

GEMEINDE LINDLAR

BEGRÜNDUNG (ENTWURF)

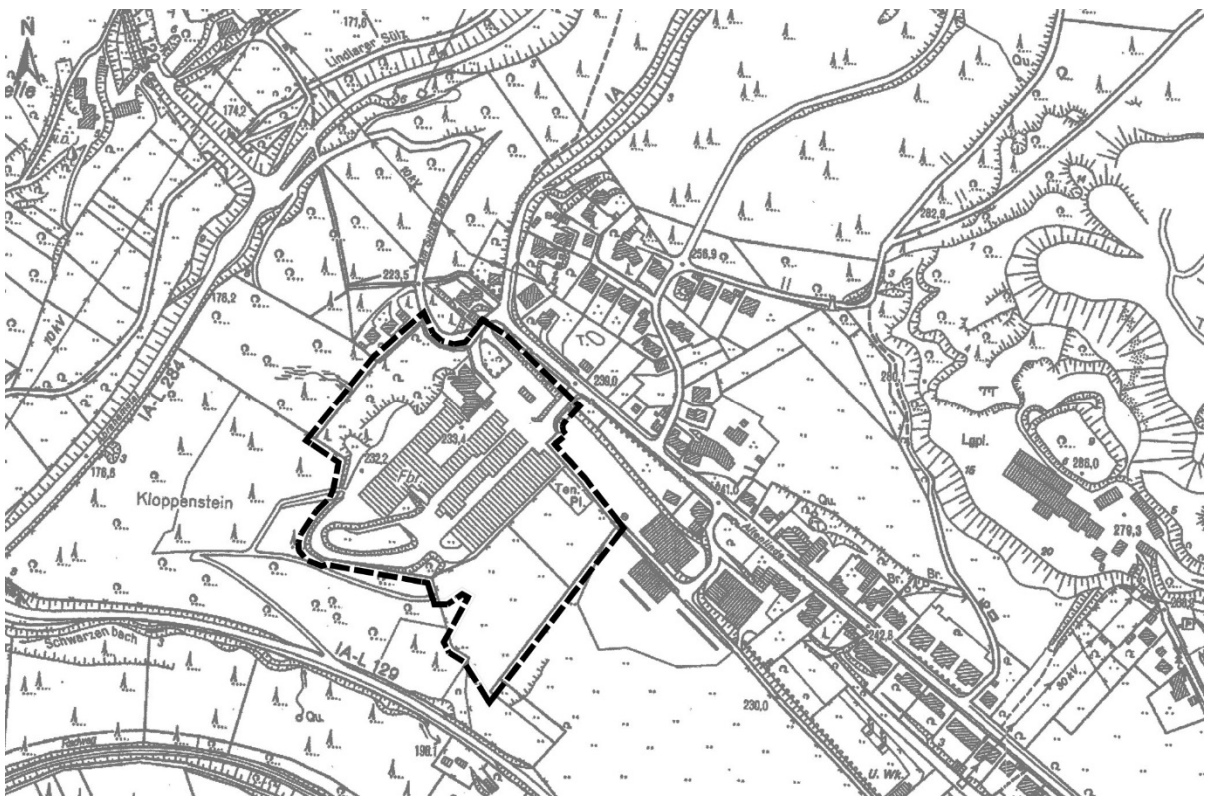
gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

zur

75. Änderung des Flächennutzungsplanes
" Am Altenlinder Feld "

TEIL 1

ALLGEMEINER TEIL



Stand: 20.01.2020

Inhalt

1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung.....	3
2. Geltungsbereich, Lage und Beschreibung des Plangebietes	3
3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen	4
3.1 Regionalplan	4
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Umweltverträglichkeit / Umweltbericht.....	6
3.3.1 Naturschutz und Schutzgebiete	6
3.3.2 Entwässerung.....	7
3.3.3 Altlasten	8
3.3.4 Artenschutz.....	8
4. Größe des FNP-Änderungsbereiches	8
5. Vermerk zur Begründung.....	9

1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

Gemäß § 1 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde, durch Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in ihrem Gebiet vorzubereiten und zu leiten. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan soll eine geordnete umweltverträgliche, nachhaltige Siedlungs- und Landschaftsentwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung im gesamten Gemeindegebiet gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sollen insbesondere die Bevölkerungsentwicklung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung, insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens, Berücksichtigung finden.

