

## **Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lindlar**

### **Übersicht der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen zu den geänderten / ergänzten Teilen**

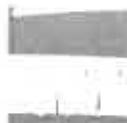
<b>Schutzgut</b>	<b>Art der umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen</b>
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung,	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angaben zu den Auswirkungen auf das Plangebiet und sein Umfeld durch Verkehrszunahme</li> <li>▪ Angaben zu Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen</li> <li>▪ Angaben zu Wohn- und Erholungsfunktion</li> <li>▪ Angaben zu Lärm, Luftschadstoffen, Gerüchen und Elektromagnetische Felder</li> <li>▪ Hinweise zu Erschließung, Verkehr, Immissionen</li> </ul>
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angaben zu den Auswirkungen durch den Verlust und Erhalt von Biotoptypen und Lebensräumen durch die Realisierung der Bauleitplanung</li> <li>▪ Informationen zur faunistischen Bestandsaufnahme über das Fachinformationssystem „Geschützte Arten“ des LANUK</li> <li>▪ Informationen zu besonders geschützten Teilen von Natur und Landschaft</li> <li>▪ Informationen zu Landschaftspflege und Artenschutz</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angaben zu Bodentypen und Bodenfunktionen sowie Schutzfunktionen und Auswirkungen der Planung</li> </ul>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Informationen zur Inanspruchnahme von Fläche durch Neuversiegelung, Nutzungsumwandlung, Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen,</li> <li>▪ Kompensationsflächenkonzept</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Informationen zur Grundwasser-situation, Fließgewässer, Hochwasserschutz, Stillgewässer</li> </ul>
Luft und Klima, Klimawandel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angaben zur Geländeklimatischen Situation und Informationen zu möglichen Beeinträchtigung der lokalklimatischen Bestandssituation</li> <li>▪ Lufthygienische Belastungssituation</li> <li>▪ Angaben zu Klimaschutz, Klimawandel</li> </ul>
Landschaft, Kulturlandschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angaben zu den naturräumlichen und landschaftlichen Gegebenheiten</li> <li>▪ Angaben zu Landschaftsräumen mit besonderer Bedeutung für landschaftsbezogene Erholung</li> </ul>
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angaben und Hinweise zu Kulturgütern (Bodendenkmal, Baudenkmal, Kulturlandschaften)</li> <li>▪ Angaben zu sonstigen Sachgütern mit hoher funktionaler Bedeutung (z.B. Tunnel, Brücken, Türme, kulturhistorische Landbewirtschaftungsformen)</li> </ul>
Wechselwirkung zwischen den Umweltschutzbelangen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angaben zu möglichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Verlagerungseffekte und komplexe Wirkungszusammenhänge</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen</li> <li>▪ Vermeidung von Emissionen</li> <li>▪ sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie</li> <li>▪ Kumulierende Vorhaben</li> <li>▪ Status Quo-Prognose und Alternativenprüfung</li> <li>▪ Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen</li> <li>▪ Zusätzliche Angaben zu Merkmalen verwendeter technischer Verfahren und Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</li> </ul>
--	---

▪ **Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen aus vorherigen Verfahrensschritten**

Aus Beteiligung gem. § 3(2) BauGB, Zeitraum 25.03.2024 bis 10.05.2025 - Stellungnahme Nr. 14 vom 10.05.2024 mit Hinweisen zur Erschließung, Verkehr, Immissionen

Aus erneuter, beschränkter Beteiligung gem. § 3(2) BauGB, Zeitraum: 25.02.2025 bis 28.03.2025 – Stellungnahme Nr. 1 vom 28.03.2025 mit Hinweisen zur Erschließung, Verkehr



# Rechtsanwälte

Gemeinde Lindlar  
 Frau  
 Borromäusstraße 1  
 51789 Lindlar

Per E-Mail: fnp-neuaufstellung@lindlar.de

10. Mai 2024

Gemeinde Lindlar

Rechtsanwalt

Rechtsanwältin

Rechtsanwalt, Fachanwalt für  
 Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Rechtsanwalt

Datum  
 10.05.2024

Unser Zeichen

Sekretariat

E-Mail

.de

Rechtsanwältin

Rechtsanwalt

Rechtsanwalt

**Gemeinde Lindlar**

Rechtsanwalt

Sehr geehrte Frau

hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen von Herrn  
 vertreten. Eine auf uns lautende

Vollmacht fügen wir in der **Anlage** bei.

