



RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT OVERATH 2040

AUFTRAGGEBERIN

Stadt Overath

Hauptstraße 25 | D-51491 Overath
post@overath.de | www.overath.de

KONZEPTION

post welters + partner mbB Architekten & Stadtplaner

Arndtstraße 37 | D-44135 Dortmund
Fon +49 231 47 73 48.60 | Fax +49 231 55 44 44
info@postwelters.de | www.post-welters.de

Abbildungen und Tabellen:
post welters + partner mbB und Stadt Overath
(sofern nicht besonders gekennzeichnet)

Luftbilder:
Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0
(www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

OVERATH/ DORTMUND, IM FEBRUAR 2023

INHALT

TEIL A - GRUNDLAGEN

1.	EINLEITUNG	05
1.1	ANLASS UND ZIELSTELLUNG	05
1.2	PLANUNGSPROZESS	06
1.3	BETEILIGUNG ZUM »RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT«	08
2.	STADTPROFIL	10
3.	WOHNBAU- UND GEWERBEFLÄCHENBEDARF	12
3.1	WOHNBAUFLÄCHENBEDARFSPROGNOSE	12
3.2	GEWERBEFLÄCHENBEDARFSPROGNOSE	17
4.	ORTSTEILPROFILE	20

TEIL B - KONZEPTION

5.	GESAMTSTÄDTISCHE LEITZIELE FÜR DIE STADT OVERATH - STRATEGISCHE ENTWICKLUNGSPLANUNG OVERATH 2040	39
6.	RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR DIE STADT OVERATH	41
7.	ORTSTEILENTWICKLUNGSKONZEPTE	52
7.1	LEITLINIEN - GESAMTSTÄDTISCHE ABLEITUNG	52
7.2	TALENTE DER ORTSTEILE	60
7.3	KERNSTADT OVERATH & UMGEBUNG	62
7.4	BROMBACH / IMMEKEPPEL & UMGEBUNG	65
7.5	HEILIGENHAUS & UMGEBUNG	68
7.6	MARIALINDEN & UMGEBUNG	70
7.7	UNTERESCHBACH / STEINENBRÜCK & UMGEBUNG	73
7.8	VILKERATH & UMGEBUNG	76
8.	VERKNÜPFUNG MIT DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	79

A

GRUNDLAGEN

1. EINLEITUNG

1.1 ANLASS UND ZIELSTELLUNG

Wie soll sich Overath angesichts fortwährender gesellschaftlicher, ökonomischer und ökologischer Veränderungen bis zum Jahr 2040 weiterentwickeln? Zur Beantwortung dieser Fragestellung hat sich die Stadt Overath entschieden, den Flächennutzungsplan (FNP) als Basis für eine nachhaltige Stadtentwicklung der nächsten 15-20 Jahre neu aufzustellen, um die räumliche und städtebauliche Entwicklung innerhalb des Stadtgebietes langfristig zu steuern.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 1980 und beinhaltet inzwischen eine Vielzahl von Änderungen. Hinsichtlich seiner Bestands- und Prognosedaten wie auch der Ziele der gemeindlichen Entwicklung ist der Plan veraltet. Außerdem haben sich zum einen die ge-

setzlichen Rahmenbedingungen, insbesondere im Umweltrecht, geändert. Zum anderen gilt es, auch weiteren veränderten demografischen, ökonomischen und ökologischen Anforderungen, wie z.B. dem demografischen Wandel mit seinen erheblichen Auswirkungen auf die künftige Stadtentwicklung, zu berücksichtigen und mit der Neuaufstellung gerecht zu werden.

Dem Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist ein informeller Planungsprozess zum »Räumlichen Entwicklungskonzept« vorgeschaltet. In diesem Rahmen werden thematisch differenziert Entwicklungsrichtungen diskutiert. Die Erstellung ist der erste Schritt einer aktiven Zukunftsplanung, in der die langfristige Entwicklungsrichtung der Stadt Overath festgelegt wird.

Der Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan ist ein wichtiges Planungsinstrument zur Steuerung der gemeindlichen Entwicklung, da für das gesamte Stadtgebiet die vorhandene bzw. geplante Nutzung dargestellt wird. Der Plan regelt als behördenverbindlicher vorbereitender Bauleitplan insbesondere, wo Flächen für Wohnen und Gewerbe vorgesehen sind und welche Flächen z. B. für landwirtschaftliche Nutzung oder Wälder freigehalten werden. Gem. § 5 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Diese Aussagen werden dann durch Bebauungspläne für kleinere Teilräume des Stadtgebietes weiter konkretisiert. Die Neuaufstellung des Flächennut-

zungsplans ermöglicht, die Ziele der gemeindlichen Entwicklung zu prüfen und im Hinblick auf einen etwa 15 bis 20-jährigen Planungshorizont zu schärfen. Die planerische Konzeption berücksichtigt insbesondere die Flächenansprüche der Nutzungen Wohnen und Gewerbe sowie Ziele für die künftige Stadtentwicklung für weitere Themenfelder wie insbesondere Natur, Umwelt und Klima oder Zentren und Ortsmitten. Der Flächennutzungsplan besteht aus einer grafischen Planzeichnung, dem eigentlichen farblich gestalteten Flächennutzungsplan, einer Begründung zum Flächennutzungsplan und einem Umweltbericht.

Das räumliche Entwicklungskonzept

Das »Räumliche Entwicklungskonzept« dient als Grundlage für die künftigen Darstellungen im Flächennutzungsplan und wird daher zeitlich vor dem Flächennutzungsplan erarbeitet. Das Gesamtergebnis ist ein räumliches Konzept, das sowohl Aussagen für die gesamtstädtische Entwicklung als auch für die einzelnen Ortsteile beinhaltet. Es besteht aus räumlichen Karten sowie ergänzenden Leitzielen bzw. Leitlinien. Hieraus können zentrale Vorgaben für die künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet werden. Es zeigt u.a. auf, wo Schwerpunkte für neue Wohngebiet sowie Gewerbe- und Industriegebiete in der Stadt entstehen können. Es bildet zugleich ab, welche Natur- und Landschaftsräu-

me erhalten bzw. erweitert werden sollen. Das »Räumliche Entwicklungskonzept« leistet so bereits einen Beitrag für Flächenausweisungen auf Ebene des Flächennutzungsplans, da – insbesondere durch frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – ein Diskurs über künftige Siedlungsentwicklung transparent beginnt und zu mehr Akzeptanz verhelfen kann. Als Grundlage für das räumliche Entwicklungskonzept dient die »Strategische Entwicklungsplanung Overath 2040«, in der bereits gesamtstädtische Ziele für einzelne Themenfelder (z.B. Wohnen, Mobilität oder Freiraum) von der Verwaltung in Zusammenarbeit mit NRW.URBAN in einem breiten Beteiligungsprozess definiert wurden.

1.2 PLANUNGSPROZESS

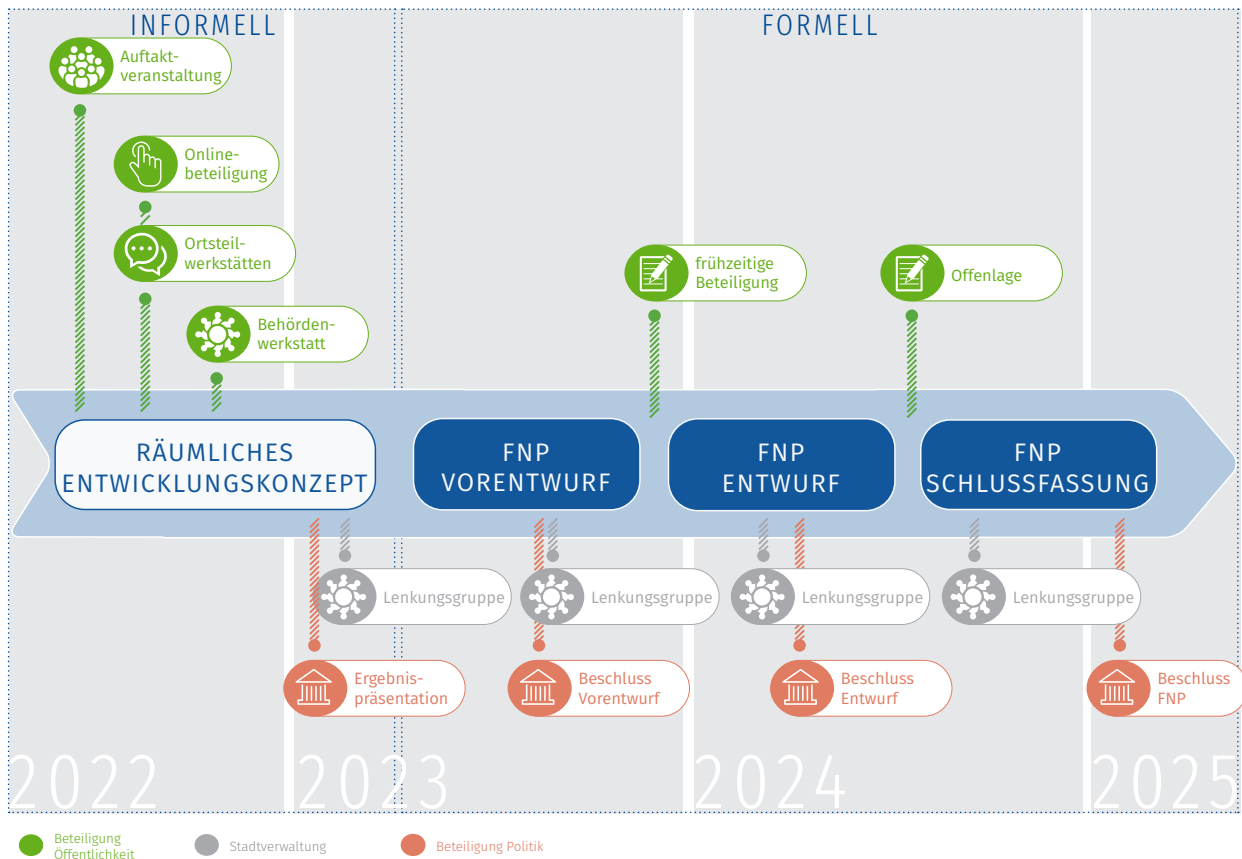


ABBILDUNG 1: DARSTELLUNG DES PLANUNGSPROZESSES

Die Aufstellung des informellen räumlichen Entwicklungskonzepts und des formellen Flächennutzungsplanes (FNP) erfolgt nacheinander (vgl. Abbildung 1). Im Anschluss an die Aufstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes wird der FNP in drei Schritten (FNP Vorentwurf, FNP Entwurf und FNP Schlussfassung) erarbeitet. Begleitet wird der Prozess durch unterschiedliche Beteiligungsformate, in denen alle Bürgerinnen und Bürger, die städtische Politik sowie Fachbehörden, Institutionen und Verbände als sogenannte Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit haben, sich einzubringen. Die verwaltungsinterne Lenkungsgruppe koordiniert gemeinsam mit den beauftragten Büros das Projekt.

Nach ersten Vorarbeiten im Jahr 2020 wurde nach der inhaltlichen Erarbeitung der »Strategischen Entwicklungsplanung Overath 2040« mit dem Jahreswechsel 2021 / 2022 der Prozess des »Räumlichen Entwicklungskonzeptes« begonnen. Dazu wurden als planerische Grundlagen die Rahmenbedingungen in Overath analysiert und bestehende Fachplanungen miteinbezogen. Die Bürgerinnen und Bürger Overaths wurden erstmals im Frühjahr im Rahmen einer Auftaktveranstaltung detailliert über Ziele und Ablauf des Verfahrens informiert. Der von Planungsbüro und Verwaltung gemeinsam erarbeitete Konzeptentwurf wurde im Sommer 2022 in Ortsteilwerkstätten und einem Behördenworkshop zur Diskussion gestellt, sodass er im Anschluss konkretisiert werden konnte. Zuletzt erfolgte eine Veranstaltung zur Beteiligung der Politik im Februar 2023. **Im Anschluss wurde das »Räumliche Entwicklungskonzept« politisch beschlossen.**

Der formelle Prozess der Aufstellung eines Flächennutzungsplans ist über die Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) weitgehend vorgegeben. Das Verfahren ist demnach in die drei Phasen Vorentwurf, Entwurf und Schlussfassung gegliedert, bevor der FNP wirksam wird. Weiterhin ist im BauGB auch die Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden geregelt.

Der FNP Vorentwurf ist der erste große Schritt auf dem Weg zum FNP. In diesem werden unter anderem die Vorgaben für den künftigen Siedlungsflächenbedarf und Reserveflächen aktualisiert und Anforderungen des Klimaschutzes und Klimawandels geprüft. Parallel zum FNP Vorentwurf wird ein Umweltbericht erarbeitet, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen ermittelt, beschreibt und bewertet. Auch dies erfolgt auf Basis der rechtlichen Vorgaben. Sobald der FNP Vorentwurf erarbeitet ist, wird er von den zuständigen Fachausschüssen erörtert und anschließend beschlossen. Der Beschluss ist die Grundlage für die frühzeitige Beteiligung. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt auf Grundlage der §§ 3 (1) und 4 (1) des BauGB. Sie dient der frühzeitigen Information über die allgemeinen Ziele und Inhalte des FNPs sowie seiner Auswirkungen. Dazu wird der FNP Vorentwurf für einen Monat ausgelegt. Bürgerschaft und Behörden haben in dieser Zeit die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben.

Die zweite Phase des formellen Aufstellungsverfahrens beginnt mit der Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung. Der Flächennutzungsplan wird daraufhin weiter ausgearbeitet und im Anschluss erneut zur öffentlichen und behördlichen Diskussion gestellt. Der FNP Entwurf wird erneut durch die zuständigen Fachausschüsse beraten und anschließend beschlossen. Der Beschluss ist die Grundlage für die Offenlage. Die öffentliche Auslegung ist nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB ein gesetzlich festgelegter Verfahrensschritt. Damit holt die Verwaltung Overath Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung nebst Umweltbericht von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die durch die Planung des FNPs betroffen sein könnten, ein. Darüber hinaus hat die Öffentlichkeit ebenfalls wieder die Möglichkeit, sich durch Stellungnahmen einzubringen. Ziel ist es, möglichst alle relevanten Belange von Behörden und Öffentlichkeit zu ermitteln und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Die letzte Phase des Aufstellungsprozesses beginnt wieder mit der Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage. Die Planzeichnung und Begründung des FNPs wird ggf. abschließend angepasst. Falls nochmals erhebliche Änderungen am FNP vorge-

nommen werden müssen, würde die Offenlage wiederholt werden. Der Prozess des FNP ist beendet, sobald die Schlussfassung vom Stadtrat erörtert und beschlossen wird. Nachdem die Bezirksregierung Köln den FNP genehmigt hat, wird dieser wirksam.

1.3 BETEILIGUNG ZUM »RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT«

Auftaktveranstaltung

Die Auftaktveranstaltung in der Aula des Schulzentrums Cyriax war der öffentliche Startschuss des Projektes im April 2022. Die Veranstaltung diente insbesondere dazu, Informationen zum Ablauf des Planungsprozesses zu geben. Nach einem ausführlichen Input, in dem Ziele und Grenzen vom Flächennutzungsplan und dem Räumlichen Entwicklungskonzept dargelegt wurden, wurde im Anschluss eine »Planungsmesse« durchgeführt. Die

rund 130 interessierten Bürgerinnen und Bürger Overaths hatten die Möglichkeit an sechs unterschiedlichen Ständen, die je einem Ortsteil und seiner Umgebung gewidmet waren, die Fragestellungen »Wofür stehen die einzelnen Ortsteile?« und »Welche Ziele sind in welchem Ortsteil relevant?« zu beantworten. Die Moderatoren haben am Ende die Ergebnisse zusammengefasst, die eine wichtige Grundlage für den Konzeptentwurf bieten konnten.

Ortsteilwerkstätten

In den nachfolgenden sechs Ortsteilwerkstätten im August 2022 standen die Ortsteile jeweils einzeln im Vordergrund. Die Veranstaltungen haben jeweils vor Ort stattgefunden und wurden von 40-80 Bürgerinnen und Bürgern wahrgenommen. Zu Beginn der Werkstätten wurden die Konzeptentwürfe für den Ortsteil vorgestellt. Im Anschluss konnten im Rahmen eines »Fliegenden Klassen-

zimmers« an drei inhaltlich unterschiedlichen Stationen mit je einem Moderator die Konzeptentwürfe diskutiert werden. Insbesondere die entwickelten Ziele und räumlichen Handlungsansätze in den Themenbereichen Siedlungsentwicklung, Freiraum und Energie und Ortsmitte und Infrastruktur wurden mit den interessierten Teilnehmenden erörtert und weiter konkretisiert.

Onlinebeteiligung

Im Nachgang bot zudem eine Onlinebeteiligung die Möglichkeit, die gleichen Fragestellungen digital zu beantworten. Bereits seit der Auftaktveranstaltung war unter <https://heimatidee.overath.de> eine Homepage mit Informationen zum Projekt

online. Im Zeitraum vom 16. August bis zum 30. September waren ergänzend interaktive Beteiligungsformate aktiviert. Die Konzeptentwürfe waren einsehbar und konnten kommentiert werden. Insgesamt sind 141 Rückmeldungen eingegangen.

Behördenwerkstatt

Ergänzend wurde eine Behördenwerkstatt am 13. September 2022 initiiert, um Interessen von Mitgliedern der Stadtverwaltung sowie weiterer externer Behörden abzufragen. Im Zuge der Werkstatt

wurde der Konzeptentwurf vorgestellt und tiefergehend diskutiert. Im Gegensatz zu den Ortsteilwerkstätten standen hier überwiegend gesamtstädtische Fragestellungen im Fokus.

Ergebnispräsentation

Die eingebrachten Anmerkungen in den unterschiedlichen Formaten sind in die Ausarbeitung


eingeflossen. Zuletzt wurden der Politik wie auch der Öffentlichkeit die Ergebnisse vorgestellt.



ABBILDUNG 2: IMPRESSIONEN AUFTAKTVERANSTALTUNG



ABBILDUNG 3: IMPRESSIONEN ORTSTEILWERKSTÄTTEN



Start Ortsteilentwicklungskonzepte Räumliches Entwicklungskonzept FNP Prozess Kontakt

Gestalten Sie die Zukunft von Overath mit!

Flächennutzungsplan und räumliches Entwicklungskonzept Overath

Herzlich Willkommen auf der Homepage zum Flächennutzungsplan (FNP) und räumlichen Entwicklungskonzept Overath. Hier finden Sie Informationen rund um den FNP sowie Hinweise auf Veranstaltungen und Beteiligungsformate.

ABBILDUNG 4: HOMEPAGE ZUR INFORMATION UND ALS PLATTFORM FÜR DIE ONLINEBETEILIGUNG

2. STADTPROFIL

Regionale Einbettung

Overath liegt im Bergischen Land und ist dem Rheinisch Bergischen Kreis (RBK) zugehörig. Aufgrund des guten Autobahnanschlusses sowie der geringen Entfernung nach Köln und zur verdichteten Rheinschiene (rund 20km) bestehen regionale Verflechtungen. Dies schlägt sich in einer Vielzahl von Auspendlern aus Overath in die Region nieder. Gleichzeitig bietet Overath als Teil des Bergischen Landes eine hohe Naherholungsqualität und bietet attraktiven Wohnraum im Grünen.

Gesamtstadt und Ortsteile

Räumlich strukturell teilt sich Overath auf 68,8 km² in die Kernstadt sowie sieben sich hieran anschließende Ortsteile auf. Innerhalb dieser



ABBILDUNG 5: LAGE IN REGION UND PENDLERVERFLECHTUNG

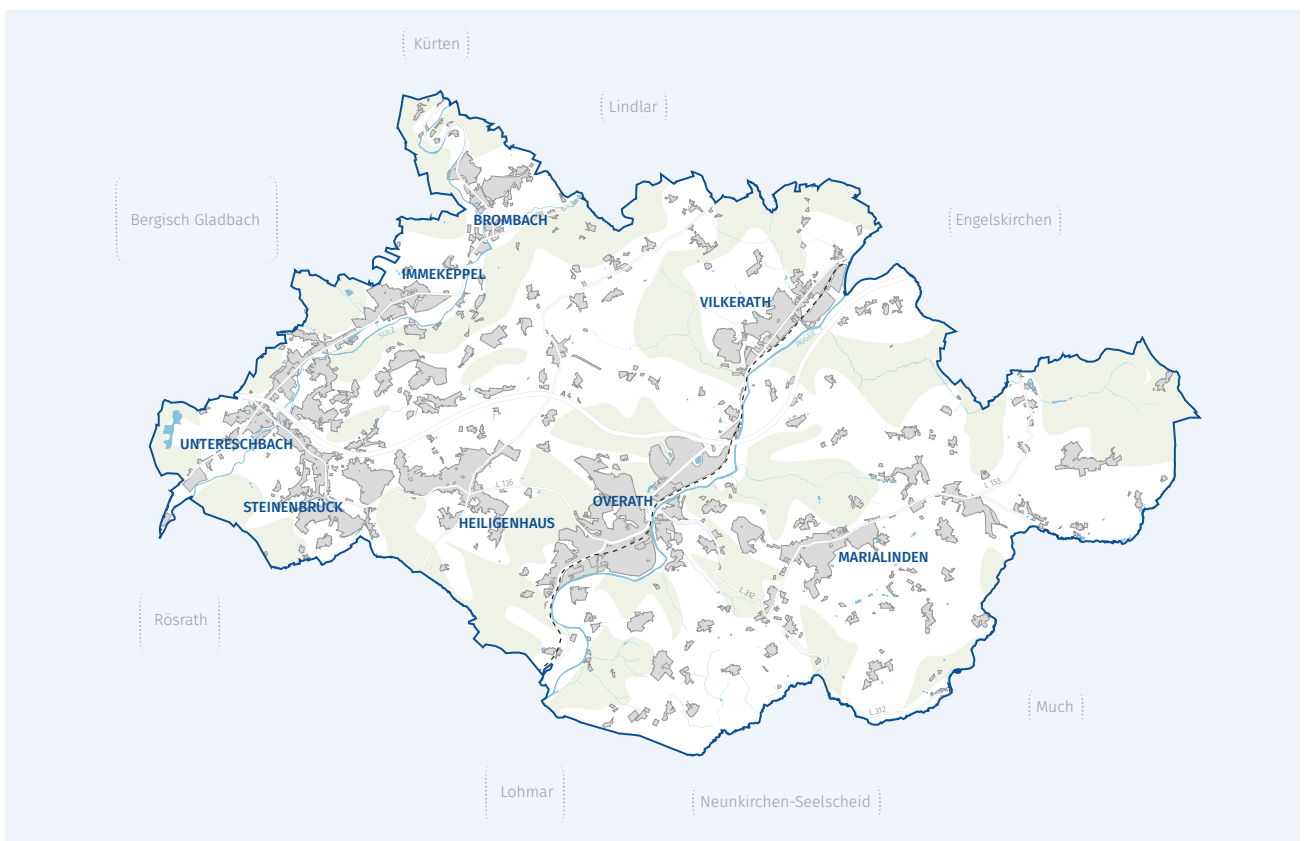


ABBILDUNG 6: ORTSTEILE UND SIEDLUNGSSTRUKTUR OVERATH



ABBILDUNG 7: BAHNHOF OVERATH



ABBILDUNG 8: IMPRESSIONEN DES LANDSCHAFTSRAUMS



ABBILDUNG 9: IMPRESSIONEN DES LANDSCHAFTSRAUMS

gibt es jeweils einen größeren Siedlungsschwerpunkt, der jedoch von einer Vielzahl kleiner Weiler ergänzt wird. Die Ortsteile unterscheiden sich sehr in ihrer Distanz zur Kernstadt. Die Kernstadt liegt mit rd. 7.350 Einwohnerinnen und Einwohnern zentral im Stadtgebiet (Stadt Overath 2021). Die weiteren Ortsteile liegen um den Hauptsiedlungsschwerpunkt herum, sind jedoch durch den Landschaftsraum voneinander getrennt. Während Brombach ca. neun Kilometer von der Kernstadt Overath entfernt ist, weist Heiligenhaus nur eine Distanz von ca. 2,5 Kilometern auf. Die Einwohnerspanne je Ortsteil beträgt knapp 900 (Brombach) bis 5.600 (Steinenbrück) Personen (Stadt Overath 2021). Somit wird deutlich, dass sich die Bevölkerung verhältnismäßig gleichmäßig im Stadtgebiet verteilt und die Kernstadt sich nicht deutlich abhebt. Insgesamt beträgt die Einwohnerzahl rd. 27.500 (Stadt Overath 2021). Aufgrund des engen räumlichen Zusammenhanges werden die Ortsteile Untereschbach und Steinenbrück sowie Immekeppel und Brombach im Rahmen dieses räumlichen Entwicklungskonzeptes gemeinsam betrachtet.

Verkehrliche Anbindung

Overath wird von der Bundesautobahn 4 (A4) durchquert und ist damit sehr gut an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Es gibt zwei Anschlussstellen in Untereschbach und in der Kernstadt auf Overather Stadtgebiet. Zudem führt die Bundesstraße B484 vom Autobahnanschluss in südliche Richtung nach Lohmar. Der Bahnhof Overath liegt an der Bahnstrecke Köln – Gummersbach, auf der die Regionalbahn 25 verkehrt. Im Ortsteil Vilkerath ist ein weiterer Haltepunkt in Planung. Die Verkehrsgesellschaft RVK und wupsi betreibt weiterhin mehrere Buslinien im Stadtgebiet.

Natur und Landschaftsraum

Der Landschaftsraum in Overath setzt sich aus Wäldern und offenen Landschaftsräumen zusammen, die zu einem Großteil landwirtschaft-

lich genutzt werden. Besonderheit ist die bewegte Topographie 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 Ortsteil 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 Ortsteile stark durch Fließgewässer geprägt. Neben dem Freizeitpotenzial der Flüsse, handelt es sich um sensible Naturräume mit einer hohen Qualität für Flora und Fauna.

Einzelhandel und Nahversorgung

Gemäß Landesentwicklungsplan NRW ist die Stadt Overath als Grundzentrum klassifiziert. Overath kommt damit in erster Linie die Aufgabe zu, die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die Einwohnerinnen und Einwohner sicherzustellen. Für die höherwertige Versorgung können umliegende Mittel- und Oberzentren Overath mitversorgen.

Die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe entspricht der Siedlungsstruktur: In der Kernstadt sind die meisten Einzelhandelsangebote angesiedelt und es ist ein Zentraler Versorgungsbereich

definiert. Im zweitgrößten Ortsteil Untereschbach/Steinenbrück sind weiterhin zwei kleinteilige Zentrale Versorgungsbereiche verortet (Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Overath 2020). In den Ortsteilen Heiligenhaus, Marialinden und Vilkerath gibt es jeweils einen Lebensmittelmarkt sowie ergänzende Gastronomie- oder Dienstleistungsbetriebe. In den übrigen, kleineren Ortsteilen Brombach/Immekeppel sowie den Weilern im Stadtgebiet besteht nur eine ausschnittsweise Nahversorgung, sodass die umliegenden Ortsteile zur Grundversorgung aufgesucht werden müssen.

3. WOHNBAU- UND GEWERBEFLÄCHENBEDARF

3.1 WOHNBAUFLÄCHENBEDARFSPROGNOSE

Bevölkerungsentwicklung

In den letzten 20 Jahren hat sich die Bevölkerungszahl im Ergebnis kaum verändert und liegt bei ca. 27.000 Personen (2020). Lediglich im Jahr 2001 kam es zu einem stärkeren Bevölkerungsrückgang, der jedoch auch im Rheinisch Bergischen Kreis zu verzeichnen war. Im Anschluss ist die Bevölkerungszahl mit kleineren Schwankungen wieder angestiegen und ist seit 2016 nahezu unverändert. Die Entwicklung auf Kreisebene folgt einem ähnlichen Trend.

Mit Blick auf die natürliche Bevölkerung ist zu erkennen, dass die Entwicklung von 2000-2010 positiv war, da es mehr Geburten als Sterbefälle in Overath gab. Danach ist eine Trendumkehr zu verzeichnen. Seit 2011 war das Saldo in jedem Jahr negativ, sodass die natürliche Bevölkerungsentwicklung zu einer Schrumpfung führt, was als Zeichen des demografischen Wandels gewertet werden kann. Die negative Tendenz wird aber durch

Zuzüge nach Overath ausgeglichen. Allerdings unterliegen Zu- und Fortzüge in Overath starken Schwankungen.

Der demografische Wandel zeigt sich in Overath auch in der Altersstruktur der Bevölkerung. In den Jahren von 2000 bis 2021 hat der prozentuale Anteil der über 65-Jährigen um 9,4 % zugenommen und die Altersgruppe der 50-64-Jährigen ist um 4,2 % gewachsen. Parallel nimmt der Anteil der Minderjährigen ab. Trotz der Alterungstendenzen der Bevölkerung wird deutlich, dass Overath ein Wohnstandort für Familien ist, da weiterhin 29,1 % der Bevölkerung unter 20 Jahre alt sind.