Auf dem alten Fabrikgelände einer ehemaligen Möbelfabrik in Lindlar-Altenlinde soll nach Abriss der vorhandenen Hallen und Gebäude ein Wohngebiet entstehen. Die Grundstückseigentümerin/-entwicklerin hat zu diesem Zweck ein Planungsbüro mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes beauftragt und durch einen Fachgutachter unter anderem die Entwässerungssituation klären lassen. Weiterhin wurden die Lärmimmissionen durch den benachbarten Aldi-Markt sowie die Geruchsmissionen durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb untersucht.

Da sich aus diesen Untersuchungen keine Planungsschranken ergaben, wurde das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 19 „Am Altenlinder Feld“ eingeleitet werden. Es soll ein Wohngebiet für Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser entwickelt werden, welches von der Straße Altenlinde aus erschlossen wird. Da der Flächennutzungsplan für den Bereich eine gewerbliche Baufläche darstellt, soll der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert werden. Das Aufstellungsverfahren zur 75. FNP-Änderung soll gemäß § 2 Absatz 1 BauGB als normales, zweistufiges Verfahren durchgeführt werden.

Ein Umweltbericht wird als Teil 2 Bestandteil der Begründung.

2. Geltungsbereich, Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Lindlar, südwestlich der Straße „Altenlinde“. Das Plangebiet wird begrenzt von der Straße „Altenlinde“ und einem Discount-Markt im Nordosten, einem landwirtschaftlichen Betrieb im Osten sowie Waldflächen im Westen und Süden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,7 ha. In der Gemarkung Lindlar. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

Die Fläche wird momentan noch geprägt durch die Hallen der ehemaligen Möbelfabrik, die abgerissen werden sollen, sowie durch die umgebenden Wiesen und Wälder. Nordöstlich und östlich grenzen ein Aldi-Markt und ein landwirtschaftlicher Betrieb an das Plangebiet. Jenseits der Straße „Altenlinde“ schließt Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich der 75. FNP- Änderung ist im Wesentlichen deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Am Altenlinder Feld“. Im Süden des Änderungsgebiets wird die im FNP verbliebene Darstellung einer gewerblichen Baufläche mit in den Änderungsbereich einbezogen. Für diese gewerbliche Baufläche bestehen aufgrund der Nähe zum geplanten Wohngebiet sowie der starken Hanglage keine Realisierungsmöglichkeiten.