Telefon: +49 221  
 Telefax: +49 221

Eine Änderung des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes war aufgrund der realen Gemeindeentwicklung, geänderter und planerischer sowie rechtlicher Rahmenbedingungen notwendig.

**1.**

Unser Mandant ist Eigentümer der Grundstücke, Flur 3, Flurstück 1434/627 (Flurstück 1435/628 (Flurstück 2676 und 2454. Diese Flächen liegen innerhalb des Flächennutzungsplanes. Unmittelbar angrenzend an die Grundstücke unseres Mandanten liegt eine Brachfläche in einer Größe von ca.

1,2 ha. Da war früher ein Kunststoffverarbeitender Betrieb ansässig, die F

Der Betrieb wurde seit vielen Jahren dort aufgegeben. Ein irgendwie gearteter Bestandsschutz für eine gewerbliche Nutzung ist daher nicht mehr vorhanden. Die ursprünglich erteilte Baugenehmigung ist definitiv erloschen, da nicht mehr ausgenutzt. Auch das vorhandene Wohngebäude ist seit mindestens 6 Jahren nicht mehr genutzt, steht leer und auch diesbezüglich ist jeder Bestandschutz erloschen. Diese Fläche liegt seit vielen Jahren brach.

Der angrenzende Bahnhof,

it, dient ausschließlich dem

Wohnen. Die letzte Änderung des Flächennutzungsplanes stammt aus den 80. Jahren. Seitdem hat sich innerhalb der Umgebung eine große Änderung des Gebietscharakters vollzogen, die Umgebung hat sich zu einem reinen Wohn- und Naherholungsgebiet entwickelt. Auch die Flora und Fauna, die sich hier etabliert haben, widersprechen definitiv einem Gewerbegebiet. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans muss dieser Entwicklung Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 61 – Gewerbegebiet Linden – soll für dieses ehemalige Gewerbegebiet Planrecht für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen schaffen. Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist von Seiten unseres Mandanten deutlich darauf hingewiesen worden, dass hier eine gewerbliche Nutzung schon aus Gründen der Erschließung scheitern muss. Der Nachweis einer funktionierenden Erschließung gelingt aus zwei Gründen nicht.

Zum einen ist aus statischen Gründen gar nicht sichergestellt, dass z.B. eine Brückenzufahrt die Last von LKWs oder anderen schweren Fahrzeugen überhaupt tragen kann. Zum anderen ist durch die tatsächliche Verkehrssituation ein gewerblicher An- und Abfahrtsverkehr unmöglich. Des Weiteren wäre eine solche gewerbliche Nutzung auch für die angrenzenden Bewohner unzumutbar. Die gewerbliche Fläche liegt quasi im Kessel. Dadurch entsteht für dort verursachte Immissionen eine Art Trichterwirkung.

Wie bereits im Rahmen der Beteiligung und auch von Gesprächen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans mehrfach vorgetragen und erwähnt, ist es nicht nachvollziehbar,

warum es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kein Verkehrsgutachten gibt. Die zwischen allen zuständigen Beteiligten bekannten schwierigen Verkehrssituationen und ein Nichterstellen eines Verkehrsgutachtens bzw. eines Verkehrskonzeptes ist eine denkbar schlechte Kombination.

Im „vorauseilendem Gehorsam“ weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die frühere gewerbliche Nutzung viel weniger Verkehre ausgelöst hat. Es gab früher eine Bahnlinie und zwar für Personen- und Güterverkehr. Ein Großteil der dort produzierten Waren wurden über die Schiene transportiert und nicht mit LKWs/PKWs.

Offensichtlich sind von dem Eigentümer bzw. von den Investoren mehrere Bauanträge bereits bei dem Oberbergischen Kreis eingereicht worden. Diese wurden allesamt wieder zurückgenommen, da das Thema der Erschließung nicht geklärt war. Die Erschließung ist offensichtlich, auch aus Sicht des Oberbergischen Kreises, nicht gesichert. An irgendwie geartete Möglichkeit dieses Problem jetzt zu lösen, ist nicht erkennbar.

