

# Gemeinde Lindlar



## Flächennutzungsplan 73. Änderung

### Begründung

zur Beteiligung  
der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und  
Träger öffentlicher Belang gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stand 22.09.2017



Stadtplanung Architektur Immissionsschutz

Dipl.-Ing. Christian Deichmüller

Schubertstraße 11a 56179 Vallendar

tel. 0261 -6679335 fax: 0322 -21563911

eMail: [christian.deichmueller@t-online.de](mailto:christian.deichmueller@t-online.de)

---

## Begründung – Entwurf

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Veranlassung und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Landschaftsplan	5
3.3	Biotopkataster Nordrhein-Westfalen	5
3.4	Geschützte Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz	5
3.5	FFH-Gebiete	5
3.6	Besonders streng geschützte Arten	5
3.7	Sonstige Schutzausweisungen	5
<b>4.</b>	<b>Gegenwärtiges Planungsrecht</b>	<b>6</b>
4.1	Verbindliche Bauleitplanung	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Umweltverträglichkeit / Umweltbericht	7
<b>5.</b>	<b>Verfahrensverlauf</b>	<b>8</b>
5.1	Verfahren	8
<b>6.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>9</b>

## Begründung

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Die Katholischen Kliniken Oberberg beabsichtigen im Jahr 2017 das bestehende Herz-Jesu-Krankenhaus zu schließen und die derzeitigen Kapazitäten an den Standort des St. Josef-Krankenhauses in Engelskirchen zu verlegen. Parallel zu dieser Entscheidung wurde durch einen Investor bereits begonnen ein Konzept für die Umnutzung bzw. Nachnutzung der Liegenschaft zu entwickeln. Vorgesehen ist im Rahmen einer Mischgebietsnutzung vorwiegend die Erhaltung und Erweiterung des bestehenden Ärztehauses, die Ansiedlung gesundheitsnaher Dienstleistungen und eine Erweiterung bereits vorhandener Wohnnutzung.

Das Plangebiet liegt nordöstlich am Rand des zentralen Innenstadtbereichs der Gemeinde Lindlar. Erschlossen ist die Liegenschaft im Süden über die Hauptstraße, im Osten über die Borromäusstraße. Nördlich grenzt das Rathaus mit seinen Parkplatzflächen an, westlich der Liegenschaft befindet sich das Friedhofsgelände.

Im nachfolgenden Übersichtsplan ist die Lage des Plangebiets dargestellt.



Übersichtslageplan, genordet o.M.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 D – „Ortskern Lindlar – 2. Änderung“, der auf Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) für den zur Rede stehenden Bereich Sondergebiet Krankenhaus festsetzt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Mischgebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 20 D „Ortskern Lindlar – 5. Änderung“ vorgesehen. Im Rahmen dieser Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Flächennutzungsplänen.

Damit sich der Bebauungsplan gem. § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist der Flächennutzungsplan den Bebauungsplanzielen anzupassen und entsprechen zu ändern. Dieser Forderung wird mit der 73. Änderung des FNP entsprochen.

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Lindlar hat in seiner Sitzung am 01.02.2017 die Aufstellung der 73. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Geltungsbereichsgrenze für die Flächennutzungsplanänderung ist im nachfolgend aufgeführten Kartenausschnitt dargestellt.



Ausschnitt Liegenschaftskarte, o.M.

Das Plangebiet ist ca. 1,5 ha groß und umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Lindlar, Flur 50, Flurstück 267

Gemarkung Lindlar, Flur 50, Flurstück 386

Gemarkung Lindlar, Flur 50, Flurstück 387

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

Die Gemeinde Lindlar ist gemäß den Darstellungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP NRW) Grundzentrum.

#### **3.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan Nr. 2 Lindlar-Engelskirchen enthält keine Aussagen für das Plangebiet, da sich die Fläche innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsgebietes von Lindlar und damit außerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes befindet.

#### **3.3 Biotopkataster Nordrhein-Westfalen**

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV- bzw. ehem. LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist weder im Plangebiet noch im planungsrelevanten Umfeld schutzwürdigen Biotope aus.

#### **3.4 Geschützte Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz**

Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **3.5 FFH-Gebiete**

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet und auch das nähere Umfeld nicht vor. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben insofern nicht zu erwarten.

#### **3.6 Besonders streng geschützte Arten**

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Plangebiet, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten

durch das Vorhaben zerstört werden könnten, liegen nicht vor.