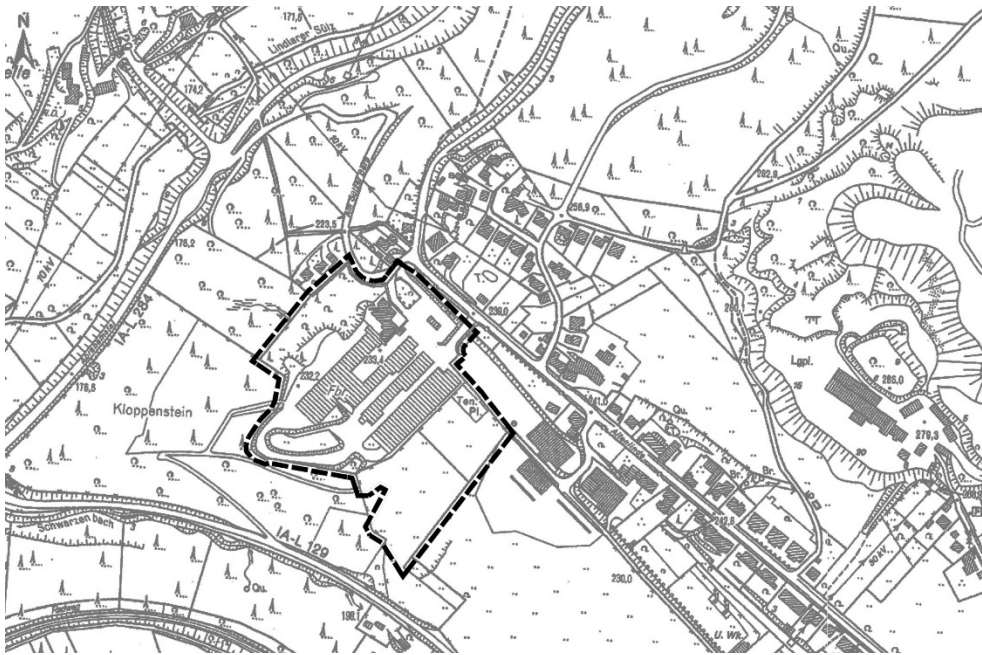


Abb.: Übersichtslageplan

3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Köln weist für das Plangebiet einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

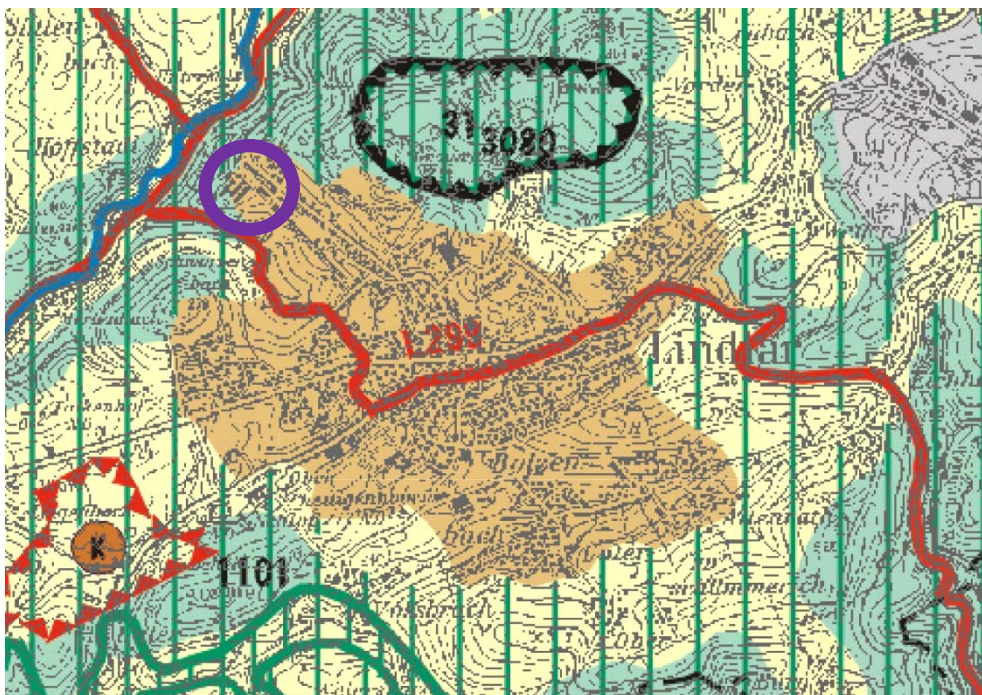


Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalplan

3.2 Flächennutzungsplan

Bestand:

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindlar stellt für das Plangebiet zum größten Teil gewerbliche Baufläche dar. Es ist beabsichtigt die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zu betreiben.



Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan- Bestand

Planung:

Für den Bereich des Plangebietes soll statt gewerblicher Baufläche entsprechend des städtebaulichen Konzeptes zum Bebauungsplanverfahren überwiegend eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Auf untergeordneten Teilflächen wird Fläche für Entsorgungsanlagen, Wald- und Grünflächen sowie landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan- Planung

Die Änderung der gewerblichen Bauflächen in Wohnbauflächen widerspricht nicht dem „Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für die Kommunen des Oberbergischen Kreises“ (August 2016). Die aufzugebende Gewerbefläche in Altenlinde stellt eine Tauschfläche dar für besser geeignete Flächen im Gemeindegebiet. Eine uneingeschränkte gewerbliche Nachnutzung der ehemaligen Möbelfabrik, deren Bestandsschutz erloschen ist, ist der Standort Altenlinde aufgrund der Rahmenbedingungen nicht möglich:

- **Immissionsschutz:** Durch die unmittelbar und mittelbar angrenzende schutzwürdige Wohnbebauung ist bei einer gewerblichen Nutzung eine Gliederung des Gewerbegebietes auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW erforderlich. Dies würde eine deutliche Einschränkung möglicher Betriebsarten bedeuten.
- **Erschließung:** Die Plangebietsflächen wurden früher durch 1 Betrieb (Möbelfabrik) genutzt. Ein Gewerbegebiet dieser Flächengröße würde bei einer Neunutzung eine hohe Anzahl an Betrieben mit sich bringen. Dies wiederum verursacht erheblich mehr LKW- Ziel- und Quellverkehre. Hierfür ist weder die Zufahrt zum Plangebiet, noch die Straße „Altenlinde“ (einseitiger Gehweg; Straßenquerschnitt) genügend ausgebaut.

3.3 Umweltverträglichkeit / Auswirkungen der Planung

Gemäß § 2 a BauGB wird der Flächennutzungsplanänderung bis zur öffentlichen Auslegung ein Umweltbericht als Teil 2 der Begründung beigelegt. 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.

