	<b><u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u></b>
<p>In allen Unterlagen fehlt die Berücksichtigung des Ferrenberger Baches; der Umweltbericht trifft hier eine falsche Aussage, siehe Anlage.</p> <p>Ich bitte um Prüfung/Berücksichtigung der gewässerrelevanten Belange im weiteren Verfahren.</p> <p>zu Ihrer Information: Die vorhandene Bachverrohrung ist in weiten Teilstrecken marode und außerdem in Teilabschnitten hydraulisch zu klein.</p> <p>Ferner liegt sie zum Teil auf privaten Grundstücken.</p> <p>Aus diesen Gründen wird derzeit eine Planung zur Erneuerung der Bachverrohrung auf gesamter Länge* erarbeitet. Die neue Trasse soll dabei nach Möglichkeit komplett in öffentlichen Verkehrsflächen liegen.</p> <p>*D.h. vom Einlauf an der Straße Ferrenberg (oberhalb vom Friedhof) bis zur Mündung in den ebenfalls verrohrten Katzbach (auf Steinhofplatz kurz vor Bahnlinie).</p> <p><b>3.4 Wasser</b></p> <p><b>Basisszenario und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</b>      <b>Das ist falsch! Der verrohrte Ferrenberger Bach fließt durch die Straßen Ferrenberg und</b></p> <p><b>Oberflächengewässer</b>      <b>Kemenat! Wr 20.01.2022</b></p> <p>Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. In ca. 50 m Entfernung, östlich des Plangebietes verläuft die Agger, als silikatisch, fein- bis grobmaterialreicher Mittelgebirgsfluss.</p>	<p><b><u>Dem Hinweis zum Gewässer wird entsprochen</u></b></p> <p>Die Begründung wird unter Ziffer 3.4 des Umweltberichtes um folgenden Passus ergänzt:</p> <p>Nördlich des Plangebietes verläuft der Ferrenberger Bach verrohrt durch die die Straßen „Ferrenberg“. Am westlichen Rand des Plangebietes wird er dann weiter durch die Straße „Kemenat“ geführt.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bbauungsplanes erfolgt keine Beeinträchtigung des „Ferrenberger Baches“. Es ist eine Erneuerung der Bachverrohrung auf gesamter Länge vorgesehen, diese Erneuerung wird jedoch im Rahmen eines anderen Genehmigungsverfahren abgearbeitet.</p>

<b><u>9. Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt 67 Planung und Landschaftsschutz mit Schreiben vom 26.01.2022</u></b>	<b><u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u></b>
<p>nachfolgend übersende ich Ihnen die Stellungnahmen zu obiger Maßnahme.</p> <p><b>Die Stellungnahme(n) aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde:</b></p> <p>Amt 67 (Natur- und Landschaftsschutz):</p> <p><u>Eingriffsbeschreibung:</u> Gegenüber dem rechtskräftigen Planungsstand wird die „Fläche für die Forstwirtschaft“ im steilen Hangbereich ähnlich wie in der nicht fortgeführten beziehungsweise abgeschlossenen 4. Änderung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hiermit sind die wesentlichen zusätzlichen Eingriffe verbunden. Eine Teilfläche wird in den Wohngebieten zur Wiederaufforstung festgesetzt. Diese wurde gegenüber der Frühzeitigen Beteiligung erneut verkleinert.</p> <p><u>Betroffene Belange, Eingriffsbewertung und Bedenken:</u> Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind nicht betroffen. Das Bebauungsplangebiet ist im Wesentlichen bereits bebaut. Die Waldflächen werden über eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesichert und Bäume zum Erhalt festgesetzt. Ein grundsätzlicher Konflikt mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besteht daher nicht. Bedenken werden deshalb nicht geltend gemacht. Folgende Hinweise werden eingebracht:</p> <p><u>Hinweise und Anregungen:</u> Die untere Naturschutzbehörde regt an, die zur Wiederaufforstung vorgesehenen Flächen als Fläche für Wald statt als Wohnbaufläche festzusetzen.</p> <p>Amt 39 (Artenschutz): Keine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Beirat bei der unteren Naturschutzbehörde: Keine Stellungnahme abgegeben.</p>	<p><b><u>Die Hinweise zur Eingriffsbeschreibung aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde (Amt 67) werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p><b><u>Die Hinweise zu den betroffenen Belangen, der Eingriffsbewertung und Bedenken aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde (Amt 67) werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p><b><u>Der Hinweis zur Festsetzung von Wald aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde (Amt 67) wird nicht entsprochen.</u></b> Die Planung wurde aus dem Verfahren zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 28-4 in Absprache mit der Forstbehörde übernommen. Für die Flächen gibt es eine vertragliche Nutzungsvereinbarung, die eine solche Festsetzung nicht vorsieht.</p> <p><b><u>Der Anregung seitens Amt 39 und dem Beirat der unteren Naturschutzbehörde werden zu Kenntnis genommen</u></b> Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.</p>