Etwa ein Viertel der Bevölkerung Overaths (rd. 7.350 Menschen) leben im Hauptort Overath. Der zweitgrößte Ortsteil Untereschbach / Steinenbrück umfasst mit 6.900 Personen beinahe genauso viele Einwohnerinnen und Einwohner. Die weiteren Ortsteile beheimaten mit jeweils 10-15 % der Bevölkerung deutlich weniger Menschen: Marialinden ist mit einer Bevölkerung von knapp 4.200 der drittgrößte Ortsteil, danach folgen Heiligenhaus (rd. 3.200), Brombach / Immekeppel (rd. 2.900) und Vilkerath (rd. 2.900).

Bevölkerungszahl im Jahr 2021	
Overath	7.346
Brombach / Immekeppel	2.917
Heiligenhaus	3.156
Marialinden	4.172
Untereschbach / Steinenbrück	6.945
Vilkerath	2.900

ABBILDUNG 14: BEVÖLKERUNG NACH ORTSTEILEN (2021)

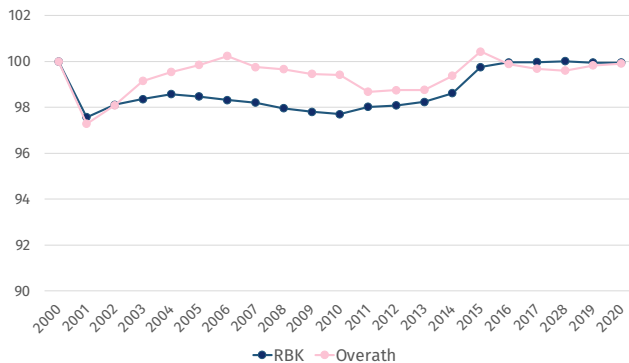


ABBILDUNG 10: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG OVERATH UND RBK 2000-2020
© EIGENE DARSTELLUNG AUF GRUNDLAGE IT.NRW

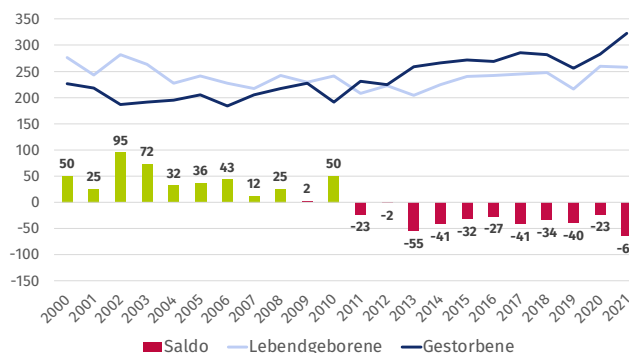


ABBILDUNG 11: NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG OVERATH 2000-2021
© EIGENE DARSTELLUNG AUF GRUNDLAGE IT.NRW

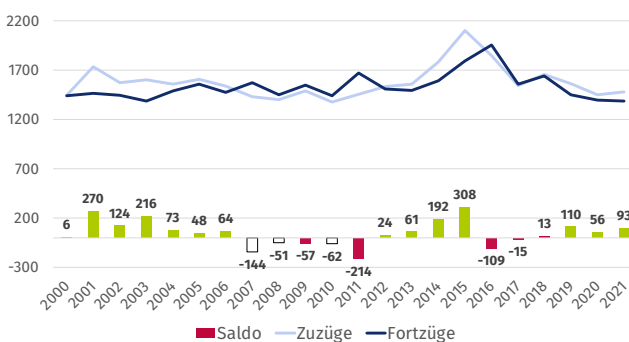


ABBILDUNG 12: ZU- UND FORTZÜGE OVERATH 2000-2021
© EIGENE DARSTELLUNG AUF GRUNDLAGE IT.NRW

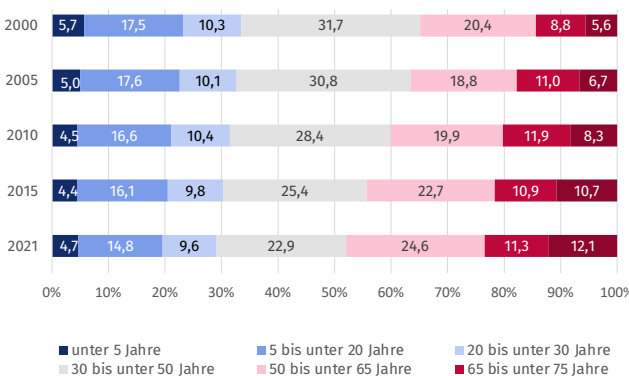


ABBILDUNG 13: ALTERSSTRUKTUR OVERATH 2000-2021
© EIGENE DARSTELLUNG AUF GRUNDLAGE IT.NRW

Bevölkerungsprognose

Zur Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen ist es notwendig, die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung für das Zieljahr 2040 zu prognostizieren. Dabei kann auf die Gemeindemodellrechnungen des Landesbetriebes IT.NRW zurückgegriffen werden. Darin sind ausgehend vom Jahr 2020 für alle Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen eine Vorausberechnung der Bevölkerung bis in das Jahr 2040 enthalten.

Ausgehend von einem Bevölkerungsstand von 27.148 Personen im Jahr 2021 ergibt die Prognose eine Bevölkerungsstagnation mit einem Zielwert von 26.994 Personen für das Zieljahr 2040 (vgl. Abbildung 16). Im Vergleich mit der Bevölkerungsentwicklung der letzten 20 Jahre wird demnach weiterhin keine starke Schrumpfung und kein starkes

Wachstum einsetzen. In Bezug auf die Prognose ist jedoch anzumerken, dass sich das starke Wachstum der Metropolen entlang der Rheinschiene auch auf die umgebenden Gemeinden auswirken wird und »Überschwappeneffekte« zu erwarten sind. Daher werden der Prognose von IT.NRW drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung gegenübergestellt, die ein leichtes, moderates und starkes Wachstum abbilden. Dabei wird innerhalb der nächsten 19 Jahre (bis 2040) von einer steigenden Bevölkerung um 2% auf 27.691 Personen, um ca. 5% auf 28.500 Personen und um ca. 9 % auf 29.500 Personen ausgegangen.

Im Weiteren werden die Prognosen von IT.NRW und die drei Ziel-Szenarien als Grundlage für die Bedarfsberechnung verwendet.

Ermittlung der benötigten Wohneinheiten

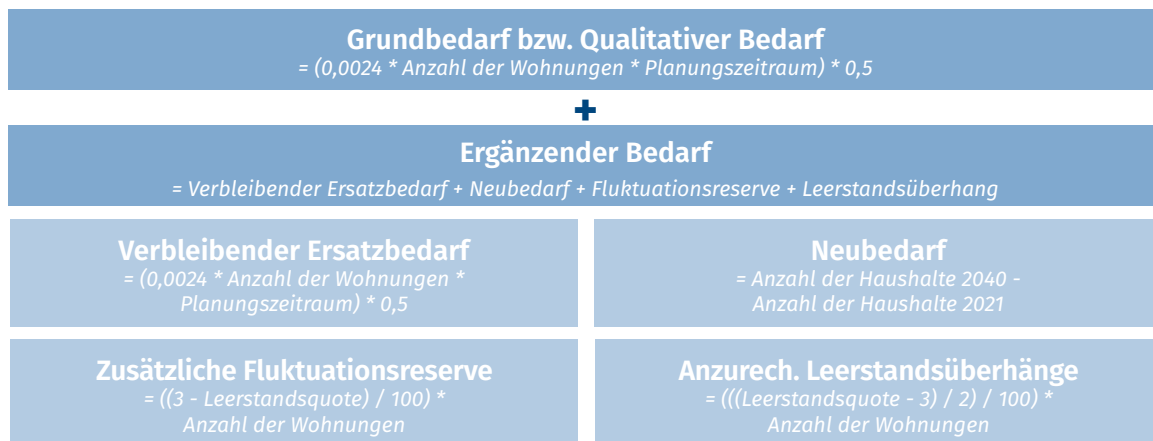


ABBILDUNG 15: ÜBERSICHT ZUM VORGEHEN DER BEDARFSBERECHNUNG DES RVR © EIGENE DARSTELLUNG AUF GRUNDLAGE DES VORGEHENS DER RVR

Das Vorgehen der Bedarfsberechnung basiert auf verschiedenen Bedarfsbausteinen, die im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) im Ziel 6.1.1 beschrieben sind: *Ersatzbedarf*, *Neubedarf*, *zusätzliche Fluktuationsreserve*, *anzurechnende Leerstandsüberhänge*. Die Berechnung erfolgt auf die daran angelegte Vorgehensweise des Regionalverbands Ruhr (RVR). Der *Ersatzbedarf* wird dabei zur Hälfte als *Grundbedarf bzw. qualita-*

tiver Bedarf jeder Kommune gewährt, unabhängig von der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung. Hierdurch soll auch schrumpfenden Städten und Gemeinden die Möglichkeit gegeben werden, die Nachfrage nach bestimmter Wohnraumqualität durch Neubau zu befriedigen. Jedoch weicht der RVR von den Richtwerten des LEP ab, indem eine jährliche Ersatzquote von 0,24 % statt der im LEP beschriebenen 0,2 % gewählt wird. Somit ergibt

sich ein qualitativer Bedarf von 299 Wohneinheiten in Overath bis 2040.

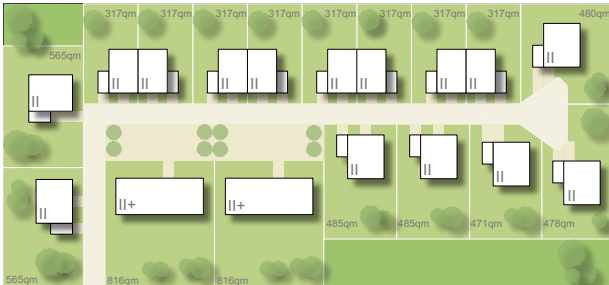
Diesem Grundbedarf wird – soweit positiv – der ergänzende Bedarf hinzugefügt, der aus dem *verbleibenden Ersatzbedarf* und den übrigen drei Komponenten besteht. Der verbleibende Ersatzbedarf umfasst die verbleibenden 50 % des Ersatzbedarfs und entspricht in Overath somit ebenfalls 299 Wohneinheiten. Der *Neubedarf* aus der Haushaltsentwicklung berücksichtigt die prognostizierte Haushaltsentwicklung. Die dritte Komponente stellt die zusätzliche *Fluktuationsreserve* dar. Diese soll die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes sicherstellen. Der RVR beschreibt

eine Leerstandsquote von 3,0 % als sinnvolle Fluktuationsreserve. Liegt die Leerstandsquote unterhalb dieses Wertes, so fällt ein zusätzlicher Bedarf an. Sind höhere Leerstände gegeben, so werden die sog. *anzurechnenden Leerstandsüberhänge* vom Bedarf abgezogen. Da in Overath eine Leerstandsquote von 3,0 % (Zensus 2011) besteht, wird weder eine zusätzliche Fluktuationsreserve noch Leerstandsüberhänge ermittelt.

Der Gesamtbedarf ergibt sich nun aus der Summe des Grundbedarfs und des ergänzenden Bedarfs. Für die Szenarien ist der jeweilige Gesamtbedarf in Abbildung 12 enthalten. Im Ergebnis schwankt der Bedarf zwischen **896 und 2.130 Wohneinheiten**.

	IT.NRW	Wachstum leicht (2 %)	Wachstum moderat (ca. 5 %)	Wachstum stark (ca. 9 %)
Wohnungsbestand 2021	13.114 WE			
Einwohner 2021	27.148	27.148	27.148	27.148
Einwohner 2040	26.994	27.691	28.500	29.500
geschätzte Haushaltsgröße 2021	2,09 EW/HH			
geschätzte Haushaltsgröße 2040	2,03 EW/HH			
geschätzte Haushalte 2021	13.000	13.000	13.000	13.000
geschätzte Haushalte 2040	13.298	13.641	14.039	14.532
Grundbedarf/Qualitativer Bedarf	299 WE			
Verbleibender Ersatzbedarf	299 WE			
Neubedarf	298 WE	641 WE	1.039 WE	1.532 WE
Zusätzl. Fluktuationsreserve	-			
Anzurechn. Leerstandsüberhänge	-			
Ergänzender Bedarf	597 WE	940 WE	1.338 WE	1.831 WE
Gesamt bis 2040	896 WE	1.239 WE	1.637 WE	2.130 WE
<i>Gesamt pro Jahre</i>	<i>47 WE</i>	<i>65 WE</i>	<i>86 WE</i>	<i>112 WE</i>

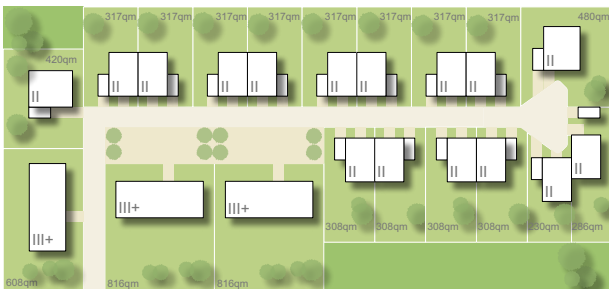
ABBILDUNG 16:BERECHNUNG DER ERFORDERLICHEN WOHNHEINHEITEN BIS 2040 NACH DEM VORGEHEN DES RVR



7 WE in 7 Einfamilienhäusern + 8 WE in 8 Doppelhaushälften + 10 WE in 2 Mehrfamilienhäusern = 25 WE



4 WE in 4 Einfamilienhäuser + 12 WE in 12 Doppelhaushälften + 14 WE in 2 Mehrfamilienhäuser = 30 Wohneinheiten



4 WE in 4 Einfamilienhäuser + 12 WE in 12 Doppelhaushälften + 14 WE in 2 Mehrfamilienhäuser = 30 Wohneinheiten

ABBILDUNG 17: IDEALISIERTE DARSTELLUNG EINES WOHNGEBIETES MIT UNTERSCHIEDLICHEN DICHTEWERTEN

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich im formellen FNP-Verfahren noch Änderungen bei der Bedarfsprognose durch neue Daten und die Abstimmung mit der Bezirksregierung ergeben können.

Überleitung in die Fläche

Die prognostizierte Wohneinheitenanzahl je nach Szenario für das Zieljahr 2040 wird in Fläche übersetzt. Der Flächenbedarf hängt dabei von der zugrunde zulegenden städtebaulichen Dichte ab, also der Anzahl an Wohneinheiten innerhalb einer Flächengröße.

Der in Aufstellung befindliche Regionalplan Köln gibt für verdichtete Kommunen eine anzustrebende Siedlungsdichte für den Allgemeinen Siedlungsbereich von 30 Wohneinheiten je Hektar vor. Dieser regionalplanerischen Vorgabe werden eine geringere Dichte von 25 Wohneinheiten je ha sowie eine höhere Dichte von 35 Wohneinheiten je ha gegenübergestellt. Die Abbildung 13 zeigt dabei exemplarische städtebauliche Entwürfe für ein idealisiertes Baugebiet von einem Hektar.

Dabei ist jedoch anzumerken, dass es sich um die sog. Brutto-Dichte handelt. Dementsprechend ist bereits ein gewisser Anteil der Flächen für die verkehrliche Infrastruktur, soziale Infrastruktur, Grün- und Ausgleichsflächen etc. vorbehalten.

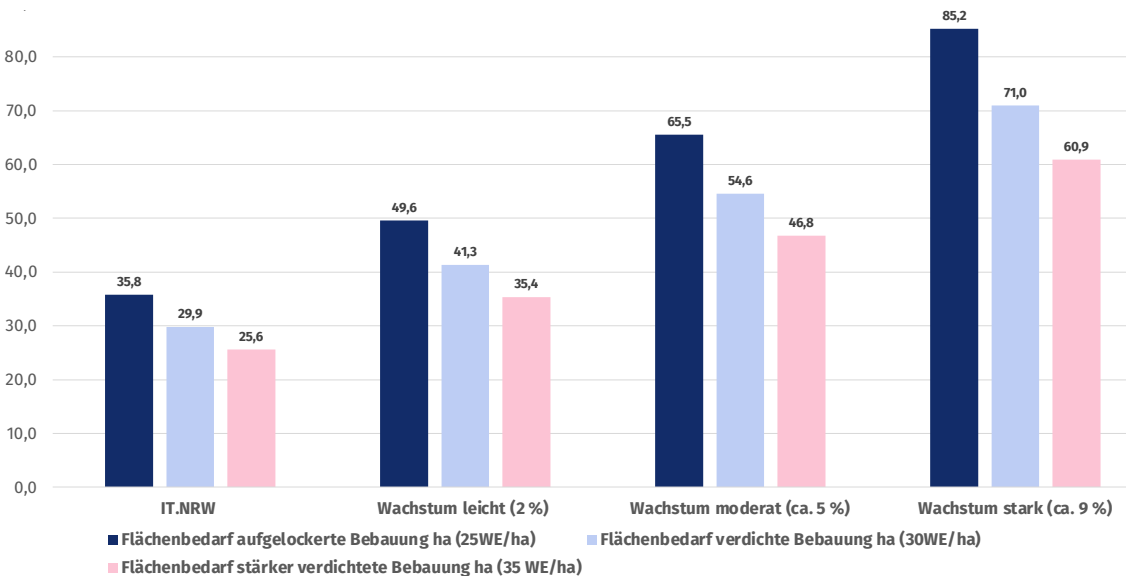


ABBILDUNG 18: VERGLEICH DER WOHNBAUFLÄCHENBEDARFE JE NACH BEVÖLKERUNGSSZENARIO UND DICHTEN

Im Ergebnis ergibt sich eine Bandbreite aus rechnerischen Flächenbedarfen, die je nach Prognose bzw. Szenario, Berechnungsmethode sowie zugrundegelegter städtebaulichen Dichte variieren (vgl. Abbildung 18). Die Werte reichen dabei von **25,6 ha bis 85,2 ha** an erforderlichen Wohnbauflächen bis 2040.

In dem parallellaufenden Planverfahren zur Neuaufstellung des Regionalplanes wurde für die Stadt Overath ebenfalls der Wohnbauflächenbedarf ermittelt. Dieser beläuft sich auf 60 ha und lässt sich damit

bei einer Dichte von 30 Wohneinheiten/ha zwischen einem moderaten und starken Bevölkerungswachstum einordnen. Zudem verfolgt die Bezirksregierung Köln eine Verteilung von Wohnbauflächenbedarfen der größeren Städte im Umland, sofern diese in den Städten selbst nicht mehr verortet werden können. In diesem Zusammenhang werden in Overath weitere 24 ha regionale Wohnbauflächenbedarfe verortet. In der Summe sind in Overath demnach **84 ha** Wohnbauflächenbedarfe bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes darzustellen.

3.2 GEWERBEFLÄCHENBEDARFSPROGNOSE

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Stadt Overath verzeichnete im Jahr 2021 7.317 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. Eine positive wirtschaftliche Entwicklung wird anhand der Betrachtung der steigenden Beschäftigtenzahlen in den Jahren von 2008 bis 2021 deutlich (vgl. Abbildung 19). So konnten in absoluten Zahlen im oben genannten Zeitraum rund 2.193 Arbeitsplätze neu geschaffen werden, was einem prozentualen Anstieg von rund 40 % entspricht. Die Beschäftigtenentwicklung im Landkreis zeigt mit ca. 17 % im Zeitraum von 2008 bis 2021 zwar auch ein Wachstum, jedoch in deutlich geringerem Umfang, auf.

Die Stadt Overath ist ein mittelständischer Wirtschaftsstandort mit einer gemischten Branchenstruktur. Dominierende Wirtschaftsbereiche sind vor allem sonstige Dienstleistungen mit 40,1 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) am Arbeitsort Overath sowie der Sektor Handel, Gastgewerbe und Verkehr mit 31,2 % der SVB am Arbeitsort. Darüber hinaus arbeiten 28,1 % der SVB in Overath im produzierenden Gewerbe.

Bestehende Industrie- und Gewerbegebiete

Aktuell konzentrieren sich die Gewerbeansiedlungen der Stadt Overath vor allem auf den Hauptort

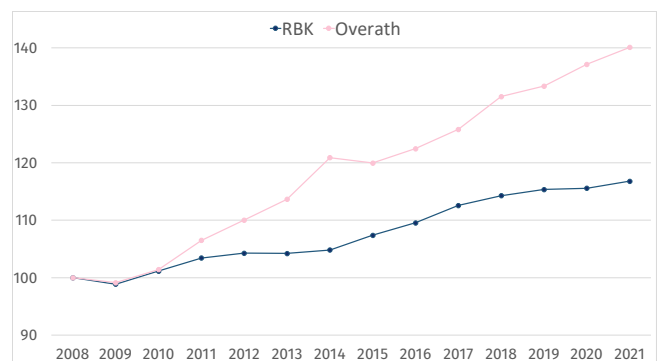


ABBILDUNG 19: VERGLEICH DER ENTWICKLUNG DER SV-BESCHÄFTIGTEN IN OVERATH UND RBK 2008-2021 © EIGENE DARSTELLUNG AUF GRUNDLAGE IT.NRW

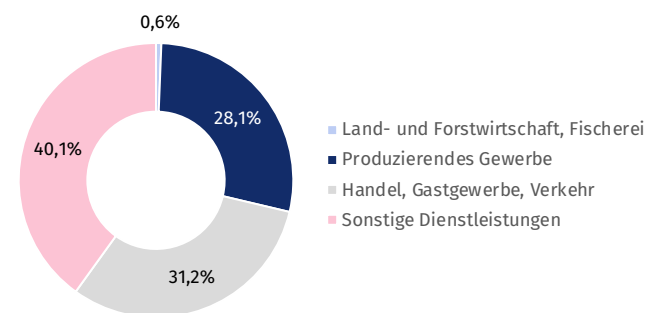


ABBILDUNG 20: BRANCHENSTRUKTUR OVERATH-2021 © EIGENE DARSTELLUNG AUF GRUNDLAGE IT.NRW

sowie die Ortsteile Vilkerath, Brombach / Immekeppel und Untereschbach. Des Weiteren sind in

Marialinden und Steinenbrück kleinere Gewerbegebiete angesiedelt. Insgesamt umfassen sie eine Größe von über 85 ha und sind weitestgehend gut an die Autobahn angeschlossen. Die letzte großflächige gewerbliche Entwicklung umfasst das Ge-

werbegebiet Burghof im Hauptort, das innerhalb der letzten 10 Jahre entwickelt worden ist. Es bietet moderne und sehr gut angebundene Flächen, die Overath als Wirtschaftsstandort attraktiv machen und vollständig belegt sind.

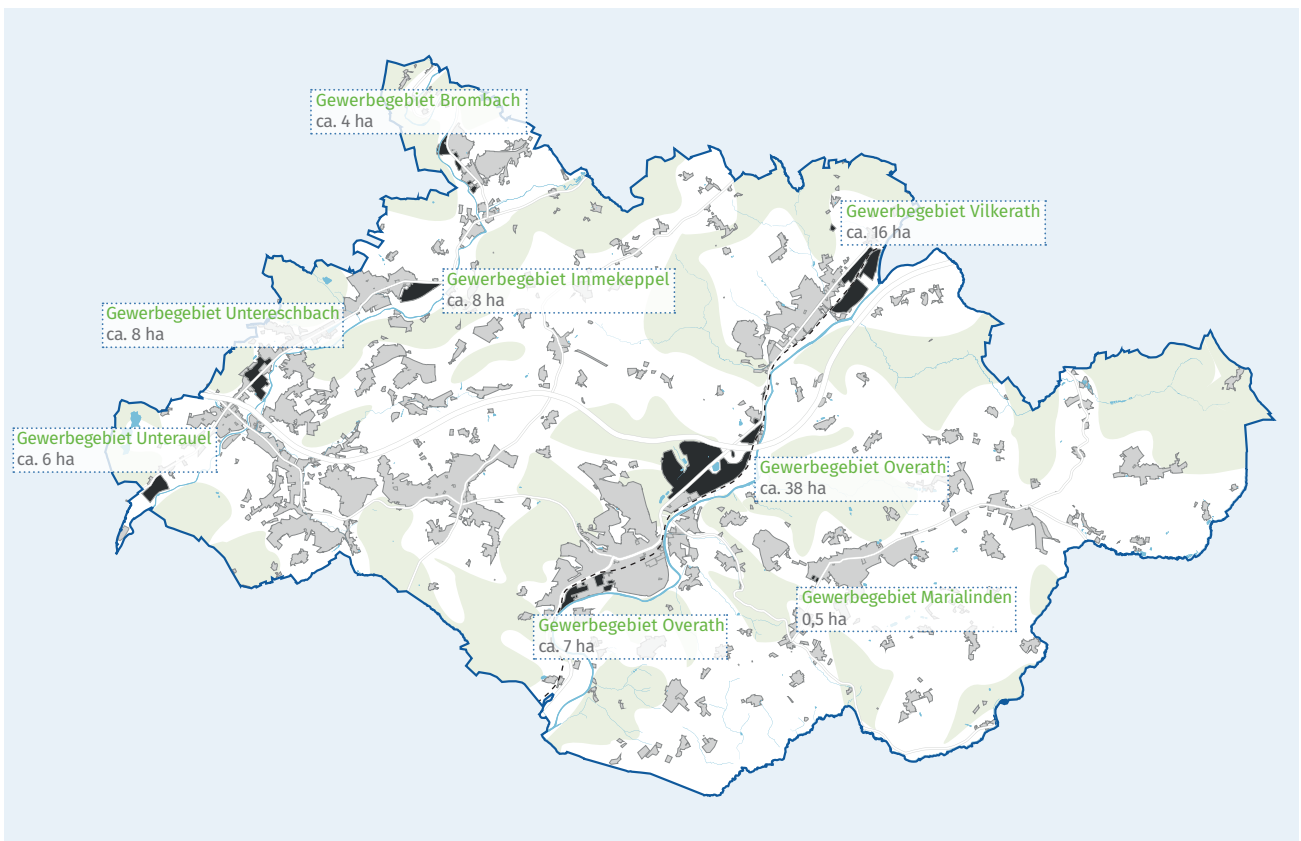


ABBILDUNG 21: ÜBERSICHT ÜBER GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIETE IN OVERATH

Gewerbeflächenbedarf nach Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO)

Zentrales Anliegen ist die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfes der Stadt Overath bis zum Jahr 2040 als Zieljahr des zukünftigen Flächennutzungsplanes.

Das GIFPRO-Modell wird zur Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs verwendet. Grundgedanke des allgemein wissenschaftlich anerkannten Modells ist die Annahme, dass es einen Zusammenhang zwischen der Anzahl der flächenbeanspruchenden Erwerbstätigen am Arbeitsort Overath und der Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen gibt. Überspitzt formuliert steigt der Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen mit der

Anzahl der flächenbeanspruchenden Erwerbstätigen am Arbeitsort.

Hierbei werden zwei Bedarfskomponenten unterschieden. Zum einen der Verlagerungsbedarf, der sich aus der Verlagerung oder Erweiterung von Betrieben innerhalb einer Kommune ergibt und dem Neuansiedlungsbedarf, der Neugründungen und Ansiedlungen aus anderen Kommunen zur Ursache hat.

Mit Hilfe von Quoten werden die sog. gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten ermittelt. Hintergrund dieser Quote ist die Annahme, dass nicht alle Handels- oder Dienstleistungsbetrie-

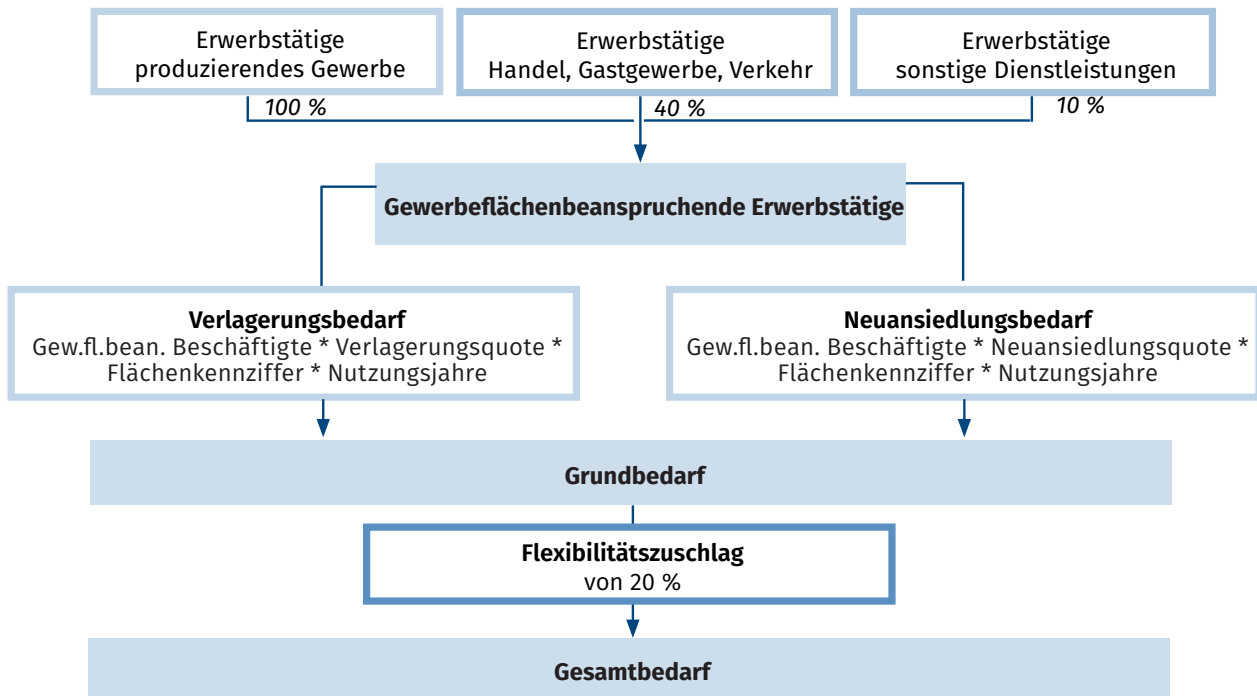


ABBILDUNG 22:SCHEMA ZUR BERECHNUNG DER GIFPRO-METHODE

be zwingend in einem Gewerbegebiet, sondern auch in Mischgebieten, Kerngebieten oder anderer Gebietskategorie angesiedelt sein können. Flächenbeanspruchende Erwerbstätige im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr werden zu 40 % einberechnet, im Bereich sonstiger Dienstleistungen zu 10 %. Beschäftigte aus dem produzierenden Gewerbe zu 100 % werden berücksichtigt. Für Overath werden 4.841 flächenbeanspruchende Erwerbstätige ermittelt.