3.3.1 Naturschutz und Schutzgebiete

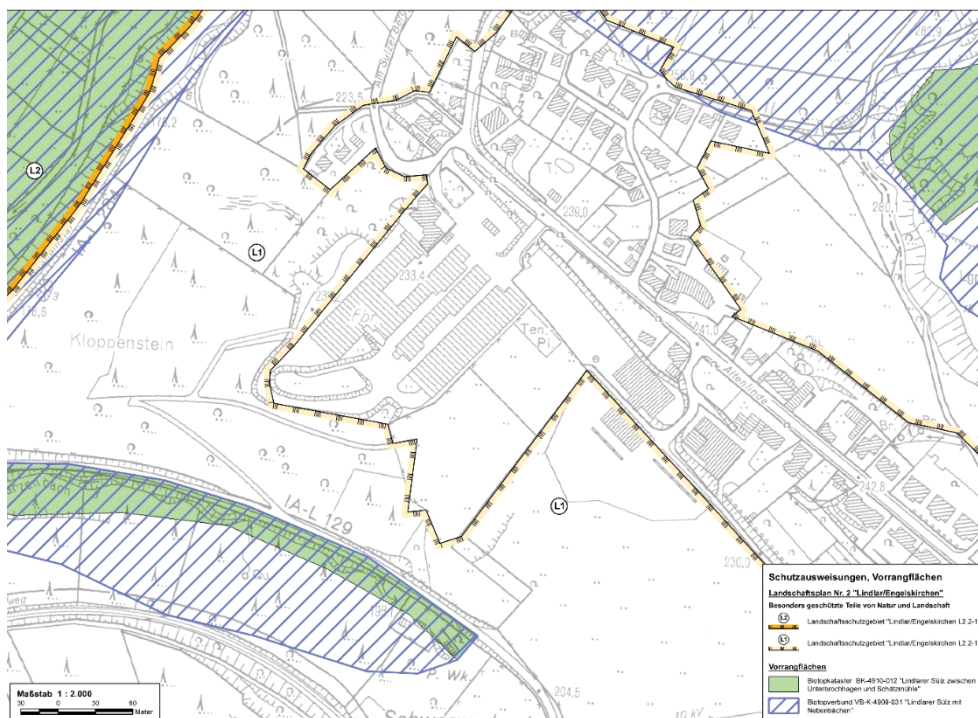


Abb.: Schutzausweisungen

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Nr. 2 "Lindlar/Engelskirchen" trifft für den Großteil des Plangebietes keine Aussagen. Ein Bereich im Nordwesten des Plangebietes, der jedoch nicht für eine Bebauung vorgesehen ist, liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Lindlar/Engelskirchen L2.2-1".

Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV- bzw. ehem. LÖBF-Biotopkartierung schutz- würdiger Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotope aus.

Geschützte Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz

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

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 nicht vor. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

3.3.2 Entwässerung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser aller Grundstücke wird über Freispiegelleitungen gesammelt und zum vorhandenen gemeindlichen Schmutzwasserkanal im Nordwesten des Plangebiets abgeleitet. Eine Kellerentwässerung im Freispiegelgefälle kann gegebenenfalls nicht in jedem Fall gewährleistet werden, eine Freispiegelgefälleentwässerung des Erdgeschosses ist in jedem Fall möglich. Das Schmutzwasser wird über die gemeindliche Kanalisation zur Behandlung zur Kläranlage Lindlar-Bruch weitergeleitet.

Die Konzeption zur Regenwasserbeseitigung (Ingenieurbüro Osterhammel, Nümbrecht, 2019) schafft eine Grundlage für die fachliche Beurteilung des Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanes. Es bleibt jedoch den Einzelplanungen vorbehalten, die hinreichende Dimensionierung der Abwasseranlagen sicherzustellen, diese zur Erlangung einer wasserrechtlichen Erlaubnis genehmigungsreif zu planen und im Wege des Baugenehmigungsverfahrens durch den Antragsteller nachzuweisen.

Innerhalb des Bebauungsplangebiets ist eine besondere, über die großräumig vorhandene allgemeine Luftverschmutzung hinausgehende Belastung des Regenwassers auf dem Wirkungspfad „Luft“ nicht gegeben. Die aus dem Wirkungspfad „Fläche“ resultierende Verschmutzung wird als gering eingestuft.

Das auf den Dach- und Hofflächen des Bebauungsplangebiets anfallende Regenwasser wird gemäß Trennerlass der Kategorie I "unbelastet" zugeordnet. Es kann grundsätzlich ohne Vorbehandlung versickert oder eingeleitet werden. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird gemäß Trennerlass der Kategorie IIa = „schwach belastet“ zugeordnet, da es sich um Flächen mit geringem Kfz-Verkehr (DTV ≤ 300 Kfz/d) handelt. Von einer Behandlung dieses Niederschlagswassers kann abgesehen werden, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung durch sauerstoffzehrende Substanzen und Nährstoffe und einer geringen Belastung durch Schwermetalle und organische Schadstoffe gerechnet wird.

Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird gesammelt und in Freispiegelkanälen abgeleitet. Das Regenwasser der Grundstücke wird ebenfalls gesammelt und über Freispiegelleitungen abgeleitet. Ein Verbleib des Regenwassers auf den Grundstücken ist prinzipiell möglich, wenn der Nachweis einer unschädlichen Versickerung durch ein entsprechendes hydrogeologisches Gutachten und eine fachtechnische Bemessung erbracht wird.

Die Einleitung des Regenwassers aus dem Bebauungsplangebiet erfolgt in das südlich verlaufende Gewässer Schwarzenbach. Aufgrund der geringen Leistungsfähigkeit des Gewässers ist eine gedrosselte Einleitung mit vorgeschaltetem Rückhalteraum erforderlich. Der Rückhalteraum wird als offenes Erdbecken (RRB) hergestellt. Der Standort ist auf der südöstlich gelegenen Grünfläche vorgesehen. Über das RRB kann bei entsprechenden Bodenverhältnissen ggf. ein Teil des Regenwassers in das Grundwasser versickert werden.