**Die Stellungnahme(n) aus Sicht der Unteren Umweltschutzbehörde:**

Zu der v.g. Maßnahme der Stadt Overath werden in wasserwirtschaftlicher, bodenschutz-rechtlicher und immissionsschutzrechtlicher Hinsicht und zu den Belangen der Umweltvor-sorge folgende Bedenken, Anregungen und Hinweise vorgetragen:

Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung, Starkregen

Zur o.g. Thematik bestehen aus Sicht der Abwasserbeseitigung/Starkregen keine weiteren Anregungen.

Überschwemmungsgebiet

Bei der Prüfung wurde festgestellt, dass der Planungsraum nicht im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Agger liegt. Aus diesem Grunde sind die Verbotstatbestände und Regelungen gemäß §§ 78 Abs. 1, 3, 4 und 7 sowie § 78a Abs. 1 WHG nicht einschlägig. Bedenken gegen das Vorhaben werden diesbezüglich nicht erhoben. Allerdings weise ich dennoch ausdrücklich darauf hin, dass es ein hochwassergefährdetes Gebiet ist und im Falle einer Überflutung mit großen Schäden zu rechnen ist! Es wird an dieser Stelle auch auf § 78b Abs. 1 Nr. 1 verwiesen. Auch bitte ich einen entsprechenden Hinweis auf § 78c in die Begründung aufzunehmen.

Es besteht derzeit auch die Gefahr, dass der Innenstadtbereich entlang der Hauptstraße auch ausgehend vom Katzbach überflutet wird (wie bereits in der Vergangenheit geschehen).

Ich bemängele, dass von Seiten der Bauleitplanung keine Vorgaben hinsichtlich der hochwasserangepassten Bauausführung gemacht werden, während es ansonsten eine Vielzahl anderer baulicher Anforderungen gibt (z.B. Dachneigungen und Fassadenfarben). Es wird die Verantwortung ausschließlich durch Hinweis auf § 5 WHG auf den Grundstückseigentümer gelegt. Dies ist nicht zielführend, da oftmals Objekte durch Bauträger gebaut werden, mit dem Wissen, sie später zu verkaufen. Bewusst wird dann nicht auf eine (meist teurere) hochwasserangepasste Bauausführung geachtet. Dies hat zur Folge, dass es bei Hochwasser trotzdem zu erheblichen Schäden kommt, was die Eigentümer in schwierige Situationen bringt. Im Falle von Kellern, Tiefgaragen und Souterraingeschossen besteht sogar Lebensgefahr! Nach meiner Auffassung hat die kommunale Bauleitplanung im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge hier Vorsorge zu treffen.

Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zum o.g. B-Plan keine Bedenken.

**Die Hinweise zum Schmutz- und Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen.**

Es bestehen keine Bedenken.

**Den Anregungen zum Überschwemmungsgebiet wird nicht entsprochen.**

Unter Ziffer 4.5 der Hinweis wird auf den Hochwasserrisikobereich und das Wasserhaushaltsgesetz auf die wasserrechtlich Situation hingewiesen. Dieser Hinweis ist für einen Bauleitplan als ausreichend anzusehen, da es für hier keine weiterführende Verpflichtung, Notwendigkeit noch Ermächtigung nach BauGB besteht, andere Gesetze mit den entsprechenden Inhalten zu zitieren.