Allein die Widmung der Zuwegungen als öffentliche Verkehrsfläche reicht definitiv nicht aus, um die Sicherung der Erschließung nachzuweisen. Gerade bei Gewerbegebieten sind hohe Anforderungen an eine gefahrlose Erschließung geknüpft. Insofern wird von der Rechtsprechung verlangt, dass das öffentliche Straßennetz eine Ein- und Ausfahrt mit entsprechenden Großfahrzeugen ermöglichen muss. Dies gilt insbesondere verstärkt dann, wenn es sich um ein Angebotsbebauungsplan handelt, was hier der Fall ist. Fakt ist nach aktuellem Stand, dass eine Erschließung für ein Gewerbegebiet nicht gesichert ist und auch nicht durch Haltebuchten als gesichert gelten kann.

Bis dato hat es die Gemeinde immer abgelehnt ein schlüssiges Verkehrskonzept anfertigen zu lassen bzw. dies vom Investor zu fordern. Es ist schon etwas „abenteuerlich“, wenn die Gemeinde trotz Kenntnis der vorhandenen Verkehrssituation und Verkehrsproblematik kein Verkehrsgutachten in Auftrag gibt oder den Investor veranlasst, ein solches zu beauftragen.

Wir werden mit allen zu Verfügung stehenden rechtlichen Mitteln gegen einen etwaigen Bebauungsplan, wenn er beschlossen wird und gegen Genehmigungen, die dann auf Grundlage des Bebauungsplanes erteilt würden, vorgehen.

Wir sind uns dabei sehr wohl darüber bewusst, dass ein Flächennutzungsplan nicht im Rahmen des Normenkontrollverfahrens justizierbar ist. Unser Mandant, nicht alleine dastehend, sondern unterstützt von anderen Anliegern, wird es ohne gerichtliche Überprüfung nicht zulassen, dass sich die Gemeinde über alle vorgetragenen und nachvollziehbaren Argumente hinwegsetzt.

Trotz all dem würden wir es begrüßen, wenn wir noch einmal in einer kleineren Runde ein Gespräch führen könnten, um die Probleme im direkten Austausch zu besprechen.

Mit freundlichen Grüßen

- Rechtsanwältin

# Rechtsanwälte

vl

13, 50968 Köln (Marienburg)



**Gemeinde Lindlar – Der Bürgermeister**  
**Fachbereich Bauen, Planen,**  
**Borromäusstraße 1**  
**51789 Lindlar**

Per E-Mail: [fnp-neuaufstellung@lindlar.de](mailto:fnp-neuaufstellung@lindlar.de)

Rechtsanwältin

Rechtsanwältin

Rechtsanwalt, Fachanwalt für  
Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Rechtsanwalt

Datum              Unser Zeichen              Sekretariat              E-Mail  
 28.03.2025        L-19085/22 /mr        0221 – €

Rechtsanwältin

Rechtsanwalt

Rechtsanwalt

## **Änderung Flächennutzungsplan**

### **2. Offenlage**

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrte Frau

Rechtsanwalt

Rechtsanwälte PartnerschaftsG mbB  
 Amtsgericht Essen, PR 4527  
 Sitz: Köln

50968 Köln (Marienburg)

hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen d

Telefon: +49 221 €  
 Telefax: +49 221 €

1, vertreten. Eine auf uns lautende

Vollmacht liegt Ihnen bereits vor. Wir hatten diese bereits im Rahmen unserer  
 Stellungnahme vom 10.05.2024 vorgelegt.

IBAN: DE 10 3705 0198 1934 7030 65  
 BIC: COLSDE33 Sparkasse KölnBonn

Wir weisen darauf hin, dass auch die Anlieger in Linde-Bruch großes Interesse  
 daran haben, dass auf dem alten Linde-Gelände eine mit dem Wohnen verträg-  
 liche Nutzung stattfinden wird.

Eine Änderung des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes war aufgrund der realen Gemeindeentwicklung, geänderter und planerischer sowie rechtlicher Rahmenbedingungen notwendig.

1.

Unser Mandant ist Eigentümer der Grundstücke, Flur 3, Flurstück 1434/627 und 1435/628 und 2676 und 2454. Diese Flächen liegen innerhalb des Flächennutzungsplangebiets. Unmittelbar angrenzend an die Grundstücke unseres Mandanten liegt eine Brachfläche in einer Größe von ca. 1,2 ha. Da war früher ein Kunststoffverarbeitender Betrieb ansässig, die Firma . Der Betrieb wurde seit vielen Jahren dort aufgegeben.. Ein irgendwie gearteter Bestandsschutz für eine gewerbliche Nutzung ist daher nicht mehr vorhanden. Die ursprünglich erteilte Baugenehmigung ist definitiv erloschen, da nicht mehr ausgenutzt. Auch das vorhandene Wohngebäude ist seit mindestens 6 Jahren nicht mehr genutzt, steht leer und auch diesbezüglich ist jeder Bestandschutz erloschen. Diese Fläche liegt seit vielen Jahren brach.