Die beiden Bedarfskomponenten errechnen sich anschließend mit Hilfe einer Flächenkennziffer, die jeweils in den Varianten 150 m², 250 m² und 350 m²

berücksichtigt wird, und einer Verlagerungs- bzw. Neuansiedlungsquote von 0,7 bzw. 0,3.

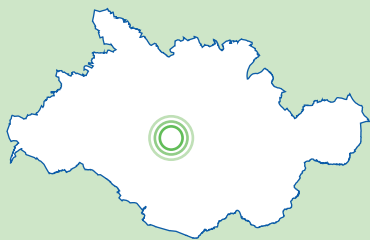
Dem so errechneten Grundbedarf wird ein Flexibilitätszuschlag von 20 % gewährt, der als Ausgleich für Unsicherheiten der wirtschaftlichen Entwicklung im Planungszeitraum dient. Hieraus resultiert der Allgemeine Bedarf an Gewerbeflächen, der in Overath – je nach Flächenkennziffer – **16,6-38,6 ha** beträgt. Das Ergebnis der Prognose spiegelt die Ergebnisse der Bedarfsberechnungen im Zuge des Regionalplanneuaufstellungsverfahrens wider, in dem **30 ha** Gewerbeflächenbedarf für Overath ermittelt wurden.

	Flächenkennziffer		
	150 m ²	250 m ²	350 m ²
Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte	4.841		
Verlagerungsbedarf p.a.	9,7 ha	16,1 ha	22,5 ha
Neuansiedlungsbedarf p.a.	4,1 ha	6,9 ha	9,7 ha
Flexibilitätsvorschlag von 20 %	2,8 ha	4,6 ha	6,4 ha
Gesamtbedarf	16,6 ha	27,6 ha	38,6 ha

ABBILDUNG 23:GEWERBEFLÄCHENBEDARFE IN OVERATH NACH DER GIFPRO-METHODE

4. ORTSTEILPROFILE

HAUPTORT OVERATH & UMGEBUNG



7.350

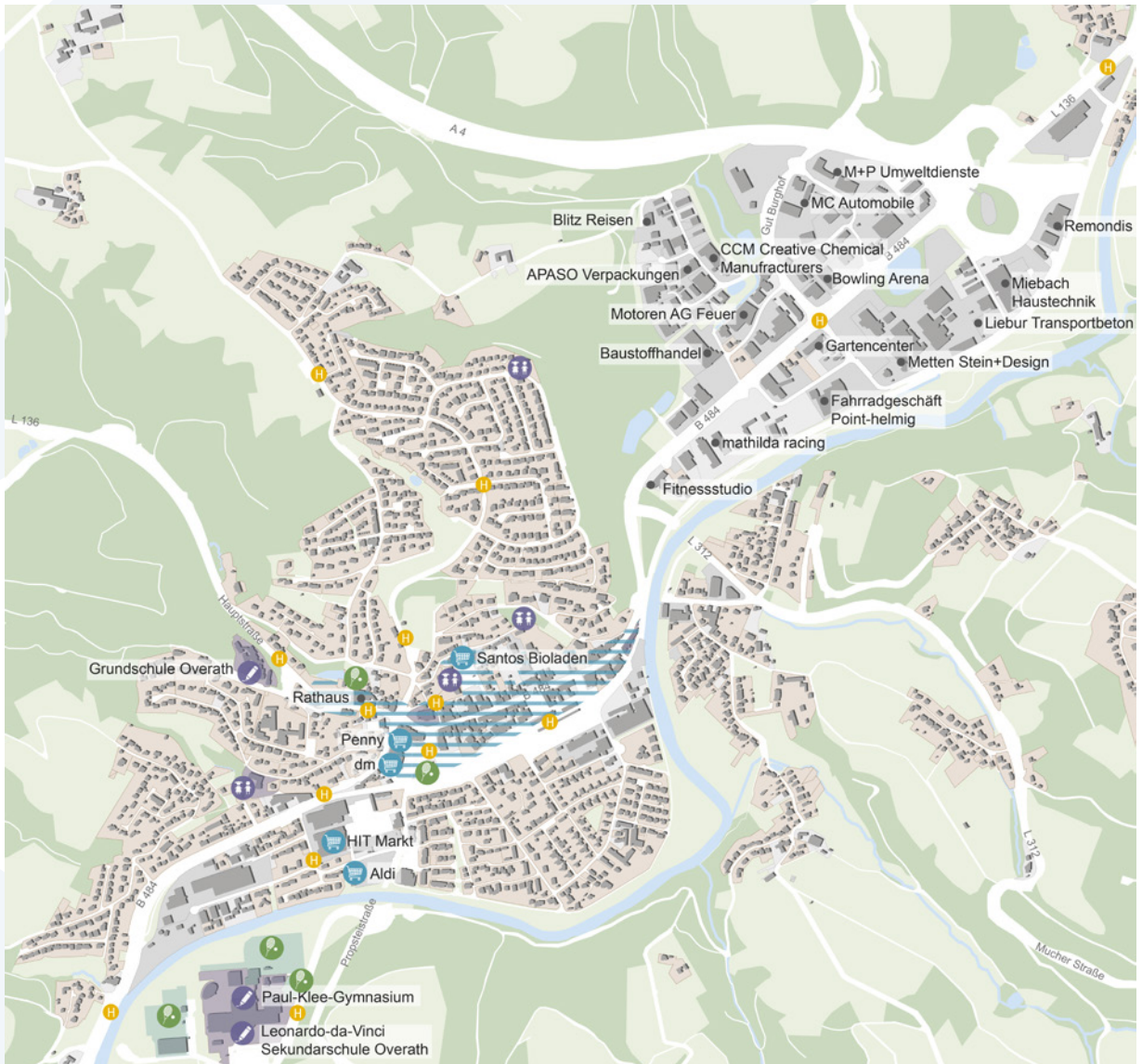
EINWOHNER:INNEN



+5,0%

PROZENTUALE EINWOHNER-
ENTWICKLUNG (2000-2019)

STRUKTUR	<ul style="list-style-type: none"> › zentraler Ortsteil im Aggertal › Ortskern entlang der B484 mit diversen Versorgungsangeboten › Wohngebiete nördlich des Zentrums in Hanglage und südlich des Zentrums entlang der Agger
WOHNEN	<ul style="list-style-type: none"> › Dominanz von Einfamilienhäusern › Mehrfamilienhäuser entlang der B 484
GEWERBE	<ul style="list-style-type: none"> › kleines Gewerbegebiet (zukünftig Mischgebiet) mit großflächigem Einzelhandel im Bereich Wiesenauel (4,2 ha) › großes Gewerbegebiet an der Auffahrt zur A4 mit gemischter Branchenstruktur (42,7 ha)
SOZIALE INFRASTRUKTUR	<ul style="list-style-type: none"> › Sekundarschule, Gymnasium (Schulzentrum Cyriax) › Grundschule › vier Kitas
NAHVERSORGUNG	<ul style="list-style-type: none"> › Aldi, HIT Markt, Penny, Bäckereien, Metzger etc. › dm › Santos Bioladen, Delice Obst und Gemüse
SPORT UND FREIZEIT	<ul style="list-style-type: none"> › Tennisplatz › Sporthallen Schulzentrum + Sportplatz › Skatboardplatz › Freiwillige Feuerwehr › Wanderbahnhof › Hallenbad › Gut Eichthal
GESTALTUNG	<ul style="list-style-type: none"> › Ortskern mit historischem Gebäudebestand
MOBILITÄT	<ul style="list-style-type: none"> › Bus- und Bahnanbindung › Autobahnauffahrt zur A4 › Mobilstation Bahnhof



- | | | |
|--|--|--|
|  zentraler Versorgungsbereich |  Kita |  - - - Bahntrasse |
|  Nahversorgung |  Sport- und Freizeitangebot |  Wohnsiedlungsbereich |
|  Schule |  Haltestelle |  Gewerbegebiet |



STÄRKEN

- › Bahnanbindung und BAB-Anbindung
- › gute Versorgungsstruktur
- › gute soziale Infrastruktur
- › historisch geprägte Ortsmitte
- › Wohnraumangebot für unterschiedliche Zielgruppen
- › Schul-, Freizeit- und Sportzentrum
- › nahegelegener Landschaftsraum entlang der Agger

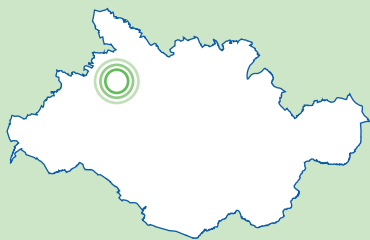
SCHWÄCHEN

- › Durchgangsverkehr und hohe Verkehrsbelastung B 484
- › historischer Ortskern mit Gestaltungsdefiziten
- › Stadteingänge nicht ablesbar
- › Teilbereiche mit geringer Aufenthaltsqualität
- › fehlende Vernetzung einzelner Stadträume
- › Landschaftsraum Agger wenig erlebbar
- › Überschwemmungsgebiete im Ortsteil





BROMBACH / IMMEKEPPEL & UMGEBUNG



2.900

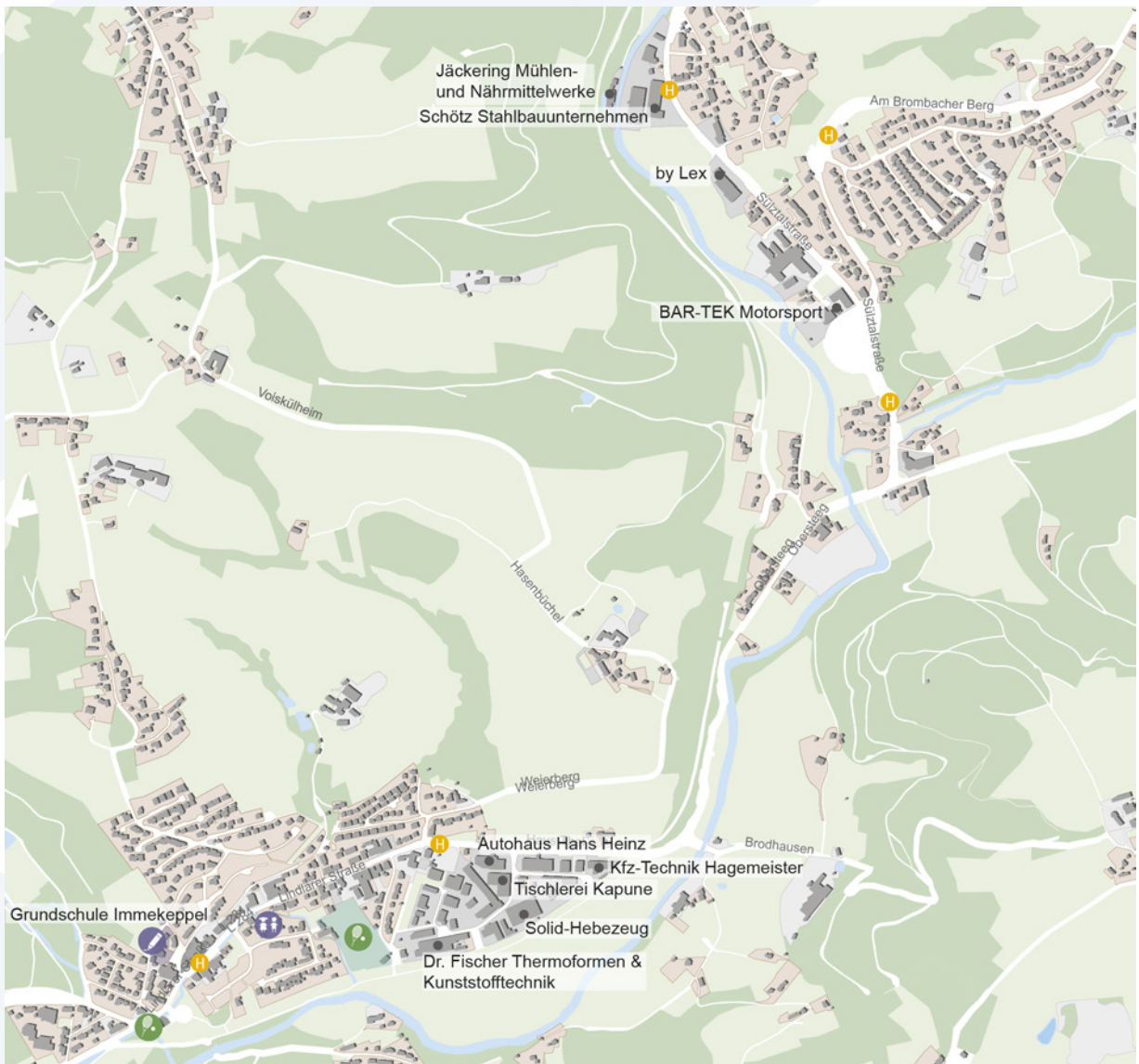
EINWOHNER:INNEN



+8,7%

PROZENTUALE EINWOHNER-
ENTWICKLUNG (2000-2019)

STRUKTUR	<ul style="list-style-type: none"> › Eingemeindung Brombachs (ehemalige Zugehörigkeit zu Lindlar) › Brombach: zwei Siedlungsteile ohne Ortsmitte, Lage auf Anhöhe umgeben von Landschaftsraum › Immekeppel: Straßendorf entlang Lindlarer Straße › Lage im Sülztal › Entfernung zu Overath: ca. 5 km Luftlinie
WOHNEN	<ul style="list-style-type: none"> › Ein- und Zweifamilienhäuser in Brombach › gemischte Gebäudestrukturen an Lindlarer Straße in Immekeppel › vereinzelt historische Baustruktur (Fachwerk) › neuere Siedlungsbereiche auf Anhöhe (Kielsberg, Immekeppel)
GEWERBE	<ul style="list-style-type: none"> › Gewerbegebiet in Brombach westlich der Sülztalstraße mit z.T. unbebauten Grundstücken und einzelnen Gewerbebetrieben (8,4 ha) › Gewerbegebiet südlich der Lindlarer Straße in Immekeppel mit Schwerpunkt Kfz-Gewerbe (6,5 ha)
SOZIALE INFRASTRUKTUR	<ul style="list-style-type: none"> › Grundschule (Immekeppel) › Kitas (Immekeppel)
NAHVERSORGUNG	<ul style="list-style-type: none"> › Bäckerei
SPORT UND FREIZEIT	<ul style="list-style-type: none"> › Sportplatz › Freiwillige Feuerwehr
GESTALTUNG	<ul style="list-style-type: none"> › gemischte Gebäudestruktur (Fachwerkhäuser, Neubauten) › keine herausragende Gestaltungsqualität entlang der Lindlarer Straße (funktionale und sehr gemischte Strukturen) › ordentliche Wohngebiete
MOBILITÄT	<ul style="list-style-type: none"> › Busanbindung



zentraler Versorgungsbereich

Nahversorgung

Schule

Kita

Sport- und Freizeitangebot

Haltestelle

--- Bahntrasse

Wohnsiedlungsbereich

Gewerbegebiet



STÄRKEN

- › Nähe zu attraktivem Landschaftsraum
- › Familienfreundliches und ruhiges Wohnen
- › Lage an der Sülz
- › Bildungs- & Betreuungsangebote
- › teils historische Gebäudestrukturen in Ortsmitten

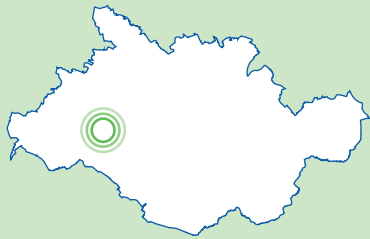
SCHWÄCHEN

- › wenig Nahversorgungsangebote
- › Nähe von Wohnen und Gewerbe
- › zweigeteilter Ortsteil in Brombach
- › keine klare Ortsmitte in Immekeppel (Straßendorf) und Gestaltungsmängel an Lindlarer Straße
- › schlechte Anbindung an Overath und die Region
- › vorhandene Überschwemmungsgebiete





HEILIGENHAUS & UMGEBUNG



3.100

EINWOHNER:INNEN

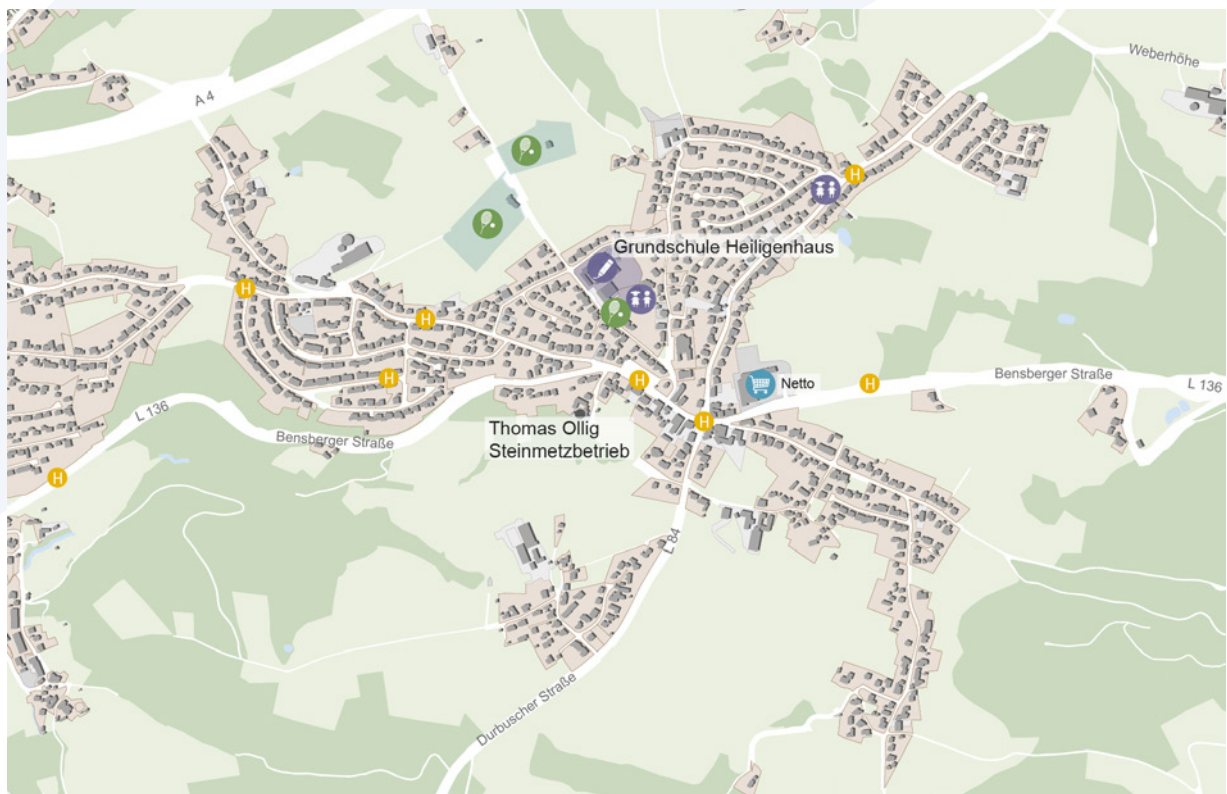


+10,8%

PROZENTUALE EINWOHNER-
ENTWICKLUNG (2000-2019)

STRUKTUR	<ul style="list-style-type: none"> › Lage westlich von Overath › Ortsmitte ist die Bensberger Straße im Kreuzungsbereich Hohkeppeler Straße › Entfernung zu Overath: 2,4 km Luftlinie
WOHNEN	<ul style="list-style-type: none"> › Mischung aus Einfamilienhäusern (überwiegend) und Mehrfamilienhäusern
GEWERBE	<ul style="list-style-type: none"> › einzelne gewerbliche Betriebe
SOZIALE INFRASTRUKTUR	<ul style="list-style-type: none"> › Grundschule › Kitas
NAHVERSORGUNG	<ul style="list-style-type: none"> › Netto
SPORT UND FREIZEIT	<ul style="list-style-type: none"> › Sportplatz › Tennisplatz › Freiwillige Feuerwehr
GESTALTUNG	<ul style="list-style-type: none"> › attraktive Wohngebiete
MOBILITÄT	<ul style="list-style-type: none"> › Busanbindung › E-Bike-Sharingstation





zentraler Versorgungsbereich

Nahversorgung

Schule

Kita

Sport- und Freizeitangebot

Haltestelle

--- Bahntrasse

Wohnsiedlungsbereich

Gewerbegebiet

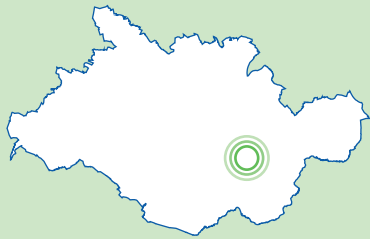
STÄRKEN

- › Nahversorgungsangebote
- › Bildungs- & Betreuungsangebote
- › Nähe zu Overath
- › gemischtes Wohnraumangebot
- › teils historische Baustruktur in Ortsmitte
- › Standort Sportvereine

SCHWÄCHEN

- › Ortsmitte nicht stark ausgeprägt
- › Ortsteil mit unterschiedlichen Entwicklungsrichtungen

MARIALINDEN & UMGEBUNG



4.100

EINWOHNER:INNEN

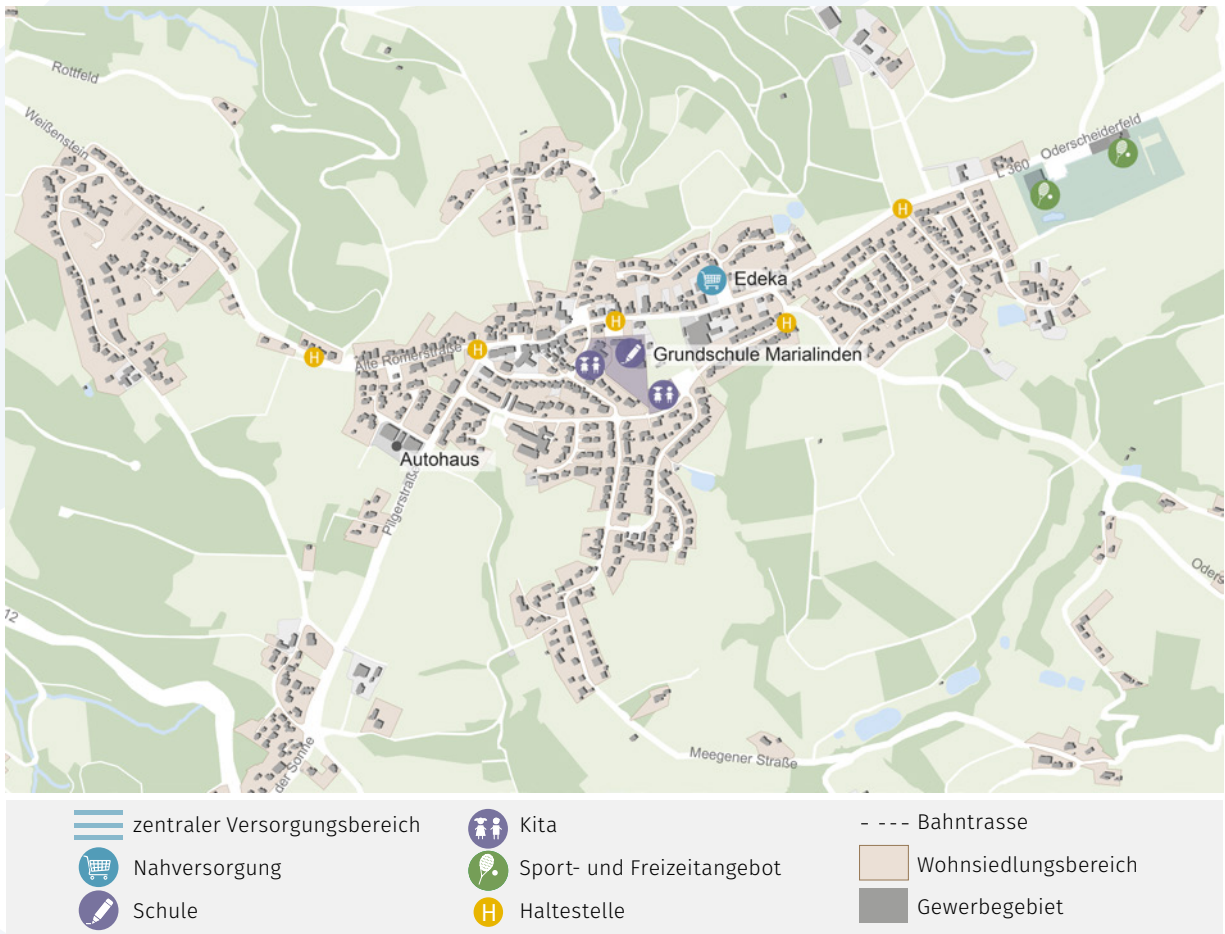


+5,0%

PROZENTUALE EINWOHNER-
ENTWICKLUNG (2000-2019)

STRUKTUR	<ul style="list-style-type: none"> › historischer Ortskern am Dom Marialinden › Lage auf Anhöhe › Entfernung zu Overath: 2,4 km Luftlinie
WOHNEN	<ul style="list-style-type: none"> › Mischung aus Einfamilienhäusern (überwiegend) und Mehrfamilienhäusern
GEWERBE	<ul style="list-style-type: none"> › kleines Gewerbegebiet mit Betrieben aus Kfz-Branche (0,5 ha)
SOZIALE INFRASTRUKTUR	<ul style="list-style-type: none"> › Grundschule › zwei Kitas
NAHVERSORGUNG	<ul style="list-style-type: none"> › Edeka
SPORT UND FREIZEIT	<ul style="list-style-type: none"> › Sportplatz › Freiwillige Feuerwehr
GESTALTUNG	<ul style="list-style-type: none"> › historische Baustruktur (Fachwerk) insbesondere im Ortskern entlang der Pilgerstraße mit Denkmalsbereichssatzung › adäquat gestaltete Wohngebiete
MOBILITÄT	<ul style="list-style-type: none"> › Busanbindung › CarSharing Overath/Marialinden (E-Mobilität) › E-Bike-Sharingstation





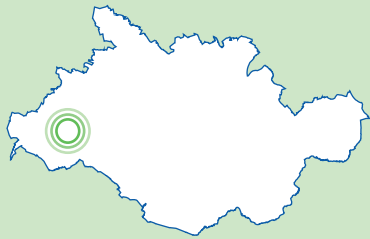
STÄRKEN

- › historische Ortsmitte
- › Bildungs- & Betreuungsangebote
- › Nahversorgungsangebot
- › Nähe zu attraktivem Landschaftsraum
- › Initiierung von CarSharing
- › ländliches Wohnen
- › Schnellbusanbindung

SCHWÄCHEN

- › eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten (Trinkwasserschutzgebiete)
- › fehlende gestaltete öffentliche Aufenthaltsbereiche/Treffpunkte