**Den Anregungen zu Vorgaben zur hochwasserangepassten Bauausführung wird entsprochen.**

In Bezug auf den Hochwasserrisikobereich wird der folgende Text im Hinweis 4.6 Hochwasserrisikobereich ergänzt:

„Aus Gründen der Gefahrenabwehr bzw. – minderung sollten Wohnräume im Kellergeschoss vermieden werden.“

**Die Anregung zum Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen.**

Es bestehen keine Bedenken.

#### Grundwasserbewirtschaftung

Zur o.g. Thematik bestehen aus Sicht der Grundwasserbewirtschaftung keine Bedenken.

#### Bodenschutz / Altlasten

Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende Altlasten und altlastverdächtige Flächen, die gem. § 8 LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) im Altlastenkataster des Rheinisch-Bergischen Kreises erfasst sind:

Aktenzeichen	Lagebezeichnung	Art der Fläche
66.53.16.28	Battenfeld Glockengießerstraße, Overath	Altstandort

Besondere Anforderungen können sich bei Nutzungsänderungen oder hinsichtlich der Entsorgung von Bodenaushub während zukünftiger Bautätigkeiten auf der vorgenannten Fläche ergeben. Es ist darauf zu achten, dass die Maßgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im Hinblick auf das jeweilige Nutzungsszenario eingehalten werden.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des B-Plans 156.

Es wird angeregt die folgende Ergänzung und folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

#### **Altlasten:**

Gemäß des Altlastenkatasters der Unteren Bodenschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises befindet sich im Plangebiet eine Altlast gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) mit dem Aktenzeichen 66.53.16.28. Bei der vorliegenden Altlast handelt es sich um einen Altstandort, im Bereich des Kolpingplatzes 3 und der Glockengießerstraße 10.

#### **Hinweis:**

Recyclingmaterial: Bei beabsichtigter Verwendung von Recyclingmaterial ist vorab die Prüfung und Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises erforderlich.

#### **Die Anregung zur Grundwasserbewirtschaftung wird zur Kenntnis genommen.**

Es bestehen keine Bedenken.

#### **Die allgemeinen Anregungen zum Bodenschutz / Altlasten wird zur Kenntnis genommen.**

Es bestehen keine Bedenken.

#### **Der Anregung zu den Altlasten wird entsprochen.**

Die dargelegten Hinweise Altlasten und Hinweis Recyclingmaterial werden ergänzt:

#### **Hinweis 4.8 Altlasten**

Gemäß des Altlastenkatasters der Unteren Bodenschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises befindet sich im Plangebiet eine Altlast gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) mit dem Aktenzeichen 66.53.16.28. Bei der vorliegenden Altlast handelt es sich um einen Altstandort, im Bereich des Kolpingplatzes 3 und der Glockengießerstraße 10.

#### **Hinweis 4.9 Recyclingmaterial**

Bei beabsichtigter Verwendung von Recyclingmaterial ist vorab die Prüfung und Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises erforderlich.



**Die Stellungnahme(n) aus Sicht der Kreisstraßen (Bau/Unterhaltung) und Verkehr:**

- nach Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde -:

In Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde weise ich darauf hin, dass die verkehrliche Erschließung des Gebietes bereits ausgelastet zu sein scheint.

Für größere bauliche Maßnahmen sollte die Realisierbarkeit über ein Verkehrsgutachten nachgewiesen werden.

Zu der im Übersichtsplan dargestellten Ausweisung von Verkehrsberuhigten Bereichen weise ich darauf hin, dass die entsprechenden Straßenabschnitte als Mischfläche gestaltet werden müssen. Gemäß den Verwaltungsvorschriften zu Z. 325 StVO kann ein verkehrsberuhigter Bereich nur für einzelne Straßen oder Bereiche in Betracht kommen. Die Straßen oder Bereiche dürfen nur von sehr geringem Verkehr frequentiert werden und sie müssen über eine überwiegende Aufenthaltsfunktion verfügen. Solche Straßen oder Bereiche können auch in Tempo 30-Zonen integriert werden. Die mit Zeichen 325 gekennzeichneten Straßen oder Bereiche müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. In der Regel wird ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite erforderlich sein. Das Zeichen 325.1 darf nur angeordnet werden, wenn Vorsorge für den ruhenden Verkehr getroffen ist. Mit Ausnahme von Parkflächenmarkierungen sollen in verkehrsberuhigten Bereichen keine weiteren Verkehrszeichen angeordnet werden. Die zum Parken bestimmten Flächen sollen nicht durch Zeichen 314 gekennzeichnet werden, sondern durch Markierung, die auch durch Pflasterwechsel erzielt werden kann.