Der angrenzende Bahnhof, , dient ausschließlich dem Wohnen. Die letzte Änderung des Flächennutzungsplanes stammt aus den 80. Jahren. Seitdem hat sich innerhalb der Umgebung eine große Änderung des Gebietscharakters vollzogen, die Umgebung hat sich zu einem reinen Wohn- und Naherholungsgebiet entwickelt. Auch die Flora und Fauna, die sich hier etabliert haben, widersprechen definitiv einem Gewerbegebiet. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans muss dieser Entwicklung Rechnung getragen werden.

2.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 25.03.2024 bis zum 10.05.2024 sind neben unserer Stellungnahme auch eine Vielzahl von anderen Stellungnahmen eingegangen, die eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit notwendig machten. Leider ist die Gemeinde nicht den Anregungen aus unserer Stellungnahme vom 10.05.2024 gefolgt. Es gibt nach diesseitiger Kenntnis bis dato kein Verkehrsgutachten, welches sich mit der bereits ausführlich deutlich beschriebenen katastrophalen Verkehrssituation auseinandersetzt.

Unabhängig von der Breite der Zuwegung stellt die Brücke, die in jedem Fall überfahren werden muss, um das Gebiet, wo ehemals Gewerbe angesiedelt war, zu befahren, ist statisch in einem sehr bedenklichen Zustand. Es ist auch nicht sichergestellt, dass diese Brücke die Überfahrung schwerer Fahrzeuge in welcher zeitlichen Taktung und wie oft am Tag überhaupt statisch aushält. Die Erschließung dieser früher einmal gewerblich genutzten Fläche ist daher aus zwei Gründen nicht gegeben.

Zum einen stellt die vorhandene Brücke kein statisch taugliches Verbindungsstück dar. Zum anderen ist die gesamte Verkehrssituation, insbesondere auch die Breite der Straße, sicherheitstechnisch schlicht und ergreifend gefährlich.

Um direkt dem Argument entgegenzutreten, dass ja früher dort auch eine gewerbliche Nutzung stattgefunden hat, weisen wir darauf hin, dass die früheren gewerblichen Verkehre im Wesentlichen über die früher dort vorhandene Bahnlinie abgewickelt wurden. Der Großteil der dort produzierten Waren wurden über die Schiene transportiert.

### 3.

Auch wenn im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes ein entsprechendes Verkehrsgutachten für nicht notwendig erachtet würde, müsste es in jedem Fall erstellt werden, um die geplante Nutzung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 61 rechtlich belastbar im Planungsrecht zu schaffen.

Bis dato ist trotz mehrfacher Hinweise darauf, dass eine verkehrliche Untersuchung unumgänglich sei, ein solches Gutachten weder von der Gemeinde vorgelegt, noch von dem vermeintlichen Investor in Auftrag gegeben worden. Dies ist die Kenntnis der Unterzeichnerin.

**4.**

Die Immissionen, die durch die geplante gewerbliche Nutzung entstehen, belastet die benachbarte Wohnbevölkerung erheblich.

**5.**

Auch wenn wir uns sehr wohl darüber bewusst sind, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens überprüft werden kann, „kämpfen“ wir vehement dagegen, dass der Flächennutzungsplan Grundlage des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes werden kann.

**6.**

Bezugnehmend auf unsere Stellungnahme vom 10.05.2024 und die Frage, ob solche gewerblichen Flächen überhaupt benötigt würden in dem Gemeindegebiet Lindlar, weisen wir darauf hin, dass nach diesseitiger Kenntnis die Firma ! die in persönlichen Gesprächen immer wieder als möglicher Investor bzw. Interessent für diesen Standort in Frage kommt, sich bereits an anderer Stelle erheblich erweitert hat.

Wir erachten diese derzeit als Gewerbefläche im Flächennutzungsplan aufgenommene 1,2 ha große Fläche als Fremdkörper, da rundherum nur Wohnen vorhanden ist.

Mit freundlichen Grüßen