UNTERESCHBACH / STEINENBRÜCK & UMGEBUNG



6.800

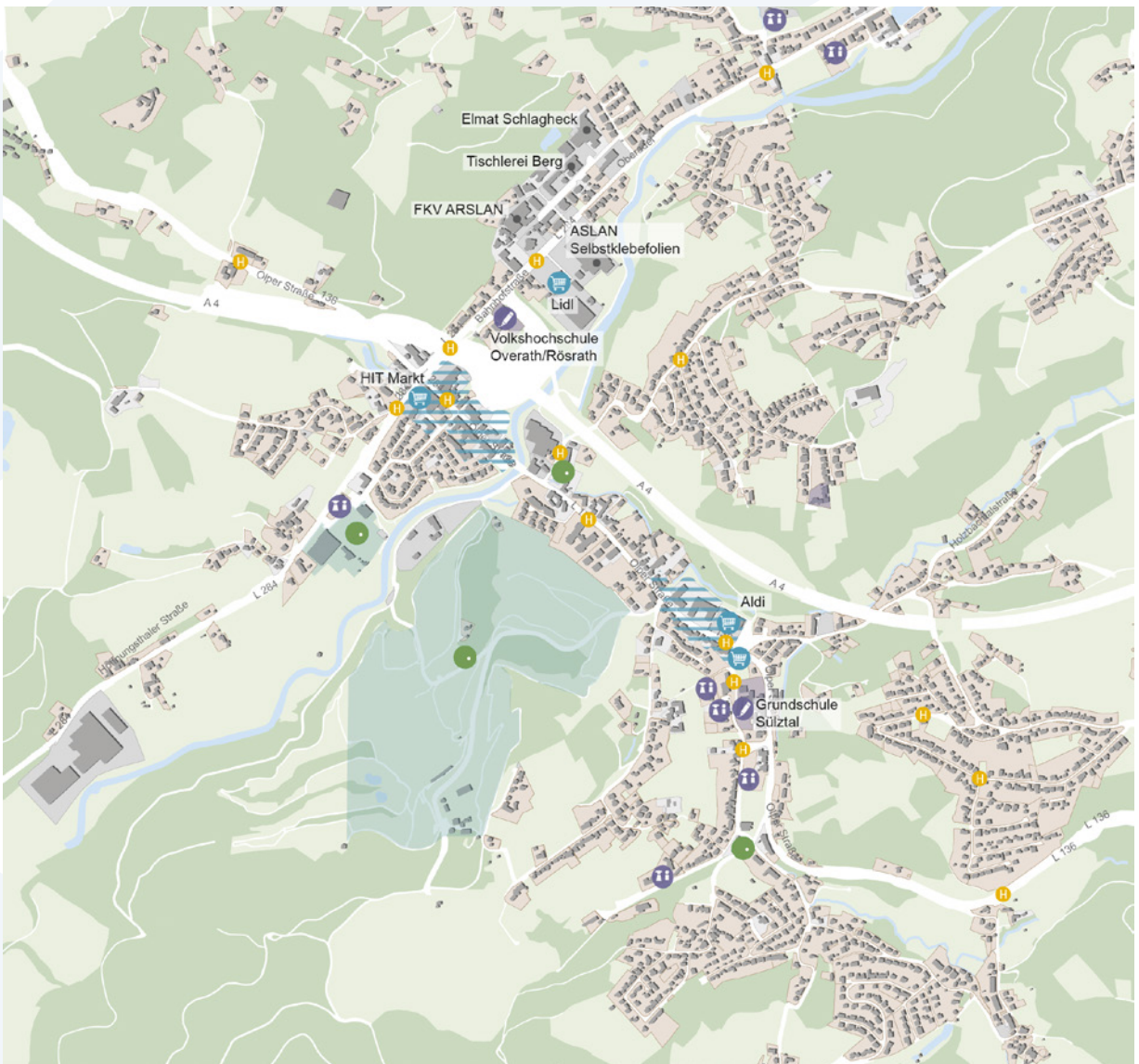
EINWOHNER:INNEN



+ 0,6%

PROZENTUALE EINWOHNER-
ENTWICKLUNG (2000-2019)

STRUKTUR	<ul style="list-style-type: none"> › Olper Straße als Ortsmitte, Siedlung entlang der Straße › Lage im Sülztal › Arbeiterstandort (Bergbau) in Untereschbach › Entfernung zu Overath: ca. 5 km Luftlinie
WOHNEN	<ul style="list-style-type: none"> › Dominanz von Einfamilienhäusern › Geschosswohnungsbau an der Olper Straße
GEWERBE	<ul style="list-style-type: none"> › Gewerbegebiet in Untereschbach nördlich der A4 mit Fokus auf Großhändler (8,2 ha) › einzelne gewerbliche Betriebe in Steinenbrück
SOZIALE INFRASTRUKTUR	<ul style="list-style-type: none"> › Volkshochschule Overath/Rösrath › Grundschule Steinenbrück › Kitas
NAHVERSORGUNG	<ul style="list-style-type: none"> › Lidl, HIT Markt (Untereschbach) › Aldi, Centershop, Dasouki Market (Steinenbrück)
SPORT UND FREIZEIT	<ul style="list-style-type: none"> › Sportplatz › Golfplatz › Tanzverein › Freiwillige Feuerwehr
GESTALTUNG	<ul style="list-style-type: none"> › mangelnde Gestaltungsqualität im Bereich Olper Straße in Untereschbach › Wohngebiete mit Gestaltungselemente der 1950er und 1960er Jahre › mangelnde Gestaltungsqualität in der Ortsmitte (Olper Straße) in Steinenbrück › Wohngebiete unterschiedlicher Gestaltungsqualität in Steinenbrück
MOBILITÄT	<ul style="list-style-type: none"> › Busanbindung › Autobahnauffahrt zur A4



- | | | |
|--|--|--|
|  zentraler Versorgungsbereich |  Kita |  Bahntrasse |
|  Nahversorgung |  Sport- und Freizeitangebot |  Wohnsiedlungsbereich |
|  Schule |  Haltestelle |  Gewerbegebiet |



STÄRKEN

- › Nahversorgungsangebote
- › Anbindung an BAB
- › Naherholungsmöglichkeiten an der Sülz
- › Standort der Volkshochschule Overath/Rösrath
- › Bildungs- und Betreuungsangebote
- › gemischtes Wohnraumangebot für unterschiedliche Zielgruppen
- › Entwicklungspotenzial in Steinenbrück

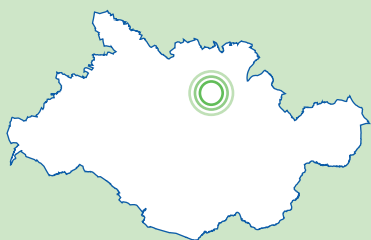
SCHWÄCHEN

- › Ortsmitte z.T. mit Gestaltungsmängeln (Olper Straße)
- › Überschwemmungsgebiet
- › geringe Weiterentwicklungsmöglichkeiten in Untereschbach
- › Steinenbrück ist ein zersiedelter Ortsteil ohne klar ablesbare Ortsmitte





VILKERATH & UMGEBUNG



2.900

EINWOHNER:INNEN



+5,3%

PROZENTUALE EINWOHNER-
ENTWICKLUNG (2000-2019)

STRUKTUR	<ul style="list-style-type: none"> › Lage im Aggertal westlich der Agger und der Bahntrasse › Ortsmitte entlang der Kölner Straße › Entfernung zu Overath: 3,7 km Luftlinie
WOHNEN	<ul style="list-style-type: none"> › gemischte Wohnstruktur mit Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern (dominierend)
GEWERBE	<ul style="list-style-type: none"> › Gewerbegebiet im nördlichen Teil mit Fokus auf Metallbau und Kfz-Gewerbe (16,5 ha) › Gewerbebetriebe entlang der Kölner Straße
SOZIALE INFRASTRUKTUR	<ul style="list-style-type: none"> › Grundschule › Kita
NAHVERSORGUNG	<ul style="list-style-type: none"> › Lidl
SPORT UND FREIZEIT	<ul style="list-style-type: none"> › Sportplatz › Freiwillige Feuerwehr
GESTALTUNG	<ul style="list-style-type: none"> › funktional gestaltete Wohngebiete und Ortsmitte
MOBILITÄT	<ul style="list-style-type: none"> › Busanbindung › Bahnanbindung in Planung





STÄRKEN

- › gute Anbindung an Overath
- › neue Bahnanbindung
- › Nähe BAB-Anbindung
- › Nahversorgungsangebote
- › Bildungs- & Betreuungsangebote
- › Wohnraumangebot für unterschiedliche Zielgruppen

SCHWÄCHEN

- › Nähe von Wohnen und Gewerbe
- › kein direkter Zugang zur Agger
- › keine Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte

B

KONZEPTION

5. GESAMTSTÄDTISCHE LEITZIELE FÜR DIE STADT OVERATH - STRATEGISCHE ENTWICKLUNGSPLANUNG OVERATH 2040

In der Strategischen Entwicklungsplanung wurden bereits 25 Ziele für die Entwicklung Overaths definiert. Das Konzept wurde von 2021 bis 2022 von der Verwaltung Overaths mit NRW.URBAN in einem breiten Partizipationsprozess erarbeitet. In diesem Zuge fanden unterschiedliche Veranstaltungen statt, in denen mit der Politik, der Öffentlichkeit, Stakeholdern sowie Kindern und Jugendlichen Anregungen und Ideen in unterschiedlichen Themenfeldern diskutiert wurden. Aus gesammelten Ideen wurden Ziele entwickelt und diese zu Labels zusammengefasst. In einem weiteren

Schritt wurden Kriterien aufgestellt, die zur Erreichung der Ziele herangezogen werden können.

Die Strategische Entwicklungsplanung gliedert sich in die vier Themenfelder Wirtschaft und Klima, Wohnen und Wohnumfeld, Kultur und Bildung sowie Natur und Mobilität. Die aufgestellten Leitziele sind im Folgenden abgebildet. Den gesamten Konzeptbericht zur Strategischen Entwicklungsplanung können Sie auf der städtischen Website unter <https://www.overath.de/strategische-entwicklungsplanung-2040-neu.aspx> abrufen.

LEITZIELE

NATUR UND MOBILITÄT

- › Die Artenvielfalt wird geschützt und der Klimaschutz konsequent gefördert
- › Die Wälder werden als zentrales Element von Overaths grüner Infrastruktur besonders klimaangepasst und resilient aufgebaut und geschützt
- › Das Besondere am Landschaftsbild und die entsprechenden Erholungs-, Sport- und Freizeitangebote werden durch eine bessere Infrastruktur (Fuß- und Radwege, Wanderwege, Sporteinrichtungen etc.) ausgebaut
- › Bürgerschaftliches Engagement sowie generationenübergreifende Nutzungsangebote werden gestärkt
- › Der Motorisierte Individualverkehr wird bis 2030 reduziert
- › Quartiers- und Stadtentwicklung wird immer im Zusammenhang mit alternativen Mobilitätskonzepten inkl. nötiger Infrastruktur (u.a. Lademöglichkeiten) gedacht
- › Alternative Mobilitätsangebote wie z.B. Mitfahrgelegenheiten, Hol- und Bringdienste, on-demand Angebote fördern Veränderungen im Mobilitätsverhalten

KULTUR UND BILDUNG

LEITZIELE

- › Vielfältige Stadt- und Landschaftsräume machen »Geschichte« sichtbar
- › Schaffung von multikulturellen und integrativen Angeboten und Begegnungsorten für Kunst, Kultur und Bildung
- › Chancengleichheit für Jung und Alt durch moderne, innovative Bildungslandschaft
- › Alternative Lern- und Bildungsangebote und dezentrale sowie unkonventionelle Lernorte ergänzen das konventionelle Bildungsangebot
- › Patenschaften und Kooperationen – auch mit Wirtschaft und Handel – werden weiter ausgebaut

© Stadt Overath, NRW.URBAN 2022

WOHNEN UND LEBEN

LEITZIELE

- › Overath wächst behutsam
- › Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes für unterschiedliche Zielgruppen
- › An Neubauvorhaben werden hohe gestalterische und funktionale Ansprüche geknüpft
- › Planungen denken soziale Infrastruktur und Nahversorgung mit, um eine Stadt der barrierefreien und kurzen Wege zu fördern
- › Beschleunigung der Digitalisierung für eine zukunftsfähige, postpandemische Stadt

© Stadt Overath, NRW.URBAN 2022

WIRTSCHAFT UND KLIMA

LEITZIELE

- › Klimagerechtigkeit nimmt hinsichtlich aller Maßnahmen und Entwicklungen die zentrale Rolle ein
- › Die Lagegunst Overaths für neue Impulse in der Wirtschaft nutzen
- › Entwicklung von nachhaltigen und zukunftsfähigen Gewerbestandorten, die das bestehende Angebot ergänzen und die Stärken der Wirtschaftsregion ausbauen
- › Investitionen in soziale und technische Infrastruktur sind die Grundlage für zukunftsgerechte Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- › Overath ist bis 2040 klimaneutral
- › Hochwasserschutz wird im Einklang mit Regenwassermanagement und Freiraumgestaltung geplant
- › Neue Mobilitätsformen schaffen Raum für Aufenthaltsqualität und Freizeitangebote

© Stadt Overath, NRW.URBAN 2022

6. RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR DIE STADT OVERATH

Die bereits entwickelten Leitziele werden im Rahmen des »Räumlichen Entwicklungskonzeptes« – soweit möglich – verortet.

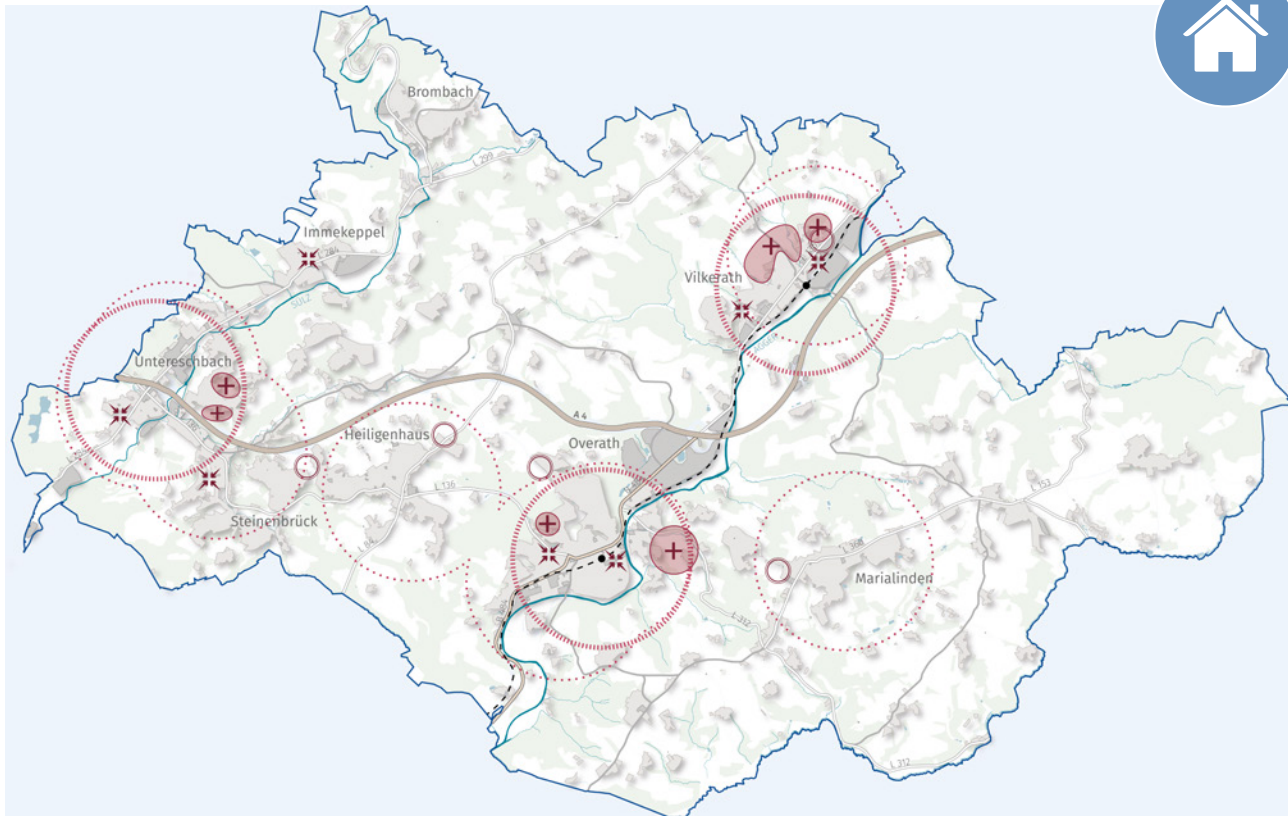
Dazu werden die Ziele in die vorab definierten Themenfelder des »Räumlichen Entwicklungskonzeptes« überführt:

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

Die Ziele des Labels »Kultur und Bildung« haben vor allem einen strukturellen Charakter und können daher nicht im Stadtgebiet verortet werden. Zudem haben sie nur bedingt Bedeutung für das sich anschließende FNP-Verfahren. Somit können sie nicht in das »Räumliche Entwicklungskonzept« integriert werden, verbleiben auf konzeptioneller Ebene und werden im Zuge anderer städtischer Planungen berücksichtigt und umgesetzt.

In den folgenden sechs Karten inklusive der zugehörigen Erläuterung kann die Verortung der Leitziele in den unterschiedlichen Themenfeldern eingesehen werden.

RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT - WOHNEN



LEITZIELE

Overath wächst behutsam

Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes für unterschiedliche Zielgruppen

An Neubauvorhaben werden hohe gestalterische und funktionale Ansprüche geknüpft

Planungen denken soziale Infrastruktur und Nahversorgung mit, um eine Stadt der barrierefreien und kurzen Wege zu fördern

Beschleunigung der Digitalisierung für eine zukunftsfähige, postpandemische Stadt

LEGENDE






-  Aktuelle Wohnbauflächenentwicklung
-  Aktivierung Innenentwicklungspotenziale
-  Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung für ein behutsames Wachstum
-  Einzugsgebiet Bahn-/Autobahnanschluss
-  Einzugsgebiet Nahversorgungsangebote

ABBILDUNG 24: RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT - WOHNEN

Ein behutsames städtisches Wachstum, das ein vielfältiges Wohnungsangebot bereit hält und hohe gestalterische und funktionale Ansprüche erfüllt, kann von bereits angestoßenen aktuellen Wohnbauflächenentwicklungen und der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen umgesetzt werden. Ergänzend werden neue Schwerpunktbereiche für Wohnbauflächen verortet, um den ermittelten Bedarf (vgl. Kapitel 3) zu decken.

Aktuelle Wohnbauflächenentwicklungen umfassen zum einen Bebauungspläne, die jüngst Rechtskraft erlangt haben und die bauliche Entwicklung noch aussteht sowie zum anderen Bebauungspläne, die sich aktuell im Aufstellungsverfahren befinden.

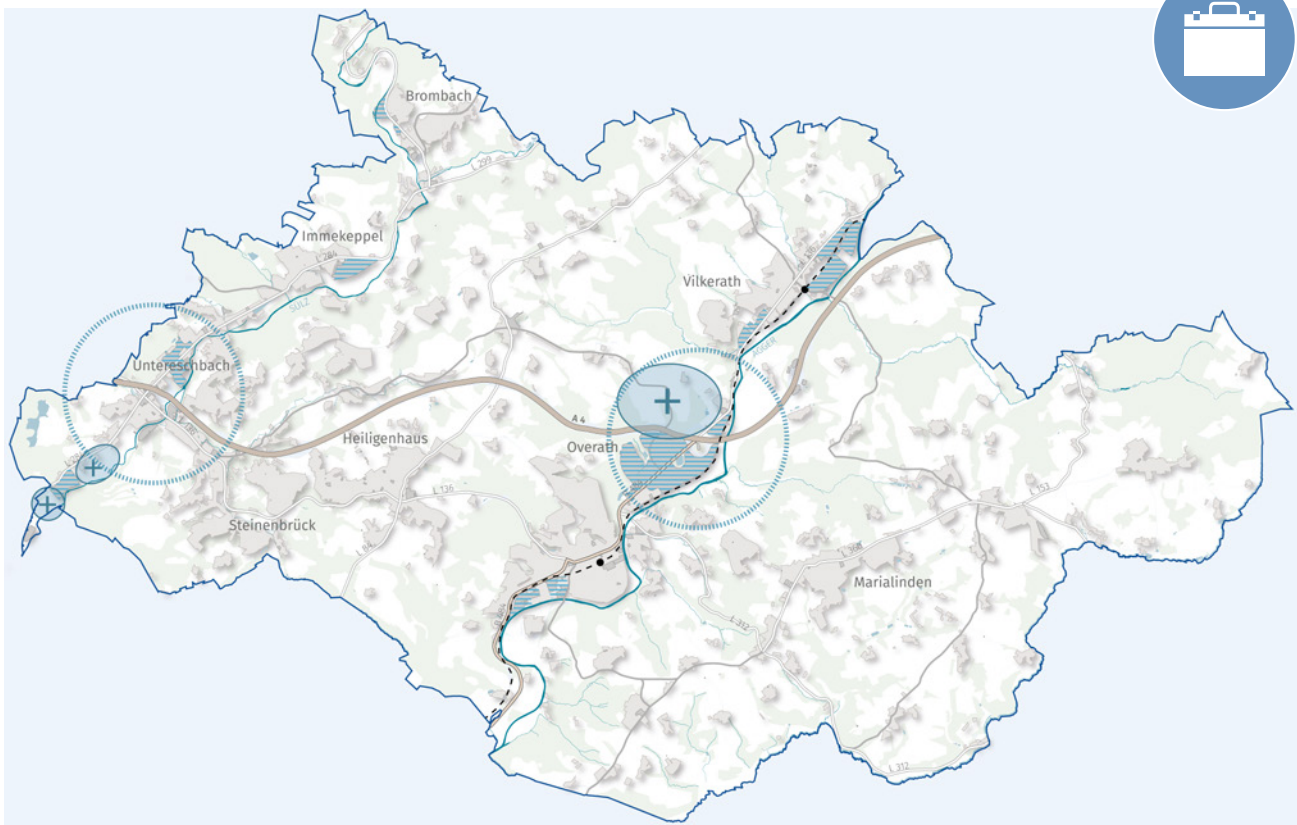
Als Innenentwicklungspotenziale bestehen in Overath z.T. größere ungenutzte oder untergenutzte Flächen im Siedlungsgebiet, die aktiviert

werden können ohne neue Fläche am Siedlungsrand in Anspruch nehmen zu müssen. Darüber hinaus bestehen diverse kleine Baulücken im Bestand, die in einem Baulückenkataster seitens der Verwaltung dokumentiert sind.

Neue Schwerpunktbereiche für Wohnbauflächenentwicklungen resultieren aus einer Erstbewertung der bestehenden Reserveflächen im Re-

gionalplan und FNP sowie der Analyse weiterer Suchräume. Der Nähe zu bestehenden Infrastrukturen und Nahversorgungseinrichtungen wurde Rechnung getragen, um dem Leitziel der kurzen Wege in Overath zu entsprechen. Aus diesem Grund wurden nur Schwerpunktbereiche in Betracht gezogen, die innerhalb von Einzugsgebieten (1.000m) von Bahn-/Autobahnanschlüssen sowie Nahversorgungsangeboten liegen.

RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT - GEWERBE



LEITZIELE

Die Lagegunst Overaths für neue Impulse in der Wirtschaft nutzen und ausbauen

Entwicklung von nachhaltigen und zukunftsfähigen Gewerbestandorten, die das bestehende Angebot ergänzen und die Stärken der Wirtschaftsregion ausbauen

Das wirtschaftsstrukturelle Erbe sowie die Alleinstellungsmerkmale werden anerkannt und gestärkt

LEGENDE

- Schwerpunkt der Gewerbeflächenentwicklung
- Einzugsgebiet Autobahnanschluss
- nachhaltige und zukunftsfähige Qualifizierung von bestehenden Gewerbestandorten

ABBILDUNG 25: RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT - GEWERBE UND ERNEUERBARE ENERGIEN

Die Leitziele im Themenbereich Gewerbe streben die Anerkennung des wirtschaftsstrukturellen Erbes sowie die Nutzung der Lagegunst Overaths für neue Impulse in der Wirtschaft an. Außerdem sind nachhaltige und zukunftsfähige Gewerbebestandorte zu entwickeln, die das bestehende Angebot ergänzen und Overath als Wirtschaftsregion stärken.

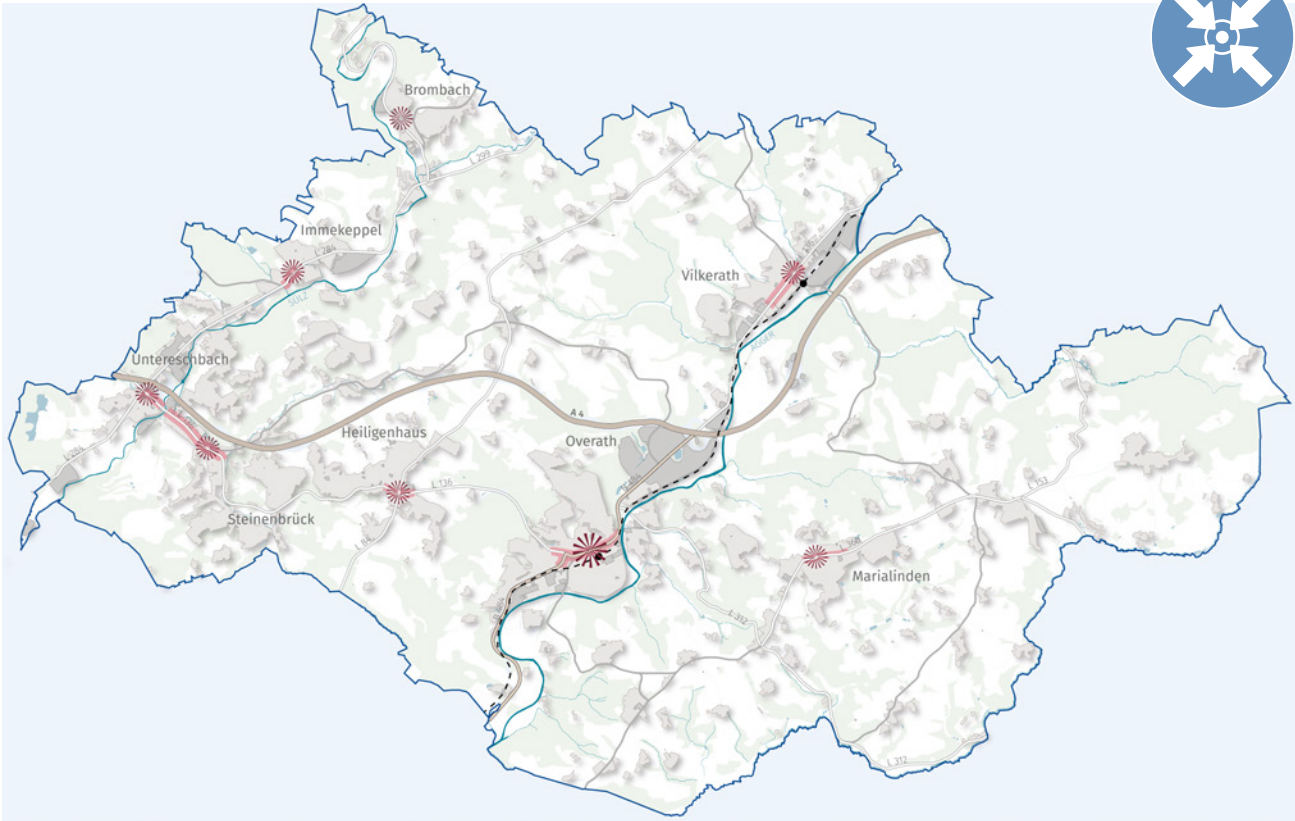
Aus diesem Grund kann für die bestehenden Gewerbegebiete eine nachhaltige und zukunftsfähige Qualifizierung konstatiert werden. Der Optimierung des Bestandes kommt eine hohe Bedeutung zu, um die vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen langfristig wettbewerbsfähig aufzustellen. Dabei kann eine gestalterische, klimatische und ökonomische Qualifizierung erfolgen. Möglichkeiten und Grenzen werden im folgenden Kapitel weiter ausgeführt.

Zudem werden neue Schwerpunkte der Gewerbeflächenentwicklung ausgewiesen, um den

ermittelten neuen Flächenbedarf zu decken (vgl. Kapitel 3). Diese resultieren – wie auch die wohnbaulichen Reserven – aus einer Erstbewertung der bestehenden Reserveflächen im Regionalplan und FNP sowie der Analyse weiterer Suchräume. Bei der Verortung haben der Anschluss an bereits bestehende Gewerbebestandorte sowie die verkehrliche Anbindung an das Bundesautobahnnetz eine besondere Bedeutung. Die Abbildung zeigt, dass die Schwerpunktbereiche innerhalb des Einzugsbereichs eines Autobahnanschlusses (1.000m) oder unmittelbar angrenzend liegen.

Durch die Qualifizierung des Bestandes in Ergänzung zu neuen gewerblichen Flächen können neue Impulse in der Wirtschaft gesetzt werden. Zur Förderung der Alleinstellungsmerkmale als Wirtschaftsstandort kann für neue Gewerbebestandorte eine Profilierung erfolgen, um bestimmte Branchen und Zielgruppen anzusiedeln.

RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT - ORTSMITTEN UND EINZELHANDEL



LEITZIELE

Investitionen in soziale und technische Infrastruktur sind die Grundlage für zukunftsgerechte Wohn- und Arbeitsverhältnisse

LEGENDE



-  Sicherung/Ausbau Ortsmitteln und Innenstadt
-  Sicherung Angebote des täglichen Bedarfs

ABBILDUNG 26: RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT - ORTSMITTEN UND EINZELHANDEL

»Investitionen in soziale und technische Infrastruktur sind die Grundlage für zukunftsgerechte Wohn- und Arbeitsverhältnisse«. Das Leitziel der Strategischen Entwicklungsplanung ist eng mit den Zielen der Themenfelder Wohnen und Gewerbe verknüpft und bei neuen Flächenentwicklungen sind die Auswirkungen auf die bestehende Infrastruktur stets zu prüfen und ggf. Anpassungen und Ergänzungen vorzunehmen.