Außerdem wird auf eine Veröffentlichung des GDV aus dem Jahr 2016 verwiesen; danach sollten Verkehrsberuhigte Bereiche nicht unmittelbar an Verkehrsstraßen angrenzen, da Mischflächen in der Regel Spielbereiche sind und verhindert werden muss, dass Kinderspiele direkt neben einer Verkehrsstraße stattfinden. Durch die Lage der Straße im Netz soll sichergestellt sein, dass sie nur von Anwohnern befahren wird (z.B. in Sackgassen). Über die Straße sollen keine gewerblichen Betriebe, Geschäfte usw. erschlossen sein. Der Kraftfahrzeugverkehr muss zu allen Zeiten gering sein (welche Verkehrsstärken in Kauf genommen werden können, hängt auch von den örtlichen Gegebenheiten ab; selbst bei besonders günstigen örtlichen Voraussetzungen sind 100 Kraftfahrzeuge in der Spitzenstunde aber die allenfalls noch zulässige Obergrenze).

**Die Anregungen aus Sicht der Verkehrssicherung und -lenkung werden berücksichtigt**

Die Festsetzungen wurden aus dem Ursprungsplan übernommen. Neue Festsetzungen sind nicht erfolgt.

Da bis zum heutigen Tage keine verkehrsberuhigten Maßnahmen durchgeführt wurde und diese auch nicht geplant sind, kann die Festsetzung „Verkehrsberuhigter Bereich“ entfallen. Für die Flächen wird die Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“ getroffen. Auf diesen Flächen können später verkehrsberuhigte Maßnahmen nach Vorgaben der zuständigen Behörden trotzdem umgesetzt werden.

Der Streckenabschnitt darf nicht lang sein, weil die Einhaltung von Schrittgeschwindigkeit über Strecken von z.B. wesentlich mehr als 100 m als unzumutbar empfunden wird. Es dürfen keine Linienbusse verkehren.  
Somit kommt die Ausschilderung eines Verkehrsberuhigten Bereiches nur für einzelne Straßen/Bereiche in Betracht und nicht für eine komplette Wohnsiedlung. Die besondere Gestaltung (niveaugleicher Ausbau etc.) muss den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. Dies kann nur durch entsprechende bauliche Maßnahmen erreicht werden.

**Die Stellungnahme aus Sicht des Brandschutzes:**

Für das o.a. Vorhaben ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden sicher zu stellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen soll in einer Entfernung von max. 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m<sup>3</sup>/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschatzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.

Wenn Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Feuerwehrezufahrten und Feuerwehrebewegungsflächen zu planen. Erforderlichenfalls sind Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge vorzusehen. Einzelheiten können mit der Brandschutzdienststelle abgestimmt werden. Zufahrt- und Aufstellmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsdienst auf dem Gelände sind entsprechend den Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen.

**Die Stellungnahme aus Sicht des Bauamtes:**

Keine Stellungnahme abgegeben.

**Die Stellungnahme aus Sicht der Unteren Jagdbehörde:**

Keine Stellungnahme abgegeben.

**Die Stellungnahme aus Sicht der Unteren Fischereibehörde:**

Keine Stellungnahme abgegeben.

**Die Stellungnahme aus Sicht des ÖPNV:**

Keine Stellungnahme abgegeben.

**Die Stellungnahme aus Sicht des Gesundheitsamtes:**

Keine Stellungnahme abgegeben.

**Die Stellungnahme aus Sicht des Jugendamtes:**

Keine Stellungnahme abgegeben.

**Die Darlegungen aus Sicht des Brandschutzes zu Kenntnis genommen**

Die Anregungen werden bei der Umsetzung von Baumaßnahmen berücksichtigt.

