

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr. XVI/623

Overath, den 30.05.2022

- öffentliche Sitzung  
 nichtöffentliche Sitzung

Berichtersteller:  
Latus, Martin

## Beratungsfolge

Bau- und Planungsausschuss

## Sitzungstermin

23.08.2022

**Bebauungsplanes Nr. 85 - 7. Änderung „Overath-Steinenbrück, Altes Zollhaus“ sowie 78. FNP - Änderung**

**hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Finanzielle Auswirkungen?	nein
Geschäftsjahr	2022
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:

Der Bau- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den **Bebauungsplan 85 - 7. Änderung - "Overath-Steinenbrück, Altes Zollhaus"** sowie für die **78. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Overath Altes Zollhaus** durchzuführen.

Mit der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für bereits im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 85 - 7. Änderung "Overath-Steinenbrück, Altes Zollhaus" gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geschaffen werden. Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Die 78. Änderung des Flächennutzungsplans dient der planungsrechtlichen Vorbereitung entsprechender Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Sie hat die Ausweitung von Wohnbau- sowie Mischbaufläche zum Ziel, aus der das geplante Wohngebiet gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden kann. Die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Darstellung von „Wohnbaufläche“ (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und „Gemischte Baufläche“ (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB anstelle der bisherigen „Grünfläche“, „Wohnbaufläche“ sowie „Gemischte Baufläche“.

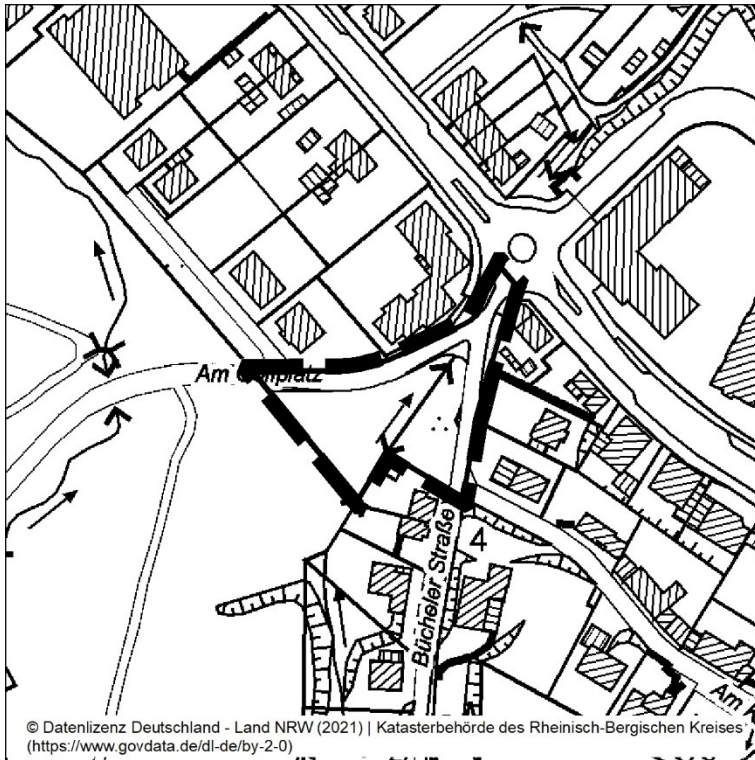
Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgen. Durch den verbindlichen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen geschaffen werden. Mit der Änderung des Bebauungsplans werden weitere Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt. Es ist eine umwelt- und klimafreundliche Planung im Ortsteil Steinenbrück beabsichtigt. Neben der Schaffung benötigten Wohnraums wird die vorhandene Baulücke im Ortskern geschlossen. Dies stellt einen städtebaulich sinnvollen Abschluss dar. Dies trägt zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Ortsteils bei. Um die Versiegelung von Flächen im Außenbereich zu reduzieren, wird mittels des Bebauungsplans die Verdichtung des Innenbereichs vorangetrieben. Der vorliegende Bebauungsplan unterstützt das Ziel der Innen- vor Außenentwicklung.

Das Plangebiet liegt südlich der Olper Straße (L 136). Begrenzt wird das Gebiet von den Straßen „Am Golfplatz“ und „Bücheler Straße“. Südlich wird das Gebiet durch die Golfanlage „Golfclub am Lüderich“ begrenzt.

Folgende Grundstücke befinden sich ganz oder teilweise im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85: Gemarkung Löderich, Flur 5, Flurstück 2066, 2067, 2069, 2896, 4471, 4527.

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Grünfläche“, „Wohnbaufläche“ sowie „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Da die Darstellung nicht mehr der aktuellen planerischen Zielsetzung der Stadt Overath für das Plangebiet entspricht, führt die Stadt Overath die 78. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 - 7. Änderung "Overath-Steinenbrück, Altes Zollhaus" durch.

Mit Schreiben vom 24.06.2021 hat die Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass keine landesplanerischen Bedenken zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Overath bestehen.



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 85 - 7. Änderung "Overath-Steinenbrück, Altes Zollhaus" sowie 78. Änderung des Flächennutzungsplanes  
© Deutsche Grundkarte, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation, Rh.-Berg.-Kreis

In Vertretung  
Steinwartz  
Beigeordneter

Anlagen:

- Anlage 1: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 85 - 7. Änderung
- Anlage 2: Begründung Bebauungsplan Nr. 85 - 7. Änderung
- Anlage 3: Textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 85 - 7. Änderung
- Anlage 4: Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 85 - 7. Änderung
- Anlage 5: Artenschutzprüfung (ASP I) Bebauungsplan Nr. 85 - 7. Änderung
- Anlage 6: Protokoll der Artenschutzprüfung (ASP I) Bebauungsplan Nr. 85 - 7. Änderung
- Anlage 7: Planzeichnung 78. Flächennutzungsplanänderung
- Anlage 8: Begründung 78. Flächennutzungsplanänderung
- Anlage 9: Umweltbericht 78. Flächennutzungsplanänderung