Des Weiteren spielt für zukunftsgerechte Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Nahversorgung sowie eine attraktive Gestaltung des Stadtzentrums

sowie der kleineren Ortsmitteln eine wichtige Rolle. Aus diesem Grund sind auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Overath zentrale Versorgungsbereiche sowie die bestehenden kleineren Nahversorgungsstandorte in den Ortsteilen zu sichern. Insbesondere in der Stadtmitteln Overath ist Funktionsverlusten entgegenzuwirken bzw. vorzubeugen. In Ergänzung sind in den Ortsteilen Ortsmitteln als Orte der Begegnung und der Besorgungen zu sichern und weiter auszubauen. Der Innenstadt Overath kommt dabei eine übergeordnete Bedeutung zu, die auch gestalterisch herauszustellen ist.

RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT - MOBILITÄT



LEITZIELE

Der motorisierte Individualverkehr wird bis 2030 reduziert.

Quartiers- und Stadtentwicklung wird immer im Zusammenhang mit alternativen Mobilitätskonzepten inkl. nötiger Infrastruktur (u.a. Lademöglichkeit) gedacht

Alternative Mobilitätsangebote wie z.B. Mitfahrgelegenheiten, Hol- und Bringdienste, on-demand Angebote fördern Veränderungen im Mobilitätsverhalten

Neue Mobilitätsformen schaffen Raum für Aufenthaltsqualität und Freizeitangebote

LEGENDE

- Ausbildung neuer Verkehrstrassen - Umgehungsstraße*
- Entwicklung eines autoarmen Zentrums
- Ausbau der Radwegeverbindungen zwischen den Ortsteilen
- Ausbau Sülzradweg und Aggerradweg
- Entwicklung Mobilstation
- Entwicklung Mobilstation mit neuem Bahnhofsteilpunkt

* beispielhafte Trassenführung

ABBILDUNG 27: RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT - VERKEHR UND MOBILITÄT

Das Leitziel zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs kann in der Kernstadt durch eine Reduzierung des Durchgangsverkehrs erreicht werden. Die Verortung der Umgehungsstraße ist exemplarisch zu verstehen, da aktuell noch unterschiedliche Trassenverläufe oder alternative Ideen zur Verkehrsreduzierung in Overath in Rede stehen.

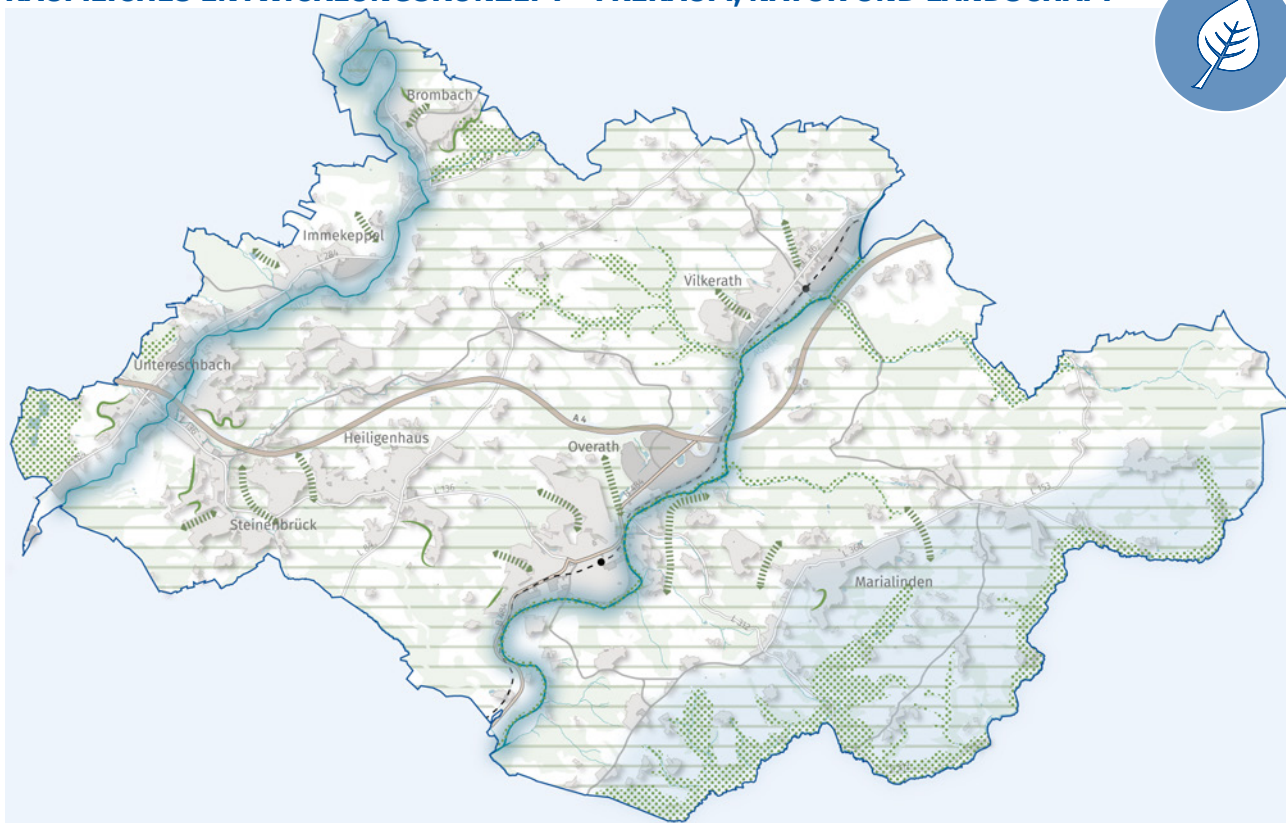
Sicher ist jedoch, dass der Innenstadtbereich verkehrsberuhigende Maßnahmen erhalten soll und so ein autoarmes Zentrum erreicht werden kann.

Zudem wird das erste Leitziel auch durch die weiteren Leitziele gefördert, die auf einen Ausbau al-

alternativer Mobilitätsangebote und eine Verknüpfung von Siedlungsentwicklung und nachhaltigen Mobilitätsangeboten abzielen. Eine hohe Bedeutung kommt dabei der bereits bestehenden Mobilstation am Bahnhof Overath zu, zwei weitere Mobilstationen sind in Untereschbach und Vilkerath geplant.

Darüber hinaus wird die Radverkehrsinfrastruktur im Stadtgebiet ausgebaut, um die Siedlungsgebiete besser miteinander zu verbinden. Eine regionale Anbindung ist dabei mitzudenken. Der Agger-Sülz-Radweg, der bereits in Teilen realisiert werden konnte, fördert neben Freizeitnutzungen zukünftig auch schnelle Erreichbarkeiten im Alltag.

RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT - FREREAUM, NATUR UND LANDSCHAFT



LEITZIELE

Die Artenvielfalt wird geschützt und der Klimaschutz konsequent gefördert

Das besondere Landschaftsbild und die entsprechenden Erholungs- und Freizeitangebote werden durch eine bessere Infrastruktur (Fuß- und Radwege, Wanderwege, Sporteinrichtungen etc.) ausgebaut

Bürgerschaftliches Engagement sowie generationenübergreifende Nutzungsangebote werden gestärkt

LEGENDE







-  Sicherung von Naturschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitaten
-  Sicherung Landschaftsschutzgebiet
-  Sicherung Trinkwasserschutzgebiet
-  Erhalt und Ausbau von siedlungsnahen Grünzügen
-  Eingrünung von Siedlungsändern
-  »Agger und Sülz erleben« - Weiterentwicklung und Erlebbarkeit der Flussläufe

ABBILDUNG 28: RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT - FREIRAUM, NATUR UND LANDSCHAFT

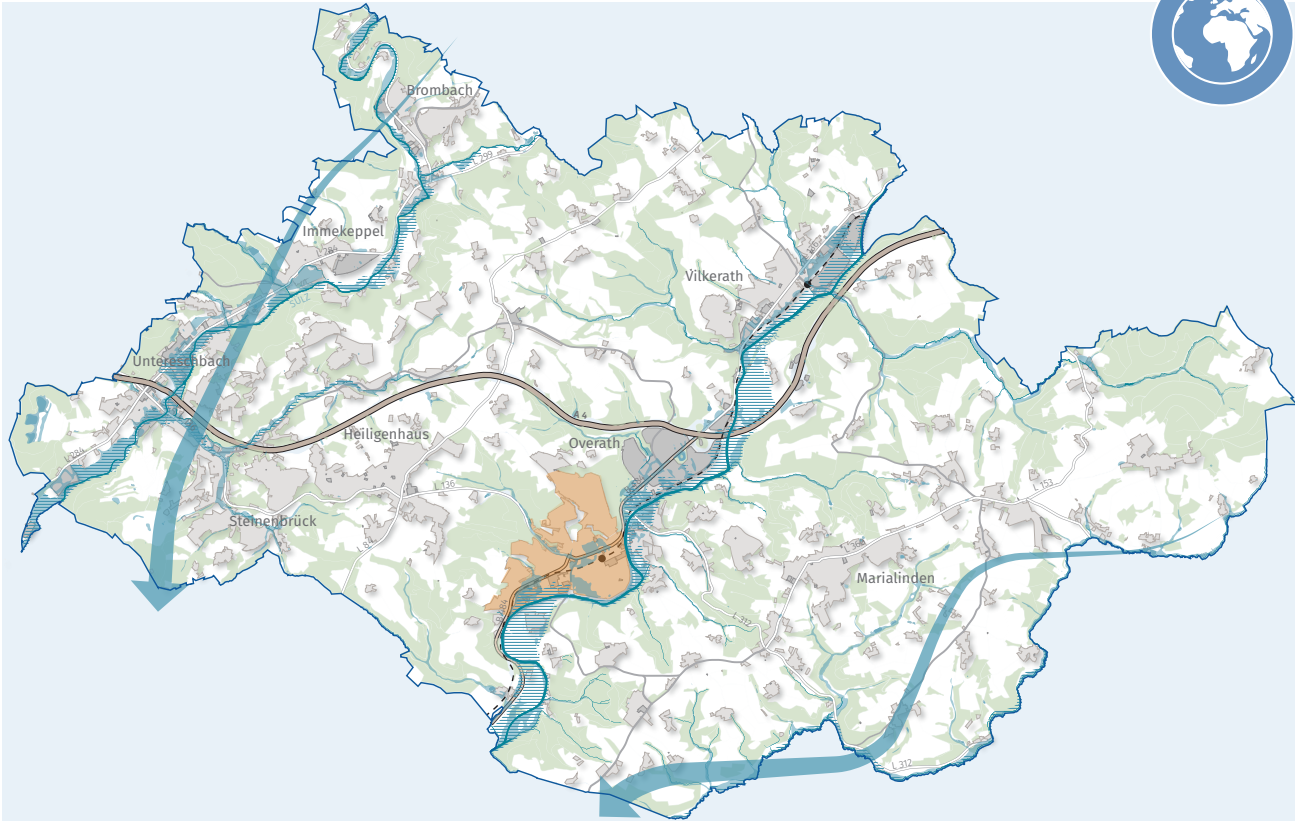
Der Schutz der Artenvielfalt und eine Förderung des Klimaschutzes kann durch den Erhalt der festgesetzten Schutzgebiete sowie siedlungsnaher Grünzüge und die Eingrünung von Siedlungsrändern gewährleistet werden. In Overath bestehen Flora-Fauna-Habitate, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie ein Trinkwasserschutzgebiet. Diese können bereits einen großen Beitrag zur Artenvielfalt leisten und sind entsprechend zu erhalten und bei Bedarf auszubauen.

Siedlungsnaher Grünzüge verhindern das Zusammenwachsen von verschiedenen Siedlungsbereichen und fördern somit die Biotopvernetzung. In

Ergänzung kann die Eingrünung der Siedlungsränder die ökologische Qualität des Siedlungsrandes steigern und parallel eine weitere Siedlungsentwicklung in den freien Landschaftsraum bremsen.

Darüber hinaus hat sich Overath das Leitziel »Das besondere Landschaftsbild und die entsprechenden Erholungs- und Freizeitangebote werden durch eine bessere Infrastruktur ausgebaut« gesetzt. Dies schlägt sich räumlich insbesondere entlang der Flussläufe von Agger und Sülz nieder, da sie als naturnahe Auenkorridore mit Freizeitfunktion weiterentwickelt werden.

RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT - KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG



LEITZIELE

*Klimagerechtigkeit nimmt hinsichtlich aller Maßnahmen und Entwicklungen die zentrale Rolle ein
Overath ist bis 2040 klimaneutral*

*Hochwasserschutz wird im Einklang mit Regenwasser-
management und Freiraumgestaltung geplant und
zwingend umgesetzt*

*Die Wälder werden als zentrales Element von Overaths
grüner Infrastruktur besonders klimaangepasst und
resilient aufgebaut und geschützt*

LEGENDE

- Entlastung thermisch hoch belasteter Siedlungsbereiche
- Sicherung Kaltluftleitbahnen
- Schutz und Freihaltung Überschwemmungsbereiche
- Schutz von Bereichen mit Starkregengefahren
- Weiterentwicklung der Wälder zu klimaangepassten und resilienten Räumen

ABBILDUNG 29: RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT - KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Overath hat sich als Ziel gesetzt, bis 2040 klimaneutral zu sein und entsprechend hat die Klimagerechtigkeit eine zentrale Rolle bei jeglichen Maßnahmen und Entwicklungen. Diese Leitziele schlagen sich entsprechend in jeglichen Themenfeldern des »Räumlichen Entwicklungskonzeptes« nieder. Zudem kann für die Kernstadt eine hohe thermische Belastung konstatiert werden, weshalb im Zuge der Klimaanpassung eine Entlastung anvisiert wird.

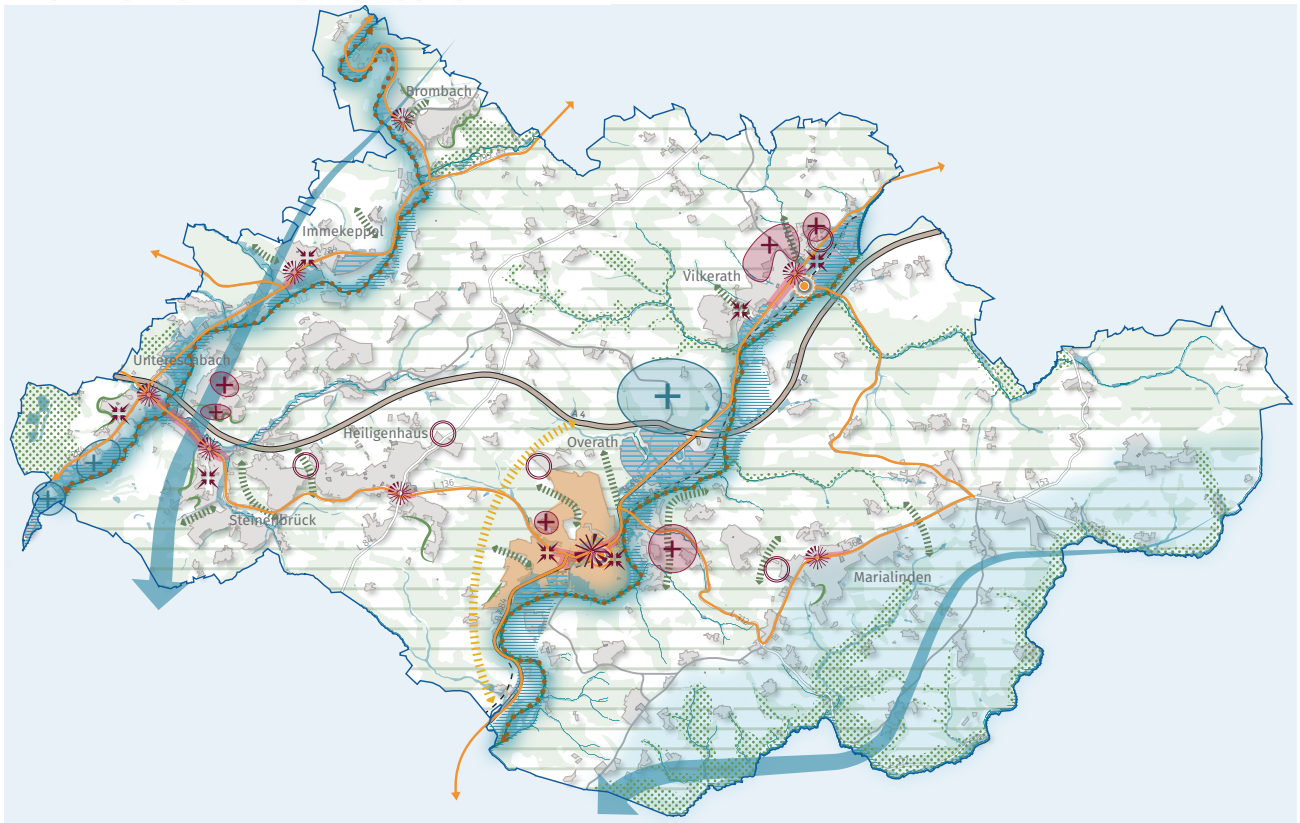
Darüber hinaus sind überregionale Kaltluftleitbahnen, die vom Bergischen Land zur Rheinschiene durch das Stadtgebiet führen, weitestgehend von Bebauung freizuhalten und überwiegend als Frei- und Landwirtschaftsflächen mit zu sichern.

Das Leitziel des Hochwasser- und Regenwasser-managements im Einklang mit der Freiraumgestaltung kann in den festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie den räumlich

abgegrenzten Bereichen mit Starkregengefahren in Overath verortet werden. In diesen Bereichen sind Schutzmaßnahmen besonders elementar, um Gefahren bei Starkregenereignissen zu reduzieren.

Außerdem sind jegliche Wälder im Overather Stadtgebiet als zentrales Element der grünen Infrastruktur klimaangepasst und resilient aufzubauen, um ihren langfristigen Bestand bei sich verändernden klimatischen Bedingungen zu sichern.

RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT



WOHNEN

- Aktuelle Wohnbauflächenentwicklung
- Aktivierung Innenentwicklungspotenziale
- Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung für ein behutsames Wachstum

GEWERBE

- Schwerpunkt der Gewerbeflächenentwicklung
- nachhaltige und zukunftsfähige Qualifizierung von bestehenden Gewerbestandorten

ORTSMITTEN UND EINZELHANDEL

- Sicherung/Ausbau Ortsmitten und Innenstadt
- Sicherung Angebote des täglichen Bedarfs

VERKEHR UND MOBILITÄT

- Ausbildung neuer Verkehrsstrassen - Umgehungsstraße*
- Entwicklung eines autoarmen Zentrums
- Ausbau der Radwegeverbindungen zwischen den Ortsteilen
- Ausbau Sülzradweg und Aggerradweg
- Entwicklung Mobilitätsstation

* beispielhafte Trassenführung

- Entwicklung Mobilitätsstation mit neuem Bahnhaltepunkt

FREIRAUM, NATUR UND LANDSCHAFT

- Sicherung von Naturschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitaten
- Sicherung Landschaftsschutzgebiet
- Sicherung Trinkwasserschutzgebiet
- Erhalt und Ausbau von siedlungsnahen Grünzügen
- Eingrünung von Siedlungsrändern
- »Agger und Sülz erleben« - Weiterentwicklung und Erlebbarkeit der Flussläufe

KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

- Entlastung thermisch hoch belasteter Siedlungsbereiche
- Sicherung Kaltluftleitbahnen
- Schutz und Freihaltung Überschwemmungsbereiche
- Schutz von Bereichen mit Starkregengefahren

ABBILDUNG 30: RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT OVERATH

7. ORTSTEILENTWICKLUNGSKONZEPTE

Die Ortsteilentwicklungskonzepte konkretisieren das gesamtstädtische »Räumliche Entwicklungskonzept« auf Ebene der Ortsteile. Dazu werden aus den gesamtstädtischen Leitzielen ortsteilbezogene Leitlinien abgeleitet, welche die zukünftige Entwicklung der Kernstadt sowie der Ortsteile und

Umgebung steuern. Zunächst werden allgemeine Leitlinien in Kapitel 7.1 genannt. In den sechs Ortsteilentwicklungskonzepten werden im Folgenden (Kapitel 7.2 bis 7.8) die Talente der Ortsteile sowie die für den jeweiligen Ortsteil bedeutenden Leitlinien dargestellt.

7.1 LEITLINIEN - GESAMTSTÄDTISCHE ABLEITUNG



Wohnen

Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung für ein behutsames Wachstum

Overath hat sich zum Ziel gesetzt, behutsam zu wachsen, um dem eigenen Wohnraumbedarf – u.a. bedingt durch den zunehmenden Flächenbedarf pro Person und die steigende Anzahl an Einpersonenhaushalten – der ansässigen Bevölkerung gerecht zu werden. Zudem führt der demografische Wandel zu einer Verschiebung der unterschiedlichen Wohnformbedarfe. Parallel hat die Stadt Overath das Potenzial, regionale Bedarfe im Stadtgebiet zu decken. Dazu ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im FNP notwendig (vgl. Kapitel 3).

Neue Wohnbauflächen sind primär an Standorten zu entwickeln, die eine geeignete Infrastruktur vorweisen können. Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung liegt in der Kernstadt sowie in den Ortsteilen Vilkerath und Untereschbach / Steinenbrück, da diese Ortsteile durch ihre infrastrukturelle Ausstattung (z.B. Kindertagesstätten, Schulen, Lebensmittelläden, Dienstleistungen) beste Voraussetzungen für eine Wohnbauflächenentwicklung bieten. Darüber hinaus können Arrondierungen die Schwerpunktbereiche bedarfsgerecht ergänzen und die Siedlungskörper abrunden. Im Zuge einer potenziellen Flächenentwicklung ist die soziale, verkehrliche und technische Infrastruktur stets mitzudenken und ggf. weiterzuentwickeln.

Bei der Entwicklung neuer Wohnraumangebote ist auf vielfältige Ansätze zu achten. Insbesondere altengerechten Wohnraum, Mietwohnungen, günstigen Wohnraum, aber auch alternative Wohnmodelle wie gemeinschaftliches Wohnen/ Baugruppenprojekte gilt es in der Stadt Overath zu etablieren. Das Angebot ist mit den bestehenden Bedarfen abzustimmen. Zudem sollten stärker verdichtete Wohnformen – soweit sie sich verträglich in das Stadtbild einfügen – genutzt werden, um die Flächeninanspruchnahme am Siedlungsrand zu reduzieren. Zentrumsnahe Bereiche eignen sich vorrangig für Mehrfamilienhäuser, da sie sich dort gut in die Stadtstrukturen integrieren lassen und insbesondere ältere Menschen, junge Erwachsene oder mobilitätseingeschränkte Menschen durch die gute Infrastruktur und damit verbundenen kurzen Wegen profitieren. Zudem ist generell seniorenrechtlicher Wohnraum in zentraler Lage zu fördern, um den prognostizierten Alterungsprozessen der Bevölkerung Rechnung zu tragen und einen Generationenwechsel in bestehenden Einfamilienhäusern zu fördern. Darüber hinaus können in der Bauleitplanung Vorgaben zu nachhaltigen Standards im Neubau getroffen werden, um hohe gestalterische Ansprüche, aber insbesondere auch einer Klimaanpassung gerecht zu werden. Durch eine Konzentration der Siedlungsent-

wicklung auf Ortsteile mit einer guten technischen und sozialen Infrastruktur werden zusätzliche Verkehre minimiert und ÖPNV- und Radverkehrsangebote erhalten Vorrang vor dem Individualverkehr.

Durch Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Schwerpunkte werden die Leitlinien im Bereich Mobilität hinsichtlich Förderung einer nachhaltigen Mobilität konsequent unterstützt.

Sicherung einer bedarfsgerechten wohnbaulichen Eigenentwicklung

Die städtebaulichen und strukturellen Unterschiede sowie die Funktionen der sechs Overather Ortsteile sind im Rahmen des »Räumlichen Entwicklungskonzeptes« zu berücksichtigen. Jeder Ortsteil verfügt über eigene Qualitäten und der Umfang von baulichen Entwicklungen ist immer der gewachsenen Ortsstruktur unterzuordnen, sodass diese sich in die Maßstäblichkeit des Ortsteils einfügen und die Ortsbildqualität erhalten bleibt. Somit ist nicht in jedem Ortsteil Overaths ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung sinnvoll.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass keine bauliche Entwicklung in den kleineren Ortsteilen möglich ist. Eine Baulückenschließung und Nachverdichtung ist grundsätzlich in allen Ortsteilen wertvoll. Zudem ist die Eigenentwicklung in Brombach / Immekeppel, Heiligenhaus und Marialinden nachhaltig zu sichern. Eigenentwicklung eines Ortsteils bedeutet, dass eine Siedlungsentwicklung entsprechend des Bedarfs der ansässigen Bevölkerung möglich ist. Der Bedarf ergibt sich u.a. aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil, der sich ändernden Wohnansprüche der Bevölkerung (z.B. Zunahme der Einpersonenhaushalte) und Modernisierungen im Gebäudebestand. Zur Deckung des Eigenbedarfs kann es erforderlich werden, neben Nachverdichtungspotenzialen auch kleinere neue Wohnbauflächen bauleitplanerisch zu sichern. Hierbei ist insbesondere die individuelle Verträglichkeit der Erweiterung auf den jeweiligen Ortsteil abzustimmen. Die Eigenentwicklung dient weiterhin dem Erhalt der bestehenden Angebote der Daseinsvorsorge der oben genannten Ortsteile.

pel, Heiligenhaus und Marialinden nachhaltig zu sichern. Eigenentwicklung eines Ortsteils bedeutet, dass eine Siedlungsentwicklung entsprechend des Bedarfs der ansässigen Bevölkerung möglich ist. Der Bedarf ergibt sich u.a. aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil, der sich ändernden Wohnansprüche der Bevölkerung (z.B. Zunahme der Einpersonenhaushalte) und Modernisierungen im Gebäudebestand. Zur Deckung des Eigenbedarfs kann es erforderlich werden, neben Nachverdichtungspotenzialen auch kleinere neue Wohnbauflächen bauleitplanerisch zu sichern. Hierbei ist insbesondere die individuelle Verträglichkeit der Erweiterung auf den jeweiligen Ortsteil abzustimmen. Die Eigenentwicklung dient weiterhin dem Erhalt der bestehenden Angebote der Daseinsvorsorge der oben genannten Ortsteile.

Ausschöpfung der Innenentwicklungspotenziale

Mit dem Gut »Boden« ist sparsam umzugehen, weshalb Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren sind. Eine geringe neue Flächeninanspruchnahme trägt zu einer kompakten Siedlungsstruktur mit kurzen Wegen bei und kann ebenfalls einen Beitrag zum Klimaschutz durch den Erhalt von naturnahen Flächen leisten. Der überwiegende Teil der Overather Ortsteile weist Innenentwicklungspotenziale auf – diese sind konsequent zu nutzen. Das bedeutet, dass weniger neue Flächen am Siedlungsrand in Anspruch genommen werden müssen. Stattdessen sollen Potenziale im bestehenden Siedlungsgebiet erschlossen werden: Neben Baulücken im Bestand bieten große Grundstücke hervorragende Nachverdichtungsoptionen. Darüber hinaus bestehen insbesondere in der Kernstadt Flächen wie die ehemalige Hauptschule sowie ehemals gewerbliche Flächen

südlich des Bahnhofs, die durch eine Nutzungsänderung neue Wohnraumpotenziale bieten. Nachverdichtungspotenziale sind konsequent zu erheben. In diesem Zuge sollte das bestehende Baurecht geprüft und zur Ermöglichung einer Innenentwicklung ggf. angepasst werden. Unterstützt werden kann die Aktivierung durch eine direkte Ansprache der Eigentümerinnen und Eigentümer durch die Verwaltung.

Zudem ist insbesondere das Leitbild der »dreifachen Innenentwicklung« zu beachten, sodass die Innenentwicklung sich nicht negativ auf das Stadtbild und die Wohnumfeldqualität auswirkt. Es gilt, ein angemessenes, ortsangepasstes Maß der Verdichtung zu gewährleisten und parallel Grünstrukturen zu ergänzen oder qualifizieren sowie nachhaltige Mobilitätsformen auszubauen.



Gewerbe

Nachhaltige und zukunftsfähige Weiterentwicklung der Gewerbestandorte

Bestehende Industrie- und Gewerbegebiete wie in Immekeppel, Overath und Vilkerath, die vor der Jahrtausendwende entwickelt wurden, sind zum Erhalt der Arbeitsplätze, zur Gewährleistung der Wettbewerbsfähigkeit der Standorte und zur Verbesserung des Arbeitsumfeldes der ansässigen Betriebe zu modernisieren und zu qualifizieren. Die Gestaltung der öffentlichen Flächen in diesen Gebieten sollte einen höheren Stellenwert erhalten. Eine mögliche Begrünung von Fassaden und Dächern, die Installation von Photovoltaikanlagen oder Regenwasserbewirtschaftung tragen zu einer zukunftsfähigen Aufstellung gewerblicher Standorte bei und können

auch in den neueren Gewerbegebieten zum Tragen kommen. Durch Aufzeigen von Fördermöglichkeiten oder finanzielle Förderung der Stadt wird die Umsetzung dieser Maßnahmen unterstützt.