**Die Anregungen aus Sicht des Bauamtes, der Unteren Jagdbehörde, der Unteren Fischereibehörde, des ÖPNV, des Gesundheitsamtes und des Jugendamtes werden zur Kenntnis genommen.**

Es wurde keine Bedenken geäußert.

<b><u>10. Straßen NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg mit Mail vom 11.01.2022</u></b>	<b><u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u></b>
<p>hiermit verweise ich auf meine Stellungnahme vom 21.10.2020. Die Inhalte und Hinweise behalten auch weiterhin ihre volle Gültigkeit.</p> <p><u>Stellungnahme vom 21.10.2020:</u></p> <p>das o.g. Plangebiet liegt im direkten Bereich des Abschnittes 13 der B 484, Ortsdurchfahrt Overath und berührt somit wesentliche Belange der Straßenbauverwaltung. Grundsätzliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 (Overath - Ortskern- Nord) der Stadt Overath bestehen aus Sicht der Straßenbauverwaltung allerdings nicht.</p> <p>In Betracht der vorgesehenen Nachverdichtung bitte ich jedoch um Berücksichtigung der nachfolgenden Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9(1) Nr. 24 BauGB:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet unterliegt einer Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Bundesstraße. Notwendige Schutzmaßnahmen hat die Stadt in Eigenverantwortung durchzuführen bzw. im Plan festzusetzen.</li> <li>- Unter Hinweis § 9(1) Nr. 24 BauGB bitte im Bebauungsplan festzusetzen, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen aufgrund von Verkehrslärm (der B- Straße) passive Maßnahmen zum Schutz gegen die Lärmemissionen zu treffen sind.</li> <li>- Die Berücksichtigung der Verkehrsemissionen obliegt dem Vorhabenträger. Dies gilt auch bei durch Planungen Dritter bedingten „wesentlichen Änderungen an Straßen“ (z. B. neue Kreuzung, neue Linksabbiegespur, neue Lichtsignalanlage). An den Träger der Straßenbaulast können diesbezüglich auch zukünftig keine Forderungen gestellt werden.</li> </ul> <p>Im Rahmen der weiteren Abstimmungen behalte ich mir ergänzende Forderungen vor. Über Ihre Entscheidung zu den vorstehenden Ausführungen bitte ich Sie mich entsprechend in Kenntnis zu setzen</p>	<p><u>Abwägung zur Stellungnahme vom 21.10.2020:</u></p> <p><b><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Es wurde keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.</p> <p><b><u>Die Anregungen zu den Schutzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Es wurde keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.</p> <p><b><u>Den Anregungen zur Verkehrslärmfestsetzung wird entsprochen.</u></b> Folgende Festsetzung wird getroffen:</p> <p><u>1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</u> Bei der Errichtung von baulichen Anlagen aufgrund von Verkehrslärm der "Hauptstraße" passive Maßnahmen zum Schutz gegen die Lärmemissionen zu treffen. Hier sind die Anforderungen nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2018 zu erfüllen.</p> <p><b><u>Die Anregungen zu den Verkehrsemissionen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Es wurde keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.</p>