### 3.7 Sonstige Schutzausweisungen

Auch sonstige Schutzgebiete (NSG, LSG) bzw. Schutzobjekte (ND, gLB) sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

## 4. Gegenwärtiges Planungsrecht

### 4.1 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des Plangebietes existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 D – „Ortskern Lindlar – 2. Änderung“, nördlich grenzt für den Bereich des Rathauses bis hin zur Straße am Brunnenberg der Bebauungsplan Nr. 20 D – „Ortskern Lindlar – 3. Änderung“ an. Der für den Bereich des Plangebietes rechtskräftige Bebauungsplan setzt Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ fest.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindlar ist der Bereich des Plangebiets als Sonderbaugebiet „Krankenhaus“ dargestellt.

Im nachfolgenden FNP-Ausschnitt ist der Änderungsbereich mit einer strichlierten Linie gekennzeichnet.



Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans, o. M.

Als künftige Nutzung ist eine Entwicklung hin zu einer gemischten Nutzung mit den Schwerpunkten Gesundheitsdienstleistungen und Wohnen vorgesehen. Damit sich

der aufzustellende verbindliche Bauleitplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist die Darstellung „Sondergebiet Krankenhaus“ in „Gemischte Baufläche – M“ zu ändern.

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans ist nachfolgend dargestellt:



Darstellung der geplanten Flächennutzungsplanänderung, o. M.

#### 4.3 Umweltverträglichkeit / Umweltbericht

Gemäß § 2 a BauGB ist der Flächennutzungsplanänderung als Anlage der Begründung ein Umweltbericht beizufügen. Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die verschiedensten Umwelt- und Sachgüterfunktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

Angesichts der bereits jetzt vorhandenen sehr umfänglichen Bebauung des Geltungsbereiches einerseits und der Zielsetzung der vorliegenden Planungskonzeption, die zukünftige Bebauung mindestens in Teilbereichen an der vorhandenen Kubatur der Bestandsgebäude zu orientieren, verursacht die Planung nur in geringem Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft. Eine nennenswerte Eingriffserheblichkeit für die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima und Luft sowie Kultur- und sonstige Schutzgüter ist nicht zu erkennen, da weder von einer Mehrversiegelung im Geltungsbereich auszugehen ist, noch eine grundsätzlich veränderte Nutzungsstruktur zu erwarten ist. Die aktuelle Bedeutung des Planungsraumes für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist aufgrund des insgesamt kleinen Frei- bzw. Grünflächenanteils

gering, zumal sich das Lebensraumangebot dieser unversiegelten Bereiche auf z.T. kleinflächige Repräsentationsgrünflächen, strukturarme Grüninseln zwischen Verkehrsflächen und Ziergartenflächen beschränkt. Erwähnenswert und planungsbedeutsam ist der Bestand an markanten und z.T. auch quartierbildprägenden Altbäumen.

Besondere Schutzziele oder Entwicklungsvorgaben aus übergeordneten Planungen bestehen nicht. Die nächstgelegenen Schutzgebiete (NSG, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Wasserschutzgebiete etc.) befinden sich in so großer Entfernung zum Planungsraum, dass eingriffsrelevante Wirkung von der Planung auf diese Schutzgebiete sind auszuschließen.

Bilanzierung und Maßnahmen sind umfassend im Umweltbericht, der als Anlage 1 der Begründung beigelegt ist, aufgeführt bzw. beschrieben. Um Wiederholungen an dieser Stelle zu vermeiden wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### **Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbotsbestimmungen nach § 44 (1) BNatSchG, wurden in einer speziellen Artenschutzprüfung (ASP) sowie die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf planungsrelevante Arten wurden im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages untersucht und Vermeidungsmaßnahmen aufgezeigt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist als Anlage 2 der Begründung beigelegt. Um Wiederholungen an dieser Stelle zu vermeiden wird auf den Fachbeitrag verwiesen.

## **5. Verfahrensverlauf**

### **5.1 Verfahren**

Der Bau-Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Lindlar hat in seiner Sitzung am 05.04.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 73. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

#### **Frühzeitige Beteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.04.2017 bis einschließlich 30.05.2017. Stellungnahmen privater Personen sind nicht eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.04.2017. Bedenken wurden nicht geäußert.



## 6. Kosten und Finanzierung

Die aus der Durchführung der 73. Änderung des Flächennutzungsplans zu erwartenden Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen.

## 7. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl I S. 2808)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW), Bekanntmachung der Neufassung vom 01. März 2000 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3770)