Darüber hinaus ist eine Verdichtung innerhalb der bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete im Zuge der Leitlinie zu überprüfen. Aufstockungen im Bestand oder Neubauten mit einer verstärkten Höhenentwicklung tragen zu einer besseren Ausschöpfung der Gewerbestandorte bei. Beispielsweise könnten auch Stellplätze in Parkpaletten gestapelt werden.

Nutzung der Lagegunst zur Neuausweisung von Gewerbeflächen

Gewerbliche Flächenausweisungen in Overath sind nachhaltig zu steuern. Zwar ist ein wichtiger Fokus der nächsten Jahre der Bestandserhalt und eine Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete (s.o.), trotzdem sind geeignete Schwerpunktbereiche für künftige Gewerbeflächen zu sichern, um in der Zukunft auf Entwicklungsbedarfe reagieren zu können. Viele ansässige Betriebe benötigen bereits heute Erweiterungsmöglichkeiten.

Zur verträglichen Integration ist das Ziel dabei, neue Gewerbeflächen möglichst mit direkter Anbindung an übergeordnete Straßen, unter Berücksichtigung des vorbeugenden Immissionsschutzes sowie möglichst gebündelt zu entwickeln. Eine

gute verkehrliche Anbindung inklusive einer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist für einen Gewerbestandort elementar, um die Erreichbarkeit für das Personal zu sichern und den entstehenden Warenverkehr abzuwickeln. Ein zentrales Anliegen ist, die Stadt Overath als attraktiven Wohn- und Lebensort zu erhalten, weshalb Immissionsschutzbestimmungen die Belange von Bevölkerung und Umwelt schützen sollen. Standorte, die diesen Kriterien bestmöglich gerecht werden, befinden sich nördlich des bestehenden Gewerbegebietes Burghof und der A4 im Bereich der Kernstadt. Neue gewerbliche Bauflächen sind nach ökologischen und klimagerechten Standards zu planen.

Ausbildung eines qualitätvollen Übergangs zwischen Wohnen und Gewerbe

Bei allen gewerblichen Entwicklungen ist die Wahrung der Wohnqualität ein entscheidendes Kriterium. Vor diesem Hintergrund ist bei der Ansiedlung und Weiterentwicklung von Gewerbebetrieben darauf zu achten, dass durch entsprechende Vorkehrungen und/oder Abstände die Belastungen der Wohngebiete minimiert werden. Für Gewerbe- und Industriebetriebe

mit stärkeren Emissionen bieten sich vorrangig in der Kernstadt Flächenpotenziale an.

Auf der anderen Seite sind industriell nutzbare Reserven ebenfalls schutzwürdig, sodass ein Heranrücken sensibler Nutzungen, die die industrielle Nutzung einschränken könnten, möglichst zu vermeiden ist.



Ortsmitten und Einzelhandel

Aufwertung der Stadtmitte mit neuen Qualitäten zum Einkaufen, zur Freizeitgestaltung und zum Aufenthalt

Die Stadtmitte ist als Mittelpunkt des Einkaufslebens und gesellschaftlichen Miteinanders in Overath unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu stärken, um die Einzelhandels- und Funktionsvielfalt zu sichern:

Das Angebot zentrenrelevanter Sortimente wird auf den Zentralen Versorgungsbereich konzentriert. Das Einzelhandelsangebot ist auf unterschiedliche Bedarfe abzustimmen und die Digitalisierung des stationären Einzelhandels ist voranzutreiben. Eine Funktionsmischung im Innenstadtbereich wird angestrebt; im Zentralen Versorgungsbereich sind die Erdgeschoßflächen dem Einzelhandel und der Gastronomie vorbehalten. Die Gastronomie in der Innenstadt ist zu sichern und weiter auszubauen,

da sich positive Synergieeffekte für den Einzelhandel ergeben.

Die Aufenthaltsqualität der Overather Innenstadt wird (weiter)entwickelt. Durch Schaffung von attraktiven Verweil- und Veranstaltungsplätzen wird die Aufenthaltsqualität im Innenstadtbereich erhöht, indem u.a. der Steinhofplatz umgestaltet und ein Gestaltungsleitfaden initiiert wird. Einen wichtigen Baustein stellt zudem die Verbesserung der verkehrlichen Situation in der Innenstadt dar.

Einen weiteren Impuls zur Aufwertung der Stadtmitte kann zudem die Umgestaltung der ehemals gewerblichen Fläche südlich des Bahnhofs zu einem gemischten Stadtquartier darstellen.

Sicherung der Nahversorgungsstruktur

Eine gute Nahversorgungsstruktur verringert die Abhängigkeit vom Individualverkehr und fördert den Umstieg auf das Fahrrad. Die Nahversorgungsstandorte in Untereschbach / Steinenbrück, Heiligenhaus, Marialinden und Vilkerath sind zu erhalten und möglichst zu stärken. Der Nahversorgungsstandort im Ortsteil Untereschbach / Steinenbrück übernimmt

dabei ebenfalls eine wichtige Versorgungsfunktion für die angrenzenden Ortsteile Immekeppel / Brombach. Auf Basis der Entwicklung bzw. Sicherung der Nahversorgung werden die Ortskerne in ihrer Funktion gesichert und belebt. Ortsteile ohne Nahversorgung können ergänzend über mobile Nahversorgungsangebote versorgt werden.

Ausbildung bzw. Erhalt einer Ortsmitte als Aufenthaltsort und Treffpunkt für alle Generationen

In Kombination mit der Sicherung der Nahversorgungsstruktur gilt es den identitätsstiftenden Charakter des Ortskerns in Marialinden zu erhalten. Funktionsverluste sind durch neue Nutzungsstrukturen auszugleichen. In den Ortsteilen Brombach / Immekeppel, Heiligenhaus, Untereschbach

/ Steinenbrück und Vilkerath ist eine Ortsmitte auszubilden, indem Begegnungsorte geschaffen werden und die Stadtgestalt verbessert wird. Damit kann der dörfliche Charakter und der Zusammenhalt gestärkt werden und die Ortsteile gewinnen an Attraktivität als Wohnort.



Stärkung und Ausbildung von Mobilstationen

Die Mobilstation am Bahnhof Overath ist zu stärken und neue Mobilstationen zu entwickeln. An Mobilstationen werden verschiedene Verkehrsmittel miteinander verknüpft und ermöglichen so eine komfortable Kombination unterschiedlicher Verkehrsarten. Am Bahnhof in Overath bestehen bereits Park and Ride und Bike and Ride-Angebote, Bikesharing (temporär), Carsharing sowie eine öffentliche Toilette. Die Strukturen sind zu erhalten und durch einen Ausbau von Bike- und Carsharing zu ergänzen.

Zudem sind zwei neue Mobilstationen in Vilkerath sowie in Untereschbach geplant. Mit der Reaktivierung des Bahnhaltdepot Vilkerath sind die Zubringerstrukturen zum Bahnanschluss für den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), den Radverkehr sowie nachrangig den Pkw-Verkehr zu optimieren und Abstellmöglichkeiten zu generieren. In Untereschbach wird eine Mobilstation an der Bahnhofstraße errichtet, die insbesondere ÖPNV und Radverkehr mit dem Autobahnanschluss und einem Park and Ride-Angebot verbinden soll.

Verbesserung der Anbindung an die Mobilstationen

Neben dem Ausbau der Mobilstationen selbst, sind die Ortsteile ohne Mobilstation schnellstmöglich an diese anzubinden. Dazu sind ÖPNV-Angebote und insbesondere deren Taktung zu überprüfen, um möglichst kurze Umsteigezeiten

zu ermöglichen. In Verbindung mit der Leitlinie »Verbesserung der Rad- und Fußweegeanbindung an die umliegenden Ortsteile und den Hauptort Overath« kann weiterhin die Anbindung für den Fuß- und Radverkehr optimiert werden.

Verbesserung der Rad- und Fußweegeanbindung an die umliegenden Ortsteile und den Hauptort Overath

Die Rad- und Fußweegeinfrastruktur innerhalb und zwischen den unterschiedlichen Ortslagen ist auszubauen, um schnelle Erreichbarkeiten losgelöst vom Pkw auszubilden. Aufgrund der bewegten Topographie besteht seit der Verfügbarkeit von E-Bikes ein großer Ausbaubedarf für Radinfrastrukturen. Die Wegeverbindungen in

die benachbarten Ortsteile werden sukzessive ausgebaut, um kurze Wege mit dem Fahrrad (oder zu Fuß) zurücklegen zu können. Fuß- und Radwege sind straßenbegleitend, aber nach Möglichkeit separat zu führen und werden im Agger- und Sülztal durch den Agger-Sülz-Radweg ergänzt.

Ausbau alternativer Mobilitätsangebote

Ergänzend zu den klassischen Mobilitätsformen setzt sich Overath das Ziel, alternative Mobilitätsformen auszubauen. Dazu wird der ÖPNV durch On-Demand-Angebote ergänzt, um auch außerhalb der Kernzeiten nicht vom eigenen Pkw abhängig zu sein. Ergänzend werden Mitfahrbänke

aufgestellt, die zu einer kostenlosen Mitfahrgelegenheit in einem privaten Pkw verhelfen können. Des Weiteren sind Elektroladeinfrastrukturen für E-Bikes sowie für Pkws auszubauen und ggf. weitere alternative Antriebsformen wie z.B. Wasserstoff zu fördern.

Reduzierung des MIV-Verkehrs im Ortszentrum und Steigerung der Barrierefreiheit

Der Verlauf der B484 durch das Zentrum Overaths führt zu einer sehr hohen Durchgangsverkehrsbelastung im Zentrum, welche die Aufenthaltsqualität reduziert. Im Bundesverkehrswegeplan ist der Bau einer Ortsumgehung berücksichtigt. Weitere Alternativen sind zu prüfen.

Zudem unterstützen neue Wegeverbindungen in der südlichen Kernstadt den Verkehrsfluss im Bereich Weberstraße / Siegburger Straße / Cyriax. Darüber hinaus ist in der Ortsmitte die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum auszubauen, um inklusive Begegnungsräume in Overath zu generieren.



Freiraum, Natur & Landschaft

Erhalt der geschützten Naturräume

Insbesondere mit Blick auf den Klimawandel sind natürliche Ökosysteme zu schützen und die Lebensgrundlagen für Mensch, Flora und Fauna zu erhalten und bei Notwendigkeit an die Veränderungen des Klimas anzupassen. Vor allem sind die formell festgesetzten Schutzgebiete im Overather Stadtgebiet (Flora-Fauna-Habitate, Naturschutzgebiete sowie Landschaftsschutzgebiete) in ihrem Bestand zu sichern und bei Bedarf auszuweiten. So kann der Charakter des Landschaftsraums erhalten werden und ökologischen Funktionen des Freiraumsystems werden geschützt. Dazu zählen auch land- und forstwirtschaftliche Flächen als Teil des Overather Landschaftsbildes.

Durch die angestrebte Nachverdichtung kann die Ausweitung neuer Baugebiete in den Außenbereich reduziert werden. Mit der Reduzierung des Flächenverbrauchs wird dem Bodenschutz und dem Schutz von Freiflächen Rechnung getragen.

Zudem sollte die Schaffung von geeigneten Ausgleichsflächen im Overather Stadtgebiet weiter vorangetrieben werden. Dies betrifft sowohl die städtischen Ausgleichsflächen sowie die des Rheinisch-Bergischen Kreises auf Overather Stadtgebiet. Eine Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt erfolgt stets im eigenen Stadtgebiet und nach Möglichkeit im jeweiligen Ortsteil.

Sicherung örtlicher Grünzüge

Grünzüge zwischen den Ortsteilen sowie Freiraumkorridore im zusammenhängenden Siedlungskörper sind zu erhalten und weiterzuentwickeln. Diese Grünverbindungen haben eine wesentliche Funktion für Naherholung und die Biotopvernetzung. Zudem dienen sie gleichzeitig als kleinteilige

Kaltluftschneisen und wirken sich positiv auf die angrenzenden Siedlungsbereiche aus. Aus diesen Gründen setzt sich die Stadt Overath das Ziel, die örtlichen Grünzüge zu erhalten und somit auch ein Zusammenwachsen von Siedlungsbereichen zu verhindern.

Ausbildung naturnaher Siedlungsränder

Neue Wohnsiedlungen werden grundsätzlich begrünt und durch Ausbildung prägnant begrünter Ortsränder noch dichter in das Landschaftsbild eingebunden. Dadurch werden Naherholungs- und Biotopvernetzungsfunktionen verstärkt. In Bestandsquartieren wird die Eingrünung hoch-

wertiger Siedlungsränder erhalten und soweit möglich ergänzt, wodurch die Wohnqualität gesteigert wird. Gleichzeitig wird der Siedlungskörper durch ein begrüntes Band gefasst und eine weitere Siedlungsentwicklung in den Freiraum gebremst.

»Agger/Sülz erleben« Weiterentwicklung und Erlebbarkeit der Frei- und Grünräume entlang von Agger und Sülz sowie die Öffnung der Stadt zum Fluss

Overath ist eine Stadt, die durch Gewässer geprägt ist: Die Agger und die Sülz sowie eine Vielzahl von Bachläufen verlaufen im Stadtgebiet. Diese Gewässer sind ein Baustein des attraktiven Landschaftsbildes der Stadt, welche zudem viele ökologische Funktionen wahrnehmen und zukünftig zugleich Orte für Erholung und Freizeit darstellen.

Zum einen werden die Auenkorridore als sensibler ökologischer Raum mit bestehenden Schutzgebieten an der Agger respektiert. Zum anderen werden Agger und Sülz zugänglicher gestaltet, damit das

Natur- und Gestaltungselement »Wasser« in der Stadt erlebbar bleibt bzw. wird. Dazu tragen der Agger- sowie Sülzradweg bei, die teilweise noch realisiert werden müssen. Auf Höhe des Ortskerns Overath wird die Stadt zum Fluss geöffnet. Da es sich jedoch um empfindliche Naturräume handelt, ist die Freizeit- und Erholungsfunktion der Gewässer in Einklang mit den ökologischen Funktionen zu bringen. Dazu sollten nur Teilbereiche für den Menschen unmittelbar zugänglich gemacht werden. Die Flussläufe sind neben der landschaftlichen Attraktivität Overaths als Teil des Bergischen Landes auch als touristisches Potenzial herauszustellen.

Verbesserung/Weiterentwicklung der Erholungs-, Sport- und Freizeitangebote sowie deren Anbindung (Fuß- und Radwege, Sporteinrichtungen, Wanderwege etc.)

Overath verschreibt sich dem Ausbau von Erholungs-, Sport- und Freizeitangeboten, um Frei- und qualitativ hochwertige und gesundheitsfördernde Bewegungsräume für die Bevölkerung zu schaffen. Im Landschaftsraum werden dazu die Wegenetze

zum Wandern und Radfahren ausgebaut, ein entsprechendes Konzept ist bereits in Erarbeitung. Zudem ist die Anbindung an das Freizeitangebot (ÖPNV-Angebote, Wanderparkplätze etc.) mitzudenken.



Klimaschutz & Klimaanpassung

Etablierung von Hochwasser- und Starkregenschutzmaßnahmen

Im Zuge des Klimawandels kann es verstärkt zu Hochwasser- oder Starkregenereignissen kommen. In Abstimmung mit den umliegenden Kommunen und dem Aggerverband sind daher ergänzende Hochwasserschutz- und Starkregenschutzmaßnahmen zu erarbeiten und im Anschluss umzusetzen. Darüber hinaus können auf kommunaler Ebene über die Bauleitplanung

weitere indirekte Schutzmaßnahmen ergriffen werden, indem die FNP-Flächenreserven in festgesetzten Überschwemmungsgebieten zurückgenommen werden und der Versiegelungsgrad und die Entwässerung in Neubaugebieten zukunftsgerichtet gestaltet wird. Die Regenwasserbewirtschaftung ist aktiv durch Zisternen, Retentionsflächen o.ä. zu fördern.

Weiterentwicklung der Wälder zu klimaangepassten und resilienten Räumen

Die vorhandenen Waldgebiete sind ein typischer Bestandteil der Landschaft im Bergischen Land und haben eine wichtige klimatische Funktion, da sie CO₂ binden. Aufgrund des Borkenkäferbefalls sind jedoch viele Waldflächen in Overath in einem

schlechten Zustand. Eine Aufforstung und natürliche Regenerierung der Waldflächen werden in Abstimmung mit der Forstwirtschaft angestrebt. Dabei ist es das Ziel, robuste Mischwälder zu generieren, die standortgerecht, trockenheitstolerant

rant und naturnah sind. Die Auswahl geeigneter Baumarten ist abhängig von den örtlichen Gegebenheiten (z.B. vorherrschende Böden). So können Waldökosysteme geschaffen werden, die klimaangepasst sind und somit ein geringeres Risiko ha-

ben, durch Extremwetterlagen (Hitz, Trockenheit, Stürme) oder Schädlingsbefall zu erkranken. Außerdem kann so eine stabile Holzproduktion gewährleistet werden. Intakte Wälder sind ebenfalls klimaangepasst und resilient weiterzuentwickeln.

Sicherung von überregionalen Kaltluftschneisen

In der Klimawandelvorsorgestrategie der Region Köln/Bonn aus dem Jahr 2019 werden regional wirksame Luftleitbahnen und deren Kaltlufteinzugsgebiete definiert. In Overath verlaufen zwei Kaltluftleitbahnen in Richtung des Ballungsgebietes am Rhein. Im westlichen Stadtgebiet Overaths verläuft eine Kaltluftleitbahn mit sehr hoher Be-

deutung, an der südöstlichen Stadtgrenze befindet sich eine Kaltluftleitbahn hoher Bedeutung. Das jeweilige Einzugsgebiet befindet sich im Umland. Zur Sicherung dieser Kaltluftschneisen sind zusammenhängende Acker- und Grünlandbereiche in diesen Arealen formell zu sichern, da diese als maßgebliche Kaltluftproduktionsflächen gelten.

Reduzierung thermisch hoch belasteter Siedlungen

Zur Reduzierung des thermisch hoch belasteten Siedlungsbereichs in der Kernstadt Overath ist die Durchgrünung des Siedlungskörpers auszubauen, um Hitzeinseln zu reduzieren und ein gesundes Stadtklima zu fördern. Dazu ist die Klimarelevanz von Freiflächen zu bestimmen und neue Potenzialflächen für grüne Infrastruktur zu suchen. Bereits bestehende Grünflächen sind in ihrer Funktion zu

stärken und öffentliche Straßen- und Bewegungsräume nach Möglichkeit durch Baumstandorte zu verschatten. Zudem sind private Räume ebenfalls von großer Bedeutung, sodass Eigentümerinnen und Eigentümer aktiviert und beraten werden sollten. Eine Abstimmung und Abwägung mit der Leitlinie Innenentwicklungspotenziale aktivieren ist in der Kernstadt von großer Bedeutung.

Ausbau erneuerbarer Energien

Die Stadt Overath setzt sich die Aufgabe, erneuerbare Energien aktiv zu fördern und weitere Schritte in Richtung einer klimaneutralen Energie- und Wärmeversorgung zu machen.

Hinsichtlich des Ausbaus Windenergie wird von der Bezirksregierung einen Regional-Teilplan »Erneuerbare Energien« aufgestellt, der ab dem 01. Januar 2027 kommunale Steuerungsmöglichkeiten aufhebt. Aus diesem Grund wird Overath keine eigenen Planungen anstoßen, sondern sich der Umsetzung der zukünftigen regionalplanerischen Vorgaben verschreiben.

Parallel ist die Möglichkeit, den Anteil erneuerbarer Energien durch Freiflächen-PV-Anlagen zu

erhöhen, zu prüfen. Insbesondere entlang der Autobahn gibt es potenziell geeignete Standorte, darüber hinaus können Freiflächen-PV-Anlagen mit einer landwirtschaftlichen Flächennutzung kombiniert werden (Agriphotovoltaik). Für entsprechende Standorte sind der Eingriff in das Landschaftsbild sowie die Beeinträchtigung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu minimieren. Die Belange der Landwirtschaft sind zu berücksichtigen.

Ein Schwerpunkt liegt weiterhin auf dem Ausbau von PV-Anlagen auf Dachflächen öffentlicher Gebäude sowie privater und gewerblicher Neubauten und Bestandsgebäuden, soweit städtebauliche Gründe (z.B. Denkmalschutz) und Belange

des Umwelt- und Naturschutzes nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus sind – insbesondere im Neubau – Erdwärme und Fernwärme zur Wärmeversorgung verstärkt zu nutzen. Zudem können in Overath Konzepte zur dezentralen Energiespeicherung er-

probt werden. Genossenschaftliche Ansätze sind im Bereich erneuerbarer Energien denkbar, um eine erhöhte Akzeptanz in der Bevölkerung zu erzielen. Mit Blick auf Windenergie sind genossenschaftliche Ansätze aber voraussichtlich erst nach dem Erreichen der 2%-Ziels der Bundesregierung umsetzbar.

7.2 TALENTE DER ORTSTEILE

Die Ortsteile sind durch verschiedene Gegebenheiten wie z.B. Lage, Größe des Siedlungskörpers oder Infrastruktur geprägt. Daher bestehen in den unterschiedlichen Ortsteilen Overaths jeweils andere Rahmenbedingungen. Diesen wird Rechnung getragen, indem verschiedene Entwicklungsstrategien für die Ortsteile entwickelt werden und die

verschiedenen Rahmenbedingungen als Stärke anerkannt werden.

Mithilfe der Definition von Talenten werden die Besonderheiten der Ortsteile hervorgehoben. Diese dienen als Grundlage und Richtschnur für die weiteren Überlegungen.

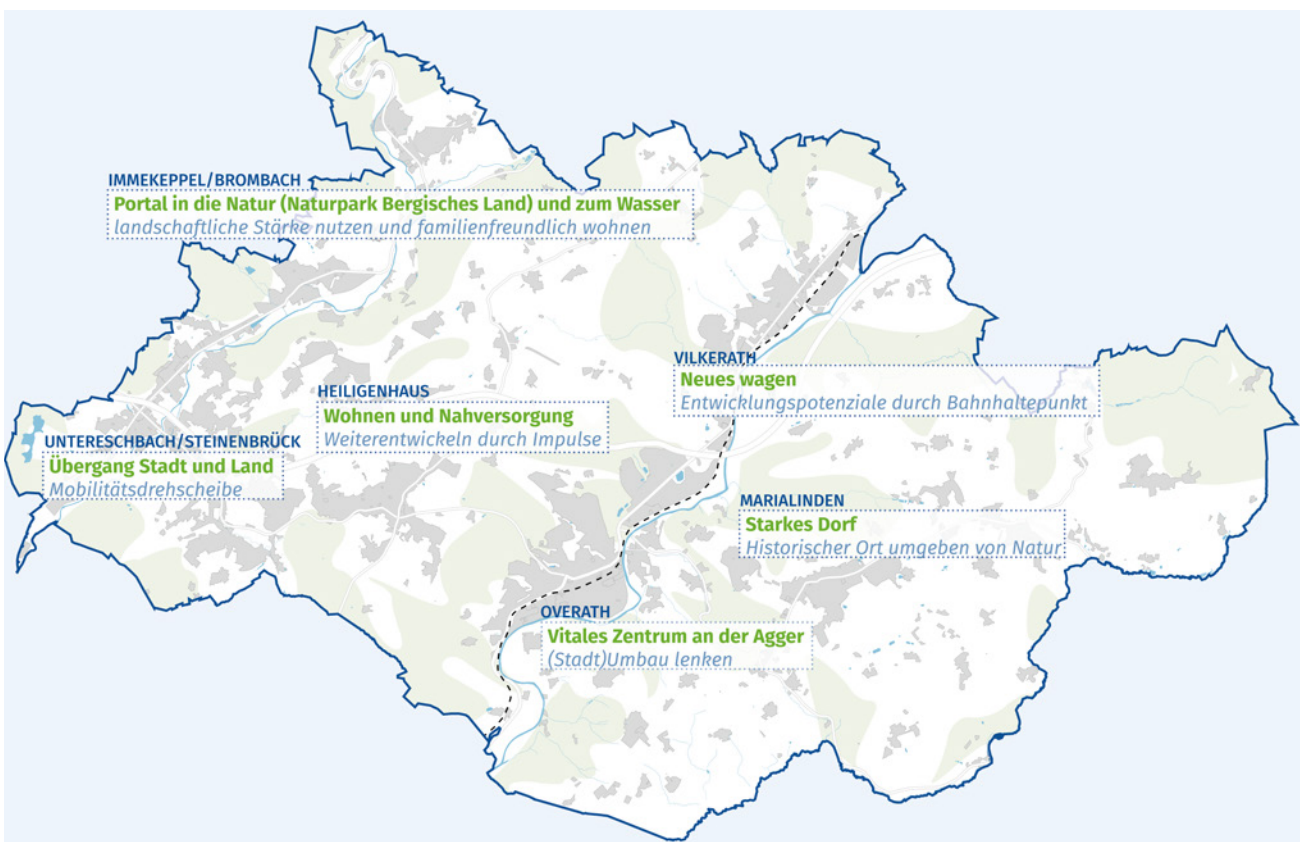


ABBILDUNG 31: ABBILDUNG: DIE ORTSTEILE UND IHRE TALENTE

Overath & Umgebung

Die Stärke des Ortsteils ist die Zentrumsfunktion als Hauptort. Diese gilt es weiterhin mit den zugehörigen Nutzungen zu erhalten und attraktiv sowie vital auszurichten. Die Lage an der Agger ist als Lagequalität weiter auszubauen, indem Verknüpfun-

gen zwischen Fluss und Stadt hergestellt werden. Erste Stadtumbaumaßnahmen sind bereits eingeleitet, sodass Flächen im Hauptort umgenutzt oder reaktiviert werden. Umbaumaßnahmen sind in der Ortsmitte weiter fortzuführen.

Brombach / Immekeppel & Umgebung

Brombach und Immekeppel sind ländlich gelegen. Der umgebende Naturraum bietet für die Naherholung sowie für den Tourismus mit dem Naturpark Bergisches Land sowie dem Flusslauf der Sülz hohe Qualitäten. Die Ortslagen können

somit als Portal in die Natur beschrieben werden. Bestehende Wohnangebote sind weiterhin zu sichern und die ruhige Lage ist insbesondere für Familien ein attraktiver Standortfaktor als Wohnort.

Heiligenhaus & Umgebung

Das Talent von Heiligenhaus kann durch die Bausteine Wohnen und Infrastruktur beschrieben werden. Es bestehen attraktive Wohnangebote im Grünen, die durch Infrastrukturangebote in

der Ortsmitte ergänzt werden. Der Bestand ist zu sichern und Impulse zur behutsamen Weiterentwicklung zu setzen, um das intakte Dorfleben zu erhalten.

Marialinden & Umgebung

Marialinden kann als starkes Dorf beschrieben werden, dass sich aus einer historischen Ortsmitte und einer gesunden Vereinsstruktur zusammensetzt. Umliegend befindet sich ein at-

traktiver Naturraum, der auch für den Rad- und Wandertourismus von Bedeutung ist. Marialinden kann dabei als Ausgangspunkt oder Rastmöglichkeit dienen.

Untereschbach / Steinenbrück & Umgebung

Durch die westliche Lage im Stadtgebiet weisen Untereschbach / Steinenbrück enge Verflechtungen nach Bergisch Gladbach auf. Somit bildet der Ortsteil einen Übergang zwischen den städtischen Räumen im Westen und dem ländlich geprägten

Bergischen Land und verbindet als Mobilitätsknotenpunkt diese Räume. Auch innerhalb des Ortes schlägt sich dies nieder: Neben Siedlungsbereichen mit einem guten Nahversorgungsangebot, gibt es ergänzende große Frei- und Waldflächen.

Vilkerath & Umgebung

Das größte Potenzial des Ortsteils Vilkerath ist der geplante neue Bahnhof. Dieser löst eine Vielzahl von Entwicklungspotenzialen aus, unter anderem in den Bereichen Mobilität, Woh-

nen und Wohnbauflächen sowie Einzelhandel. Aus diesem Grund kann in Vilkerath neues gewagt und eine räumliche Entwicklung anvisiert werden.