<b><u>11. Stadt Overath, Verkehrssicherung und -lenkung mit Mail vom 28.12.2021</u></b>	<b><u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u></b>
<p>die in der Planzeichnung unterschiedlich dargestellten Verkehrsflächen sind in der vorliegenden Form nicht nachvollziehbar. Bei den Straßen Kemenat und Glockengießerstraße handelt es sich derzeit, wie der Parkweg und die Josefshöhe, um „normale“ Straßenverkehrsflächen=Straßen und nicht um Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche).</p> <p>Hinsichtlich der straßenverkehrsrechtlichen Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen gelten die folgenden Voraussetzungen:</p> <p>Gemäß den Verwaltungsvorschriften zu Zeichen 325.1 der Straßenverkehrsordnung (StVO) kann ein verkehrsberuhigter Bereich für einzelne Straßen oder Bereiche in Betracht kommen. Die Straßen oder Bereiche dürfen nur von sehr geringem Verkehr frequentiert werden und sie müssen über eine überwiegende Aufenthaltsfunktion verfügen. Solche Straßen oder Bereiche können auch in Tempo 30-Zonen integriert werden. Die mit Zeichen 325.1 StVO gekennzeichneten Straßen oder Bereiche müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. In der Regel wird ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite erforderlich sein</p> <p>Das Zeichen 325.1 darf nur angeordnet werden, wenn Vorsorge für den ruhenden Verkehr getroffen ist. Mit Ausnahme von Parkflächenmarkierungen sollen in verkehrsberuhigten Bereichen keine weiteren Verkehrszeichen angeordnet werden. Die zum Parken bestimmten Flächen sollen nicht durch Zeichen 314 gekennzeichnet werden, sondern durch Markierung, die auch durch Pflasterwechsel erzielt werden kann.</p> <p>Selbst bei dem notwendigen entsprechenden aufwendigen Umbau der vorhandenen Straßenflächen scheidet eine Ausweisung der gesamten Glockengießerstraße als verkehrsberuhigter Bereich aus, da sie durch die am Ende der Straße liegende 5-zügige Kita und die hier vorhanden recht großflächigen privaten Parkflächen (altes Post/Telekom-Gelände) über nicht unerheblichen Ziel und Quellverkehr verfügt, so dass die gesetzliche Anforderung nach sehr geringem Verkehr hier nicht gegeben ist.</p>	<p><b><u>Die Anregungen aus Sicht der Verkehrssicherung und -lenkung werden berücksichtigt</u></b></p> <p>Die Festsetzungen wurden aus dem Ursprungsplan übernommen. Neue Festsetzungen sind nicht erfolgt.</p> <p>Da bis zum heutigen Tage keine verkehrsberuhigten Maßnahmen durchgeführt wurde und diese auch nicht geplant sind, kann die Festsetzung „Verkehrsberuhigter Bereich“ entfallen. Für die Flächen wird die Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“ getroffen. Auf diesen Flächen können später verkehrsberuhigte Maßnahmen nach Vorgaben der zuständigen Behörden trotzdem umgesetzt werden.</p>

Auch ist nicht ersichtlich, bzw. nachvollziehbar, warum der kleine Parkplatz im Bereich des Walburgerplatzes (Ecke Kreisverkehr B 484 / L 136) nicht ins Planungsgebiet einbezogen wurde, obwohl dieser einzig über die im Planungsgebiet enthaltenen Straßen Kernenat, Walburgerplatz angefahren werden kann.

Bei der Bestandsanalyse Nutzung und Verkehr ist die Josefs Höhe als Straße mit Zweirichtungsverkehr (Fahrverkehr) gekennzeichnet worden. Tatsächlich handelt es sich, aufgrund der sehr geringen Straßenbreite, um eine nur bergauf zu befahrende Einbahnstraße.

Der Großteil der im Planungsgebiet vorhandenen Verkehrsflächen sind aufgrund ihrer geringen Straßenbreiten nur minder leistungsfähig. Es wird daher weiter inhaltlich auf die bisherige Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde vom 28.09.2020 verwiesen.

#### Stellungnahme vom 28.09.2020:

gegen den Bebauungsplan Nr. 156 „Overath Ortskern-Nord“ bestehen verkehrsrechtliche Bedenken.

Laut der vorliegenden Begründung soll eine zentrennahe, behutsame Nachverdichtung mit einer Mischung aus Geschäften, Infrastruktureinrichtungen, Verwaltungen und vor allem Wohnen (auch in den Obergeschossen) planungsrechtlich umsetzbar sein.

Insbesondere soll das Quartier mit Bezug zu der in den letzten Jahren entstandenen Neubebauung moderat entwickelt, neustrukturiert und städtebauliche sinnvoll und modern überplant werden, damit das Plangebiet für die Zukunft entwicklungsfähig bleibt

Die Erschließung des Gebietes soll über die vorhandenen Erschließungen erfolgen. Zusätzliche Straßenverkehrsflächen sind nicht geplant.

Dies hält die Straßenverkehrsbehörde für problematisch, da sie die vorhandenen Verkehrsflächen nicht ohne Änderungen - für leistungsfähig genug hält, zusätzlichen zu erwartenden Verkehr auszunehmen.