Alternativ wurde auch die Möglichkeit der Niederschlagswasser-Ableitung in nordwestliche Richtung in die Sülz geprüft. Die dafür notwendige Kanalführung würde jedoch im Landschaftsschutzgebiet liegen und einen Eingriff in hochwertige Biotopstrukturen bedeuten. Auch artenschutzrechtlich ist diese alternative Kanalführung kritischer zu bewerten als die Führung über die landwirtschaftlichen Flächen zum Schwarzbach.

3.3.3 Altlasten

Aufgrund der Vornutzung war im Plangebiet mit belasteten Böden zu rechnen. Gemäß den Angaben der Umweltbehörden des Oberbergischen Kreises befand sich hier ehemals eine Betriebstankstelle. Weiterhin war im Bereich des Plangebietes wohl auch eine kleinere Kfz-Werkstatt ansässig. Durch das Plangebiet verläuft zudem eine Gasleitung, die der Versorgung der ehemaligen Möbelfabrik diente und vor Beginn der Bauarbeiten außer Betrieb genommen werden muss.

Im Oktober 2015, im Oktober 2017 sowie im April 2018 wurden Untersuchungen für ein Bodengutachten durch das Geologische Büro Dr. G. Kleinebrinker aus Köln angefertigt. Es wurden insgesamt 24 Kleinrammbohrungen sowie 11 mittelschwere Kleinrammsondierungen im Planungsbereich durchgeführt und untersucht. Laut Gutachten wurde auf dem Untersuchungsgelände durchgängig 4 Schichten in Form von Auffüllungen, tonigem Schluff, schluffigem Ton und Fels angetroffen. Organoleptische Auffälligkeiten, abgesehen von anthropogenen Beimengungen, die auf eine Verunreinigung des Untergrundes insbesondere im Bereich der Betriebstankstelle und der ehemaligen Kfz-Werkstatt schließen lassen würden, wurden im Rahmen der Geländearbeiten nicht festgestellt.

Aufgrund der geplanten Änderung der Nutzung von Gewerbe in Wohnen wird noch vor Satzungsbeschluss der Gefährdungspfad Boden-Mensch durch Bodenuntersuchungen gemäß des Altenlastenerlasses weiter untersucht und dokumentiert.

3.3.4 Artenschutz

Im Rahmen der Konzepterarbeitung zum Wohngebiet wurde bereits eine Artenschutzprüfung (Stufe 1) erarbeitet. Diese ASP 1 hat ergeben, dass aufgrund der potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen, die Gebäude nutzen (vor allem die Zwergfledermaus) die Durchführung einer vertiefenden Artenschutzprüfung (ASP 2) erforderlich ist.

In der vertiefenden Artenschutzprüfung Stufe II (ASP II) wurde ermittelt, ob und welche artenschutzrechtlichen Konflikte im Zusammenhang dem Rückbau der Bestandsgebäude eintreten könnten. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden fünf Fledermauskästen für die Zwergfledermaus im Umfeld installiert.

4. Größe des FNP-Änderungsbereiches

Die Gesamtfläche der Änderung umfasst ca. 4,7 ha.

5. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Gemeinde Lindlar hat in seiner Sitzung am beschlossen, die vorstehende Begründung der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lindlar, Am Altenlinder Feld“ beizufügen.

.....
Bürgermeister

(Siegel)

.....
Ratsmitglied

- Anlage 1:** Begründung Teil II, Umweltbericht zur 75. FNP-Änderung, Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, Januar 2020
- Anlage 2:** Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, Januar 2020
- Anlage 3:** Artenschutzprüfung Stufe II (ASP Stufe I und II), Büro Strix, Königswinter, Februar 2019