7.3 KERNSTADT OVERATH & UMGEBUNG

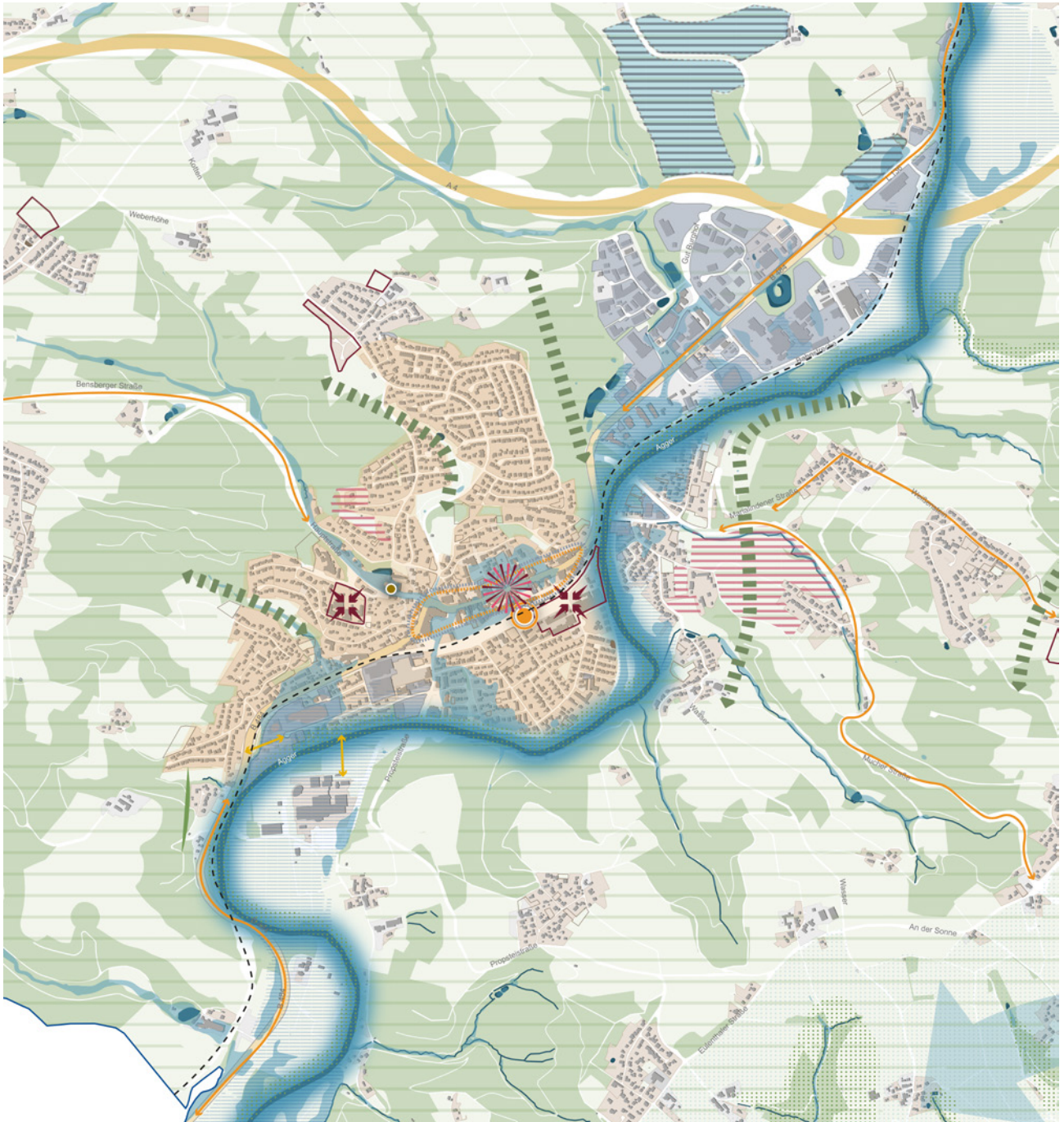


ABBILDUNG 32: ORTSTEILENTWICKLUNGSKONZEPT KERNSTADT & UMGEBUNG

Wohnen

	Schwerpunkt Wohnbauflächenentwicklung
	Innenentwicklung - Baulücke
	Innenentwicklung - Nachverdichtung
	aktuelle Wohnbauflächenentwicklung



➤ Es werden zwei Schwerpunktbereiche der Wohnbauflächenentwicklung für ein behutsames Wachstum in Ergänzung zu aktuellen Wohnbauflächenentwicklungen ausgewiesen. Diese befinden sich am Rittberg im Südosten

des Siedlungskörpers und am westlichen Siedlungsrand im Bereich Kirchberg. Die Flächen eignen sich besonders gut, da sie kurze Wege in die Innenstadt sowie zum Bahnhof Overath aufweisen.

- › In Overath gibt es diverse Innenentwicklungspotenziale, die ausgeschöpft werden können. Klassische Baulücken im Bestand können aktiviert und bebaut werden. Darüber hinaus gibt

es in Overath größere Bereiche, die sich für eine Umnutzung eignen. Dabei handelt es sich um die ehemalige Hauptschule an der Franz-Becher-Straße sowie um ein ehemals gewerblich genutztes Areal südlich des Bahnhofes. Um die Lebensqualität durch Siedlungsverdichtungen nicht negativ zu beeinflussen, ist dem Leitbild der »dreifachen Innenentwicklung« Rechnung zu tragen.

Gewerbe

-  Schwerpunkt Gewerbeflächenentwicklung
-  Weiterentwicklung Gewerbestandort

- › Die bestehenden Gewerbegebiete in der Kernstadt Overath befinden sich zum einen beidseitig der B484 und zum anderen an der Weberstraße nördlich der Agger. Sie weisen heute ungleiche Qualitäten auf, da sie verschiedene Branchenprofile haben und in unterschied-

lichen Jahrzehnten entwickelt wurden. Eine nachhaltige und zukunftsfähige Weiterentwicklung macht die Standorte wettbewerbsfähig und verbessert klimatische und gestalterische Gegebenheiten.

- › In Overath ist nördlich der A4 ein Schwerpunkt für Gewerbeflächenentwicklung definiert. Die Fläche kann als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Burghof verstanden werden,.






Ortsmitten und Einzelhandel

-  Aufwertung der Stadtmitte

- › Die Stadtmitte Overaths wird aufgewertet, um neue Qualitäten zum Einkaufen, zur Freizeitgestaltung und zum Aufenthalt bieten zu können. Ausgewählte öffentliche Räume (z.B. Bahnhofplatz, Steinhofplatz, Kolpingplatz) sind neu als barrierefreie Aufenthaltsräume zu gestalten. Eine stärkere Begrünung und Entsiegelung kann die Qualität steigern und

wirkt sich zudem positiv auf das Stadtklima aus. Attraktive Bereiche für Jugendliche in der Stadtmitte sind zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Nutzungen in der Stadtmitte sind bestehende Leerstände zu aktivieren oder umzunutzen. Neben dem Einzelhandel sind gastronomische und kulturelle Angebote zu prüfen. Die geplante Verkehrsreduzierung wird sich langfristig positiv auf die Stadtmitte auswirken.

Mobilität

-  Stärkung Mobilstation
-  Verbesserung Rad- und Fußwegeanbindung
-  Ausbau alternativer Mobilitätsangebote
-  Reduzierung MIV-Verkehr im Ortszentrum
-  Schaffung neuer Wegeverbindungen






- › Die bestehende Mobilstation am Bahnhof ist zu sichern und Angebote zu erhalten. Gesi-

cherte Fahrradabstellanlagen (z.B. Fahrradboxen) können ergänzt werden.

- › Hinsichtlich der Rad- und Fußwegeinfrastruktur ist zum einen ein Ausbau innerhalb der Kernstadt notwendig und zum anderen eine Anbindung an die umliegenden Ortsteile auszubauen. Neben Radwegen sind sichere Fußwegeverbindungen auszuweisen.





- › Alternative Mobilitätsangebote werden weiter ausgebaut. In Overath besteht bereits eine Carsharing-Station sowie eine E-Bike-Sharing-Station am Bahnhof. Diese Angebote sollten auch in den umliegenden Wohngebieten weiter ausgebaut werden, damit insbesondere die Bikesharing-Angebote attraktiver werden. Zudem sind Ladeinfrastrukturen, On-Demand-Angebote oder Mitfahrgelegenheiten auszubauen.
- › Zur Reduzierung des MIV-Verkehrs im Ortszentrum werden derzeit verschiedene Konzepte diskutiert (z.B. Ortsumgehung). Eine abschließende Konzeption besteht noch nicht.
- › Darüber hinaus sind zur Verbesserung der bestehenden Wegeverbindungen zwei neue Anschlussstellen geplant. Die Weberstraße könnte an die B484 und durch einen Brückenneubau an das Schulzentrum angebunden werden.

Freiraum, Natur und Landschaft

	Schutz Naturraum - Landschaftsschutzgebiet
	Schutz Naturraum - Naturschutzgebiet/FFH-Gebiet
	Sicherung örtlicher Grünzug
	Ausbildung naturnaher Siedlungsrand
	»Agger erleben« Weiterentwicklung Frei- und Grünräume

- › Overath ist von unterschiedlichen Schutzgebieten umgeben. Diese sind entsprechend zu erhalten. Im Falle von Siedlungsentwicklungen am Rande des Landschaftsraums sind verträgliche Lösungen zu finden.
- › Grünzüge, die Overath gliedern, sind zu sichern, um ökologische und Naherholungsfunktionen zu erhalten. Sie sind zwischen Eichen und Kapellenstraße, zwischen Rappenhöhner Straße und Ferrenberg, östlich der Breslauer Straße sowie südlich von Aulhof und Wasser gelegen. Bei einer Siedlungsentwicklung Rittberg ist der Grünzug entsprechend zu integrieren.
- › Im Bereich Halfensbüchel ist der westliche Siedlungsrand naturnah auszubilden, um Siedlungsbereich und Landschaftsraum klar voneinander abzugrenzen.
- › Der Verlauf der Agger in Overath soll weiterentwickelt werden, um die Frei- und Grünräume entlang der Agger für die Naherholung und sanften Tourismus nutzbar zu machen. Der Naturschutz ist dabei stets zu gewährleisten. Direkte Wegeverbindungen und Einsehbarkeiten öffnen die Stadt zum Fluss. Inwieweit kleinteilig eine Promenade oder eine Parkfläche realisiert werden kann, gilt zu prüfen.
- › Das Gut Eichthal gilt als ein wichtiger Erholungs- und Freizeitbereich in Overath. Die Anbindung für Radfahrende und Wandernde sowie Rastmöglichkeiten sind weiter auszubauen, um einen Beitrag zur Verbesserung und Weiterentwicklung der städtischen Erholungs-, Sport- und Freizeitangebote zu leisten.

Klimaschutz und Klimaanpassung

	Hochwasserschutz - Überschwemmungsgebiet
	Starkregenschutz - Gefährdungsbereiche
	Weiterentwicklung der Wälder
	Reduzierung thermisch hochbelasteter Siedlungen

- › Für bestehende Hochwasser- und Starkregengefahrenbereiche – insbesondere entlang der Agger – sind in Overath die gesamtstädtisch zu entwickelnden Schutzmaßnahmen umzusetzen.
- › Bestehende Waldflächen im Siedlungsbereich oder im angrenzenden Freiraum werden zu klimangepassten und resilienten Räumen weiterentwickelt.
- › Overath wird in der Klimawandelvorsorgestrategie der Region Köln/Bonn als thermisch hochbelasteter Siedlungsraum definiert. Aus diesem Grund sind Maßnahmen zur Begrünung und Schaffung von Kälteinseln im öffentlichen wie auch privaten Raum zu forcieren.

- › Die auf gesamtstädtischer Ebene noch zu entwickelnde Strategie zum Ausbau erneuerbarer

Energien wird in der Kernstadt entsprechend umgesetzt.

7.4 BROMBACH / IMMEKEPPEL & UMGEBUNG

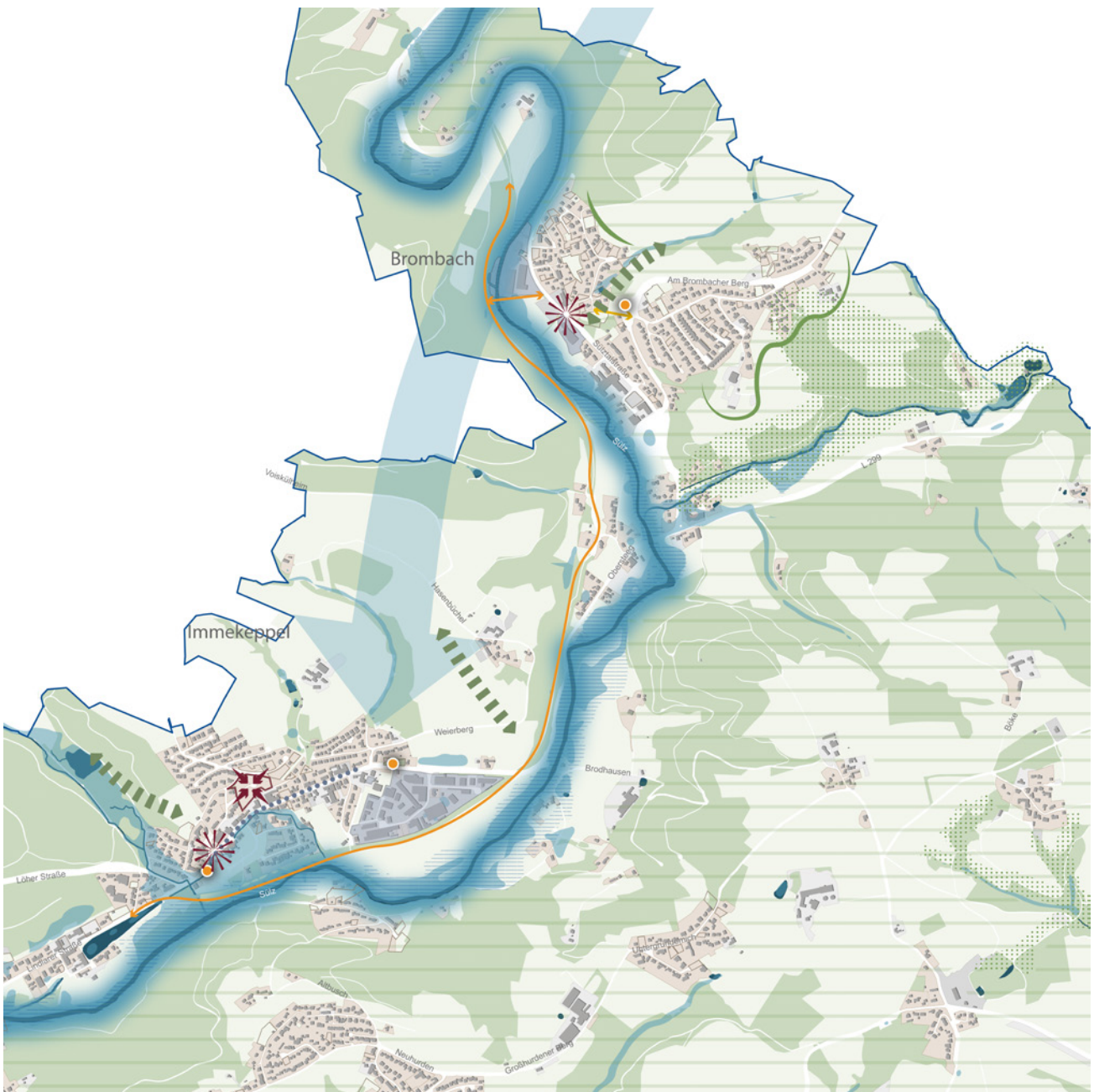





ABBILDUNG 33: ORTSTEILENTWICKLUNGSKONZEPT BROMBACH / IMMEKEPPEL & UMGEBUNG

Wohnen

-  Innenentwicklung - Baulücke
-  Innenentwicklung - Nachverdichtung
-  aktuelle Wohnbauflächenentwicklung

- › In Brombach / Immekeppel und Umgebung wird eine bedarfsgerechte wohnbauliche Eigenentwicklung gesichert. Das bedeutet,

dass in dem Ortsteil Brombach / Immekeppel & Umgebung zwar kein neuer wohnbaulicher Schwerpunkt ausgewiesen wird, eine Innenentwicklung und kleinteilige bauliche Entwicklungen aber trotzdem möglich sind, sofern es die Eigenentwicklung erfordert. Grundlegend liegt der Fokus jedoch zunächst auf der Qualifizierung des Bestandes und dem Erhalt der dörflichen Strukturen.

- › Bestehende Potenziale der Innenentwicklung können davon losgelöst ausgeschöpft werden. Im Ortsteil handelt es sich dabei überwiegend um Baulücken und den Bereich des Dr.-Hubert-Müller-Wegs. Dort ist die Entwicklung bereits angestoßen und in Teilen umgesetzt worden. Nachverdichtungen auf privaten Grundstücken durch Aufstockungen oder die Nutzung von Gartenbereichen sind ebenfalls möglich.



Gewerbe

 Weiterentwicklung Gewerbestandort

- › Aufgrund der Nähe zur Sülz werden gewerbliche Flächen in Brombach und Immekeppel nicht weiter ausgebaut, um die Auenbereiche freizuhalten. Folglich liegt im Ortsteil der Fokus auf der nachhaltigen und zukunftsfähigen

Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbestandorte. Insbesondere die gestalterischen Rahmenbedingungen sind verbesserungswürdig und erneuerbare Energien und die Begrünung ist ausbaufähig. Sofern möglich, ist eine Verdichtung innerhalb der Gewerbeflächen – auch durch eine Höhenentwicklung – denkbar.

Ortsmitten und Einzelhandel

 Ausbildung Ortsmitte
 Sicherung und Ausbau Nahversorgungsstruktur

- › In Brombach ist eine kleine Ortsmitte an der Kreuzung Dorfstraße / Sülzstraße zu entwickeln. Dazu können verschiedene Nutzungsbausteine (Spielplatz, Sitzgelegenheiten, Grünfläche, bestehende Gastronomie) kombiniert werden.
- › In Immekeppel kann die Freifläche zwischen Marienstraße und Freiwilliger Feuerwehr als Ort für Freizeit und Begegnung mit Spiel- und Sitzgelegenheiten die Ortsmitte stärken und

an den bereits bestehenden Platz angeschlossen werden. Dieser wird aktuell überwiegend als Parkplatz genutzt und ist entsprechend zu qualifizieren. Die Lindlarer Straße ist ergänzend aufzuwerten und gut an den Dorfplatz und die Freizeitwiese anzubinden.

- › Bestehende Nahversorgungsangebote entlang der Lindlarer Straße in Immekeppel sind zu sichern. In Kombination mit der Ausbildung einer attraktiven Ortsmitte soll das Einzelhandelsangebot nach Möglichkeit durch einen Lebensmittelnahversorger ausgebaut werden.

Mobilität

 Verbesserung Rad- und Fußwegeanbindung
 Ausbau alternativer Mobilitätsangebote
 Schaffung neuer Wegeverbindungen





- › Die Anbindung Brombachs und Immekeppels an die umliegenden Mobilstationen in Untereschbach und Overath ist durch einen Ausbau der ÖPNV- und Radverkehrsinfrastruktur zu verbessern.

- › Insbesondere der Ausbau der Rad- und Fußwegeanbindungen an die umliegenden Ortsteile und den Hauptort Overath ist elementar, um kurze Wege ohne Pkw zurücklegen zu können. Der in Planung befindliche Sülzradweg wird dazu stark beitragen. In Brombach ist eine Anbindung an den geplanten Radweg durch das Gewerbegebiet zu gewährleisten. Zudem

kann die fußläufige Verbindung zwischen den beiden Ortsteilen Brombachs durch eine neue Wegeverbindung ausgebaut werden.

- › Wie in allen Ortsteilen sind die alternativen Mobilitätsangebote u.a. durch Mitfahrbänke auszubauen.

Freiraum, Natur und Landschaft

	Schutz Naturraum - Landschaftsschutzgebiet
	Schutz Naturraum - Naturschutzgebiet/FFH-Gebiet
	Sicherung örtlicher Grünzug
	Ausbildung naturnaher Siedlungsrand
	»Sülz erleben« Weiterentwicklung Frei- und Grünräume

- › Der Ortsteil ist durch eine hohe Anzahl von geschützten und hochwertigen Naturräumen geprägt. Diese sind entsprechend zu erhalten.
- › Weiterhin sind die Grünzüge zwischen Siedlungsbereichen zu erhalten, um ein Zusammenwachsen dieser zu vermeiden und die ökologischen Funktionen zu schützen. Im Ortsteil befinden sich solche siedlungsnahen Grünzüge in Brombach nördlich der Straße Am Brombacher Berg und in Immekeppel im Bereich des Weierbergs und des Friedhofs.

- › Der südliche Siedlungsrand Brombachs sollte zudem naturnah ausgebildet werden, um eine weitere Zersiedlung in südliche Richtung zu vermeiden und einen hochwertigen Übergang zwischen Siedlung und Freiraum zu erhalten.
- › Der Korridor der Sülz wird weiterentwickelt und als Frei- und Grünraum erlebbar gemacht. Der Bau des Sülzradweges ist dabei ein elementarer Baustein. An geeigneten Stellen sind Anschlusspunkte vorzusehen.
- › Zur Verbesserung und Weiterentwicklung der Erholungs-, Sport- und Freizeitangebote sowie deren Anbindung werden für den Ortsteil der »Sülztaler Hof« als Potenzial genannt. Zudem sind Wanderparkplätze als Einstieg in den hochwertigen Landschaftsraum zu errichten.

Klimaschutz und Klimaanpassung

	Hochwasserschutz - Überschwemmungsgebiet
	Starkregenschutz
	Sicherung überregionale Kaltluftschneise
	Weiterentwicklung der Wälder

- › Für bestehende Hochwasser- und Starkregengefahrenbereiche – insbesondere entlang der Sülz – sind die gesamtstädtisch zu entwickelnden Schutzmaßnahmen in Brombach / Immekeppel und Umgebung umzusetzen. Zudem werden ehemalige wohnbauliche und gewerbliche Reserveflächen entlang der Sülz zurückgenommen, die im derzeitigen Flächennutzungsplan noch dargestellt sind, um eine weitere Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Fluss zu vermeiden.

- › Im Ortsteil verläuft eine überregionale Kaltluftschneise in südwestliche Richtung. Diese gilt es zu sichern, indem Freiflächen erhalten und eine Flächenversiegelung minimiert wird.
- › Die Waldflächen im Ortsteil sind an sich verändernde klimatische Bedingungen anzupassen und resilient weiterzuentwickeln.
- › Dem Ziel des Ausbaus erneuerbarer Energien wird im Ortsteil durch die Umsetzung des gesamtstädtisch zu initiiierenden Konzeptes Rechnung getragen. Inwieweit kleine Ortslagen eine energetische Eigenständigkeit erzielen können, gilt es zu prüfen.

7.5 HEILIGENHAUS & UMGEBUNG

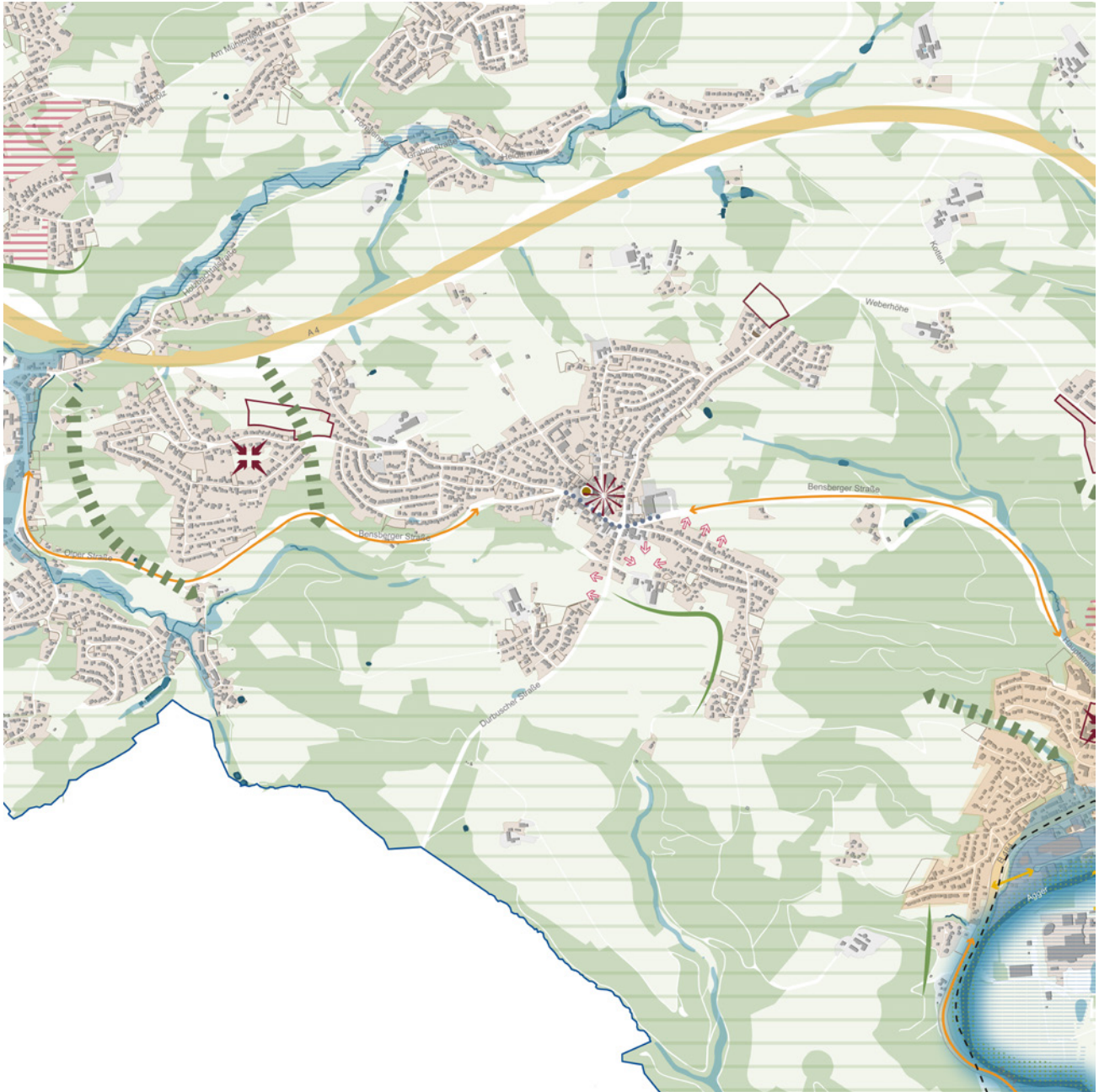






ABBILDUNG 34: ORTSTEILENTWICKLUNGSKONZEPT HEILIGENHAUS & UMGEBUNG

Wohnen



-  bedarfsgerechte wohnbauliche Eigenentwicklung
-  Innenentwicklung - Baulücke
-  Innenentwicklung - Nachverdichtung
-  aktuelle Wohnbauflächenentwicklung

- › In Heiligenhaus können Innenentwicklungspotenziale in Form von Baulücken ausgeschöpft werden. Darüber hinaus bestehen nur geringe Nachverdichtungsmöglichkeiten und die bestehende dörfliche Baustruktur soll nicht überformt werden.

- › Über Innenentwicklung hinausgehend, ist in Heiligenhaus und Umgebung eine bedarfsgerechte wohnbauliche Eigenentwicklung zu sichern. Derzeit befinden sich bereits am nördlichen und westlichen Siedlungsrand zwei neue Wohnbauflächen in der Realisierung. Ergänzend werden langfristig bereits weitere Fläche notwendig, um den Eigenbe-

darf zu decken. In diesem Zuge kommen drei unterschiedliche Entwicklungsrichtungen in der Nähe der Ortsmitte in Betracht. Neben zwei Flächen an der Alten Kölner Straße ist eine Erweiterung südlich der Straße »Am Friedhof« denkbar. Eine detaillierte Untersuchung wird im Zuge der Flächennutzungsplanaufstellung durchgeführt.



Ortsmitten und Einzelhandel

-  Ausbildung Ortsmitte
-  Sicherung Nahversorgungsstruktur

- › In Heiligenhaus besteht eine Nahversorgungsstruktur, unter anderem mit einem Lebensmittel-discounter, die es zu erhalten gilt. Sie befindet sich entlang der Bensberger Straße.

- › Dort ist ebenfalls die räumliche wie auch soziale Ortsmitte Heiligenhauses vorzufinden. Diese ist durch eine verbesserte Aufenthaltsqualität und Gestaltung entlang der Bensberger Straße auszubauen. Auch der angrenzende Parkplatz kann zugunsten eines öffentlichen Raums als Treffpunkt aller Generationen verkleinert werden.



Mobilität

-  Verbesserung Rad- und Fußweegeanbindung
-  Ausbau alternativer Mobilitätsangebote

- › Heiligenhaus und Umgebung ist an die Mobilstationen in den angrenzenden Ortsteilen Untereschbach und Overath Kernstadt besser anzubinden. Dazu werden zum einen der Nahverkehr optimiert und Umstiegszeiten aufeinander angepasst und zum anderen der Rad- und Fußverkehr optimiert.

- › Für eine verbesserte Anbindung der Rad- und Fußwege an die umliegenden Ortsteile und den Hauptort Overath, sind straßenbegleitend, aber baulich separat geführte, Rad- und Fußwege anzulegen.
- › Zudem werden auch in Heiligenhaus alternative Mobilitätsangebote weiter ausgebaut. In der Ortsmitte besteht bereits eine E-Bike-Sharing Station, die z.B. durch weitere Ladeinfrastruktur, eine Carsharing Station o.ä. ergänzt werden kann.

Freiraum, Natur und Landschaft

-  Schutz Naturraum - Landschaftsschutzgebiet
-  Sicherung örtlicher Grünzug
-  Ausbildung naturnaher Siedlungsrand

- › Das Landschaftsschutzgebiet, das den Siedlungskörper Heiligenhaus umgibt, wird gesichert.
- › Weiterhin ist der Grünzug, zwischen Heiligenhaus und Frielinghausen zu erhalten, um die Biotopvernetzung zu gewährleisten. Der Grün-

zug wird in der aktuellen Wohnbauflächenentwicklung entsprechend berücksichtigt.