Ein verkehrsplanerisches Gutachten als Nachweis der ausreichenden Leistungsfähigkeit hält die Straßenverkehrsbehörde daher vor einer Entwicklung des Gebietes für zwingend erforderlich, da in fast allen betroffenen Straßen bereits heute kein gefahrloser Begegnungsverkehr möglich ist. Ggfs. könnten entweder Änderungen an den Verkehrsflächen oder eine Reduzierung der Planung in der Folge notwendig sein

#### **Die Anregung zum Parkplatz wird zur Kenntnis genommen:**

Der Planbereich entspricht dem des Ursprungsbebauungsplanes. Eine Notwendigkeit zur Hereinnahme des Parkplatzes in den Geltungsbereich ist nicht ersichtlich.

#### **Die Anregung zum Parkplatz wird zur Kenntnis genommen:**

Die Bestandsanalyse dient lediglich der Visualisierung des Gebiets bei der Vorstellung der Planung in den politischen Gremien und hat lediglich erläuternden Charakter und ist kein Abwägungsgegenstand des Bebauungsplanes.

#### Abwägung zur Stellungnahme vom 28.09.2020:

#### **Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

#### **Der Anregung zu den zusätzlichen Straßenverkehrsflächen wird nicht entsprochen.**

Die Neuüberplanung dieses Gebietes schafft nur im geringfügigen Ausmaß neue Wohnflächen. Das daraus resultierende zusätzliche Verkehrsaufkommen hat kaum Einfluss auf das gesamte Verkehrsaufkommen.

**12. Deutsche Telekom Technik GMBH  
mit Schreiben vom 06.01.2022**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich liegt auf dem Grundstück Glockengießstr. 28 a in 51491 Overath unsere Betriebsstelle für das Ortsnetz Overath (02206).

Von der Anlage gehen Lärmemissionen aus, die nicht vermieden werden können. Mit Rücksicht auf den Bestandsschutz und zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit unserer Anlagen beantragen wir, das benannte Gebiet als gemischte Baufläche darzustellen bzw. als MI/MK-Gebiet festzusetzen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie Ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Anlagen können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung  
Beschlussvorschlag mit Erläuterung**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Es wurde keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

**Den Anregungen zu den Festsetzungen wird nicht entsprochen.**

Der § 9 (1) lässt lediglich die lagemäßige Festsetzung der Verkehrsflächen zu. Für bauliche Ausführungsfestsetzungen besteht keine Ermächtigung nach BauGB und dies können auch nicht festgesetzt werden. Es werden somit keine Festsetzungen getroffen.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden an:

Deutsche Telekom Technik GmbH

T NL West, PTI 22

Innere Kanalstr. 98

50672 Köln

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

<b><u>13. umicore</u></b> <b><u>mit Schreiben vom 28.12.2021</u></b>	<b><u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u></b> <b><u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u></b>
<p>wir nehmen Bezug auf Ihre Anfrage vom 17.12.2021 per E-Mail und dürfen Ihnen mitteilen, dass für das oben genannte Planungsvorhaben aufgrund der uns vorliegenden Grubenpläne keine bergbaulichen Tätigkeiten durchgeführt wurden. Bitte beachten Sie jedoch, dass aufgrund der langen Bergbautradition in dieser Region die Möglichkeit einer (z.B. in Grubenplänen nicht eingezeichneten oder von Dritten illegal betriebenen) bergbaulichen Tätigkeit, auch unsererseits, nie mit völliger Gewissheit ausgeschlossen werden kann. Mit obiger Aussage übernehmen wir daher keine Gewähr für das Nichtvorliegen von Risiken, die mit bergbaulichen Tätigkeiten zusammenhängen.</p> <p>Unsere Auskunft erfolgt unentgeltlich und als reine Gefälligkeit. Es kommt ausdrücklich kein Auskunftserteilungsvertrag zustande. Für die Richtigkeit der von uns erteilten Auskünfte übernehmen wir keine Haftung. § 276 Abs.3 BGB bleibt unberührt. Es werden von der Fa. Umicore Mining Heritage GmbH auch in Zukunft keine bergbaulichen Tätigkeiten mehr stattfinden.</p>	<p><b><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></b>          Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.          Nach den vorliegenden Unterlagen wurden keine bergbaulichen Tätigkeiten durchgeführt.</p>