- › Zudem wird der südliche Siedlungsrand naturnah ausgebildet, um eine Grenze der Siedlungsentwicklung aufzuzeigen und eine weitere Streckung des Siedlungskörpers zu vermeiden.
- › Ergänzend wird im Ortsteil der Leitlinie zur Weiterentwicklung der Erholungs-, Sport- und Freizeitangebote durch die bestehenden Wander- und Radwege Rechnung getragen.

Klimaschutz und Klimaanpassung

- Starkregenschutz
- Weiterentwicklung der Wälder

› Die auf gesamtstädtischer Ebene noch zu entwickelnde Strategie zum Ausbau erneuerbarer Energien wird in Heiligenhaus anschließend

mit umgesetzt. Gleiches gilt für Starkregenschutzmaßnahmen.





› Zudem werden jegliche Waldflächen im Orts-
teil zu resilienten und klimaangepassten Räu-
men weiterentwickelt.

7.6 MARIALINDEN & UMGEBUNG



ABBILDUNG 35: ORTS-
TEILENTWICKLUNGSKONZEPT MARIALINDEN & UMGEBUNG

Wohnen


-  bedarfsgerechte wohnbauliche Eigenentwicklung
-  Innenentwicklung - Baulücke
-  Innenentwicklung - Nachverdichtung
-  aktuelle Wohnbauflächenentwicklung

- › In Marialinden und Umgebung wird eine bedarfsgerechte wohnbauliche Eigenentwicklung gesichert. Das bedeutet, dass in dem Ortsteil zwar kein neuer wohnbaulicher Schwerpunkt ausgewiesen wird, eine Innenentwicklung und kleinteilige bauliche Entwicklungen aber trotzdem möglich sind, sofern es die Eigenentwicklung erfordert. Derzeit befindet sich ein Bebauungsplan für eine westliche Sied-

lungserweiterung im Verfahren. Eine kleinteilige Wohnbauflächenentwicklung ist ggf. am Bernsauer Jagdweg, nördlich der Pilgerstraße oder Auf'm Steinacker denkbar. Im Verfahren der Flächennutzungsplanaufstellung werden diese und auch weitere Flächen auf ihre Eignung geprüft.

- › Bestehende Innenentwicklungspotenziale sind auszuschöpfen. Dazu eignen sich in Marialinden überwiegend Baulücken, z.T. wäre auch eine Hinterlandbebauung denkbar. Der dörfliche Charakter der Baustruktur ist jedoch zu erhalten, sodass eine Innenentwicklung mit Maß betrieben werden soll.

Gewerbe

-  Weiterentwicklung Gewerbebestandort

- › Das bestehende Gewerbegebiet an der Straße Schöne Feder am westlichen Ortseingang

Marialindens ist zwar das kleinste Gewerbegebiet im Overather Stadtgebiet, nichtsdestotrotz ist es qualitativ zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

Ortsmitten und Einzelhandel


-  Erhalt Ortsmitte
-  Sicherung Nahversorgungsstruktur

- › Die bereits attraktive Ortsmitte in Marialinden ist zu erhalten und weiter als Begegnungsort für alle Generationen zu qualifizieren. Historische Elemente gilt es zu sichern und weiter herauszuarbeiten. Dazu können gestalterische Vereinheitlichungen beim Stadtmobiliar helfen (z.B. Beleuchtung). Darüber hinaus sind Entsigelungs- und Begrünungsmöglichkeiten zu erörtern und die Barrierefreiheit auszubauen.

Zudem besteht ein Neuordnungsbedarf des ruhenden Verkehrs. Hinsichtlich des Bereichs vor der Grundschule wurden im Rahmen der Beteiligung viele verschiedene Ideen gesammelt. Ein passendes Nutzungskonzept, das die Ortsmitte weiter qualifiziert, ist zu erarbeiten.

- › Des Weiteren ist das bestehende Nahversorgungsangebot zu sichern, um kurze Wege für Erledigungen des täglichen Bedarfs zu erhalten und auch die um Marialinden liegenden Siedlungsbereiche wie z.B. Federath mitzuvorsorgen.

Mobilität






-  Verbesserung Rad- und Fußwegeanbindung
-  Ausbau alternativer Mobilitätsangebote

- › Die Anbindung Marialindens und Umgebung an die Kernstadt ist seit der neuen Schnell-

buslinie deutlich verbessert. Um auch mit dem Fahrrad die Mobilstation im Hauptort und in Vilkerath zu erreichen, ist noch ein Verbesserungsbedarf in der Radinfrastruktur vorhanden.

- › Aus diesem Grund werden die Rad- und Fußwegenverbindungen an umliegende Ortsteile und den Hauptort Overath ausgebaut. Zudem werden so auch alltägliche Besorgungen mit dem Fahrrad oder E-Bike interessant. Dies gilt z.B. auch für die Anbindung Federaths an Marialinden.
- › Darüber hinaus sind alternative Mobilitätsangebote in Marialinden zu sichern und weiter auszubauen. Es bestehen bereits Sharingstationen für Pkw und E-Bike, die durch Ladeinfrastrukturen, On-Demand-Systeme o.ä. ergänzt werden können.

Freiraum, Natur und Landschaft




-  Schutz Naturraum - Landschaftsschutzgebiet
-  Schutz Naturraum - Naturschutzgebiet/FFH-Gebiet
-  Schutz Naturraum - Trinkwasserschutzgebiet
-  Sicherung örtlicher Grünzug
-  Ausbildung naturnaher Siedlungsrand

- › Geschützte Naturräume in Marialinden und Umgebung sind zu erhalten. Dazu zählen Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und Trinkwasserschutzgebiete.
- › Zudem sind ortsnahe Grünzüge westlich und östlich des Marialindener Siedlungskörpers

zu erhalten, um eine Trennung der Siedlungsbereiche zu erwirken und aber vor allem die zusammenhängenden Naturräume zu erhalten.

- › Die Ausbildung naturnaher Siedlungsråder an der Meegener Straße unterstützt den Erhalt des angrenzenden Frei- und Naturraums weiterhin.
- › Der Landschaftsraum ist weiterhin als Erholungs- und Freizeitort zu nutzen. Aus diesem Grund sind bestehende Wanderinfrastrukturen zu erhalten und weiter auszubauen.

Klimaschutz und Klimaanpassung

-  Starkregenschutz
-  Sicherung überregionale Kaltluftschneise
-  Weiterentwicklung der Wälder

- › Aufgrund sich verändernder klimatischer Bedingungen nimmt die Gefahr von Starkregeneignissen zu. Maßnahmen, die zum Schutz auf gesamtstädtischer Ebene aufgestellt werden, werden im Ortsteil umgesetzt.
- › Gleiches gilt für den Ausbau Erneuerbarer Energien. Auch dies ist ein Themenfeld des Kli-

maschutzes, das gesamtstädtisch betrachtet wird und sich auf Maßnahmenebene auf die Ortsteile niederschlägt.

- › In Marialinden verläuft eine überregionale Kaltluftschneise in südwestliche Richtung. Diese gilt es zu sichern, indem Freiflächen erhalten und eine Flächenversiegelung minimiert wird.
- › Zuletzt sind die großen Waldflächen in Marialinden und Umgebung resilient aufzustellen und an klimatische Veränderungen anzupassen.

7.7 UNTERESCHBACH / STEINENBRÜCK & UMGEBUNG

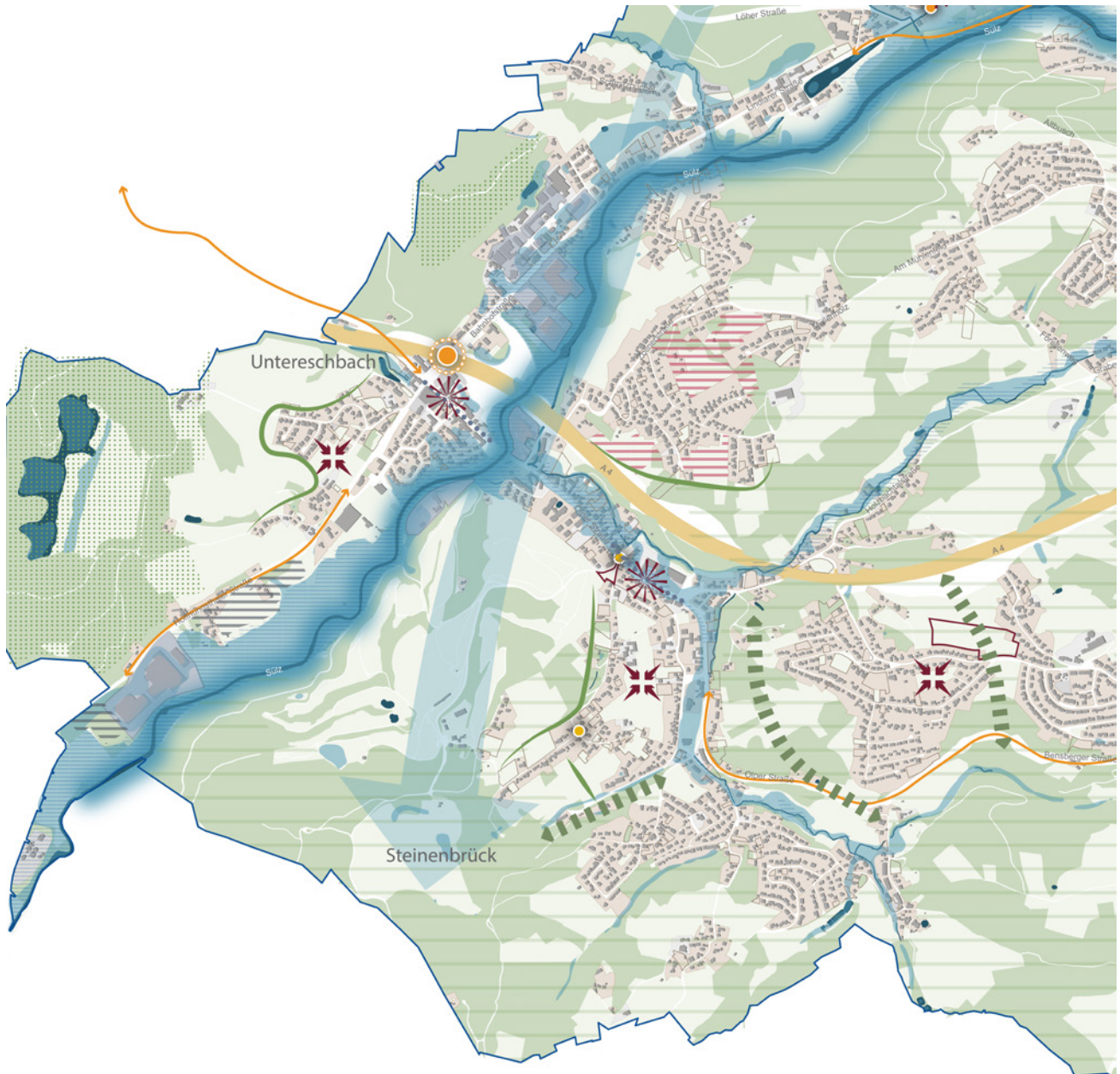






ABBILDUNG 36: ORTSTEILENTWICKLUNGSKONZEPT UNTERESCHBACH / STEINENBRÜCK & UMGEBUNG

Wohnen

-  Schwerpunkt Wohnbauflächenentwicklung
-  Innenentwicklung - Baulücke
-  Innenentwicklung - Nachverdichtung
-  aktuelle Wohnbauflächenentwicklung

- › Im Ortsteil wird ein Schwerpunkt für Wohnbauflächenentwicklung im Bereich Neichen



nördlich der A4 ausgewiesen, da der Ortsteil ein gutes infrastrukturelles Angebot bietet und parallel eine Mobilstation in Planung ist (s.u.). Zudem kann mit den als Schwerpunkt ausgewiesenen Flächen der Siedlungskörper sinnvoll abgerundet werden. Bei einer Entwicklung ist die bestehende Infrastruktur stets mitzuden-

ken und anzupassen, sodass z.B. die Zöllnerstraße als wichtiger Zubringer zur Olper Straße ausgebaut werden müsste.

- › Darüber hinaus kann eine Innenentwicklung eine sinnvolle Ergänzung darstellen. Neben Baulücken im Bestand bestehen in Untereschbach, Stei-

nenbrück und Frielinghausen landwirtschaftliche Flächen innerhalb des Siedlungskörpers, die sich als Wohnbauflächen eignen. Eine Nachverdichtung ist stets behutsam und nicht zulasten des Bestandes durchzuführen. Insbesondere der ruhende Verkehr ist dabei zu betrachten.



Gewerbe

-  Schwerpunkt Gewerbeflächenentwicklung
-  Weiterentwicklung Gewerbestandort

- › Bestehende Gewerbegebiete in Unterauel und an der Alten Ziegelei sind nachhaltig weiterzuentwickeln, um im Bereich Energie, Klima und Gestaltung zukunftsfähig aufgestellt zu sein.

- › Darüber hinaus kann sich Unterauel möglicherweise für eine Erweiterung des bereits ansässigen Gewerbegebietes eignen. Da die Fläche an festgesetzte Überschwemmungsgebiete der Sülz angrenzt, ist eine hochwassersichere Ausführung mitzudenken. Weitere Umweltbelange sind zu prüfen.

Ortsmitten und Einzelhandel




-  Erhalt Ortsmitte
-  Sicherung Nahversorgungsstruktur

- › In Untereschbach wie auch in Steinenbrück ist die Ortsmitte besser auszubilden. In Untereschbach befindet sich diese im Bereich der Kreuzung, in Steinenbrück an der Olper Straße auf Höhe des Sülztal zentrums. Es sind jeweils eine Aufwertung des öffentlichen Raums vorzunehmen und Treffpunkte zur Belebung der Ortsmitten zu schaffen. Dazu können Begrünungs- und

Entsiegelungsmaßnahmen, Querungshilfen und Aufenthaltsorte beitragen. In Untereschbach ist die Autobahnunterführung zusätzlich in den Blick zu nehmen. Eine Aufwertung kann z.B. durch eine künstlerische Gestaltung erfolgen.

- › Die bestehende Nahversorgungsstruktur kann als gut eingestuft werden und ist entsprechend zu erhalten, um weiterhin eine gute Versorgungsstruktur im Ortsteil bieten zu können. Ein Ausbau gastronomischer Angebote ist zu prüfen.

Mobilität

-  Ausbildung Mobilstation
-  Verbesserung Rad- und Fußwegeanbindung
-  Ausbau alternativer Mobilitätsangebote

- › In Untereschbach wird eine Mobilitätsstation an der Bahnhofstraße ausgebildet. Diese kann dazu beitragen, verschiedene Verkehrsformen miteinander zu verknüpfen und somit auch Umsteigezeiten im ÖPNV besser aufeinander abzustimmen. Durch den Autobahnanschluss werden ebenfalls Park and Ride bzw. Bike and Ride-Angebote berücksichtigt. So kann die An-



bindung der umliegenden Siedlungsbereiche an die Mobilstation verbessert werden.

- › Darüber hinaus wird der Ortsteil durch einen Ausbau der Rad- und Fußwegeanbindungen besser an die umliegenden Ortsteile und den Hauptort angebunden. Dabei spielt zum einen der Sülzradweg eine wichtige Rolle. Zum anderen sind entlang der überörtlichen Straßen separat geführte Radwege auszubauen.
- › Zudem werden in Untereschbach / Steinenbrück und Umgebung alternative Mobilitätsangebote ausgebaut. Neben der Mobilitätssta-

tion können Mitfahrbänke an wichtigen Orten platziert werden und u.a. die E-Ladeinfrastruktur

für E-Bikes und Pkws weiter ausgebaut werden.

Freiraum, Natur und Landschaft





	Schutz Naturraum - Landschaftsschutzgebiet
	Schutz Naturraum - Naturschutzgebiet/FFH-Gebiet
	Sicherung örtlicher Grünzug
	Ausbildung naturnaher Siedlungsrand
	»Sülz erleben« Weiterentwicklung Frei- und Grünräume

- › Bestehende geschützte Naturräume (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiete, FFH-Schutzgebiet) umgeben die Siedlungsbereiche und sind zu erhalten.
- › Zur Sicherung der Biotopvernetzung und Naherholungsfunktion werden örtliche Grünzüge zwischen Heiligenhaus und Frielinghausen, Frielinghausen und der Olperstraße sowie Schmitzlöderich und Katzemich erhalten.
- › Ergänzend werden in Untereschbach sowie in Steinenbrück Siedlungsränder zur naturnahen

Einfassung ausgewiesen. So kann der Übergang von Siedlung zu Freiraum klar herausgebildet werden und ein Siedlungswachstum in die freie Landschaft begrenzt.

- › Die Ortslage wird stark vom Verlauf der Sülz geprägt und die Freiräume entlang des Flusses sind weiterzuentwickeln und besser erlebbar zu machen. Der Bau des Sülzradwegs kann dazu einen wichtigen Beitrag leisten. Punktuell können weitere Freizeitnutzungen angesiedelt werden.
- › Außerdem ist das Erholungs-, Sport- und Freizeitangebote sowie deren Anbindung zu verbessern. In diesem Ortsteil ist das Waldgebiet Lüderich mit den zugehörigen Wanderwegen sowie der Golfplatz neben der Sülz ein wichtiges Freizeitareal, das gestärkt werden kann.

Klimaschutz und Klimaanpassung

	Hochwasserschutz - Überschwemmungsgebiet
	Starkregenschutz - Gefährdungsbereiche
	Sicherung überregionale Kaltluftschneise
	Weiterentwicklung der Wälder

- › Den auf gesamtstädtischer Ebene zu entwickelnden Hochwasser- und Starkregenschutzmaßnahmen sowie einem Konzept zum Ausbau der erneuerbaren Energien wird im Ortsteil durch die anschließende sukzessive Umsetzung Rechnung getragen.

- › In Untereschbach / Steinenbrück befindet sich eine überregionale Kaltluftleibahn, die in südwestliche Richtung verläuft. Eine Sicherung durch den Erhalt von Freiflächen und eine Minimierung von Flächenversiegelungen ist elementar.
- › Die Wälder im Ortsteil – insbesondere die großen zusammenhängenden Waldflächen im Südwesten – sind durch Maßnahmen an sich verändernde klimatische Bedingungen anzupassen und dadurch zu resilienten Räumen weiterzuentwickeln.

7.8 VILKERATH & UMGEBUNG

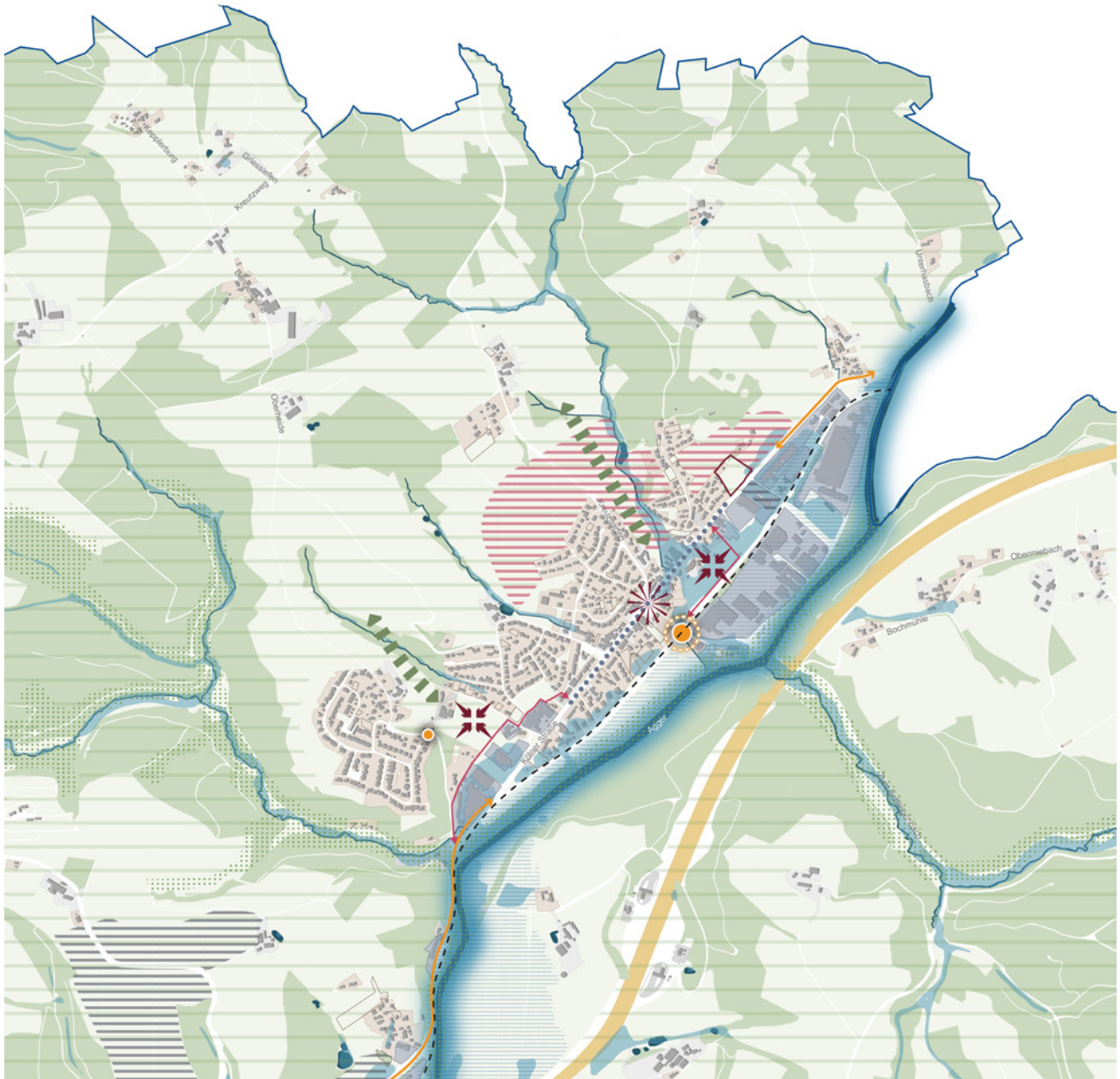






ABBILDUNG 37: ORTSTEILENTWICKLUNGSKONZEPT VILKERATH & UMGEBUNG

Wohnen

-  Schwerpunkt Wohnbauflächenentwicklung
-  Innenentwicklung - Baulücke
-  Innenentwicklung - Nachverdichtung
-  aktuelle Wohnbauflächenentwicklung

- › In Vilkerath wird aufgrund des zukünftigen Bahnanschlusses und einer adäquaten infra-



strukturellen Ausstattung ein Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung ausgewiesen. Bei der städtebaulichen Ausgestaltung sind verschiedene Wohnformen und eine verdichtete Bebauung vorzusehen, um im Umfeld des Bahnhaltepunktes möglichst viele Wohneinheiten zu erhalten. Ein potenziell notwendiger

Ausbau der Versorgungssituation und Infrastruktur ist stetig mitzudenken.

- › Des Weiteren können bestehende Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft werden. Es

bestehen z.T. Baulücken sowie zwei größere Freiflächen im geschlossenen Siedlungsbereich, die sich für Wohnnutzungen oder gemischte Nutzungen eignen.



Gewerbe

-  Weiterentwicklung Gewerbestandort
-  qualitätvoller Übergang Wohnen und Gewerbe

- › Mit Blick auf die bestehenden Gewerbegebiete an der Kölnerstraße sowie entlang der Bahntrasse sind diese zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Dazu können z.B. gestalterische oder energetische Maßnahmen ergriffen werden, um die Standorte langfristig wettbewerbsfähig zu machen.

- › In Bereichen, wo Wohn- und Gewerbestandorte nah aneinandergrenzen, ist auf einen qualitätvollen Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe zu achten. Vor diesem Hintergrund ist bei der Ansiedlung und Weiterentwicklung von Gewerbebetrieben darauf zu achten, dass durch entsprechende Vorkehrungen und/oder Abstände die Belastungen der Wohngebiete minimiert werden.




Ortsmitten und Einzelhandel

-  Ausbildung Ortsmitte
-  Sicherung Nahversorgungsstruktur

- › Die bestehende Nahversorgungsstruktur ist zu sichern und vor dem Hintergrund der wohnbaulichen Entwicklung entsprechend zu ergänzen.
- › Eine bedarfsgerechte Ortsmitte ist im Kreuzungsbereich der Kölner Straße / Zum Schlingbach auszubilden. Dazu kann die Stell-

platzanlage barrierefrei umgestaltet und multifunktional nutzbar gemacht werden. Sitzgelegenheiten und Begrünungsmaßnahmen sind zu ergänzen. Zudem kann im Bereich der Freiwilligen Feuerwehr Vilkerath ein Aufenthaltsort im Grünen mit Bezug zur Agger entwickelt werden. Der Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses als Treffpunkt für die Bevölkerung an einem der beiden Standorte ist wünschenswert.


Mobilität

-  Ausbildung Mobilstation
-  Verbesserung Rad- und Fußwegeanbindung
-  Ausbau alternativer Mobilitätsangebote

- › In Vilkerath wird am neuen Bahnhofepunkt eine Mobilstation eingerichtet, an der neben dem Schienenverkehr ein Umsteigepunkt für Rad- und Pkw-Verkehr sowie den ÖPNV etabliert wird und Umsteigezeiten bestmöglich aufeinander abgestimmt werden.

- › Durch den Ausbau von Fuß- und Radwegen wird die Anbindung Vilkeraths an die umliegenden Ortsteile sowie den Hauptort verbessert. So wird die Nutzung des Fahrrads als Verkehrsmittel für kurze Wege deutlich attraktiver.
- › Darüber hinaus werden alternative Mobilitätsangebote weiter gefördert und u.a. Mitfahrbänke im Bereich Rott positioniert. Weitere Ergänzungen sind im Bereich E-Mobilität und On-Demand-Angeboten denkbar.

Freiraum, Natur und Landschaft




	Schutz Naturraum - Landschaftsschutzgebiet
	Schutz Naturraum - Naturschutzgebiet/FFH-Gebiet
	Sicherung örtlicher Grünzug
	»Agger erleben« Weiterentwicklung Frei- und Grünräume

- › Um den Siedlungskörper Vilkeraths herum befinden sich Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und FFH-Gebiete, die in ihrer Form zu erhalten sind.
- › Die ortsnahen Grünzüge entlang von Bachläufen sind zu sichern. Auch bei einer Wohnbauflächenentwicklung ist ein Grünzug östlich des

Kreuzgartens freizuhalten, um die Funktion des Naturraums zu erhalten.

- › Entlang der Agger werden die Grünräume weiterentwickelt, um die Erlebbarkeit des Flusses punktuell zu ermöglichen und die Wahrnehmbarkeit in der Ortsmitte zu erhöhen. Auch der Aggerradweg leistet dazu einen wichtigen Beitrag. Naturschutzrechtliche Belange erhalten jedoch Vorrang.
- › Zudem sind in der Gesamtstadt Erholungs-, Sport- und Freizeitangebote sowie deren Anbindung auszubauen. Dies schlägt sich auf Vilkeraths Wanderwege nieder.

Klimaschutz und Klimaanpassung

	Hochwasserschutz - Überschwemmungsgebiet
	Starkregenschutz - Gefährdungsbereiche
	Weiterentwicklung der Wälder

- › Wie auch in den anderen Ortsteilen sind in Vilkerath & Umgebung Hochwasserschutz- und Starkregenschutzmaßnahmen zu ergreifen. Das betrifft insbesondere die Bereiche an der Agger sowie entlang der verschiedenen Bachläufe.

- › Außerdem werden die Konzeptansätze zum Ausbau der Erneuerbaren Energien, die auf gesamtstädtischer Ebene entwickelt werden, auch in Vilkerath umgesetzt.
- › Zuletzt werden die Waldgebiete im Ortsteil Vilkerath zu resilienten Räumen weiterentwickelt, die mit den sich veränderten Rahmenbedingungen durch den Klimawandel zurechtkommen.

8. VERKNÜPFUNG MIT DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das »Räumliche Entwicklungskonzept« beinhaltet umfangreiche gesamtstädtische Zielvorgaben und Leitlinien auf Ortsteilebene. Dabei handelt es sich um wichtige Grundlagen für die zukünftige Stadtentwicklung und demnach auch um eine wichtige Vorgabe für die anstehende Neuauflistung des Flächennutzungsplanes.

Insbesondere die Leitlinien, die eine unmittelbare Auswirkung auf die Flächennutzung in Overath haben, können im FNP aufgegriffen werden. Als Beispiele sind aus den Bereichen Wohnen und Gewerbe die Schwerpunkte für Wohn- bzw. Gewerbeflächenentwicklung, aber auch die bedarfsge-

rechte Eigenentwicklung der Ortsteile zu nennen. In den Themenfeldern Freiraum und Klimaanpassung, können u.a. Schutzgebiete, Grünzüge sowie Waldflächen in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes dargestellt werden.

Inhalte, die über räumliche Darstellungsmöglichkeiten hinausgehen, können zwar z.T. in die Begründung zum Flächennutzungsplan einfließen, werden jedoch überwiegend in anderweitigen Planungen durch die Verwaltung umgesetzt (z.B. über Bebauungspläne, Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte). Dies betrifft insbesondere die Inhalte der Themenfelder Mobilität und Ortsmitten.

