

Neuaufstellung Flächennutzungsplan - Vorentwurf -

Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
12. Juni 2019

Dipl.-Ing. Dominik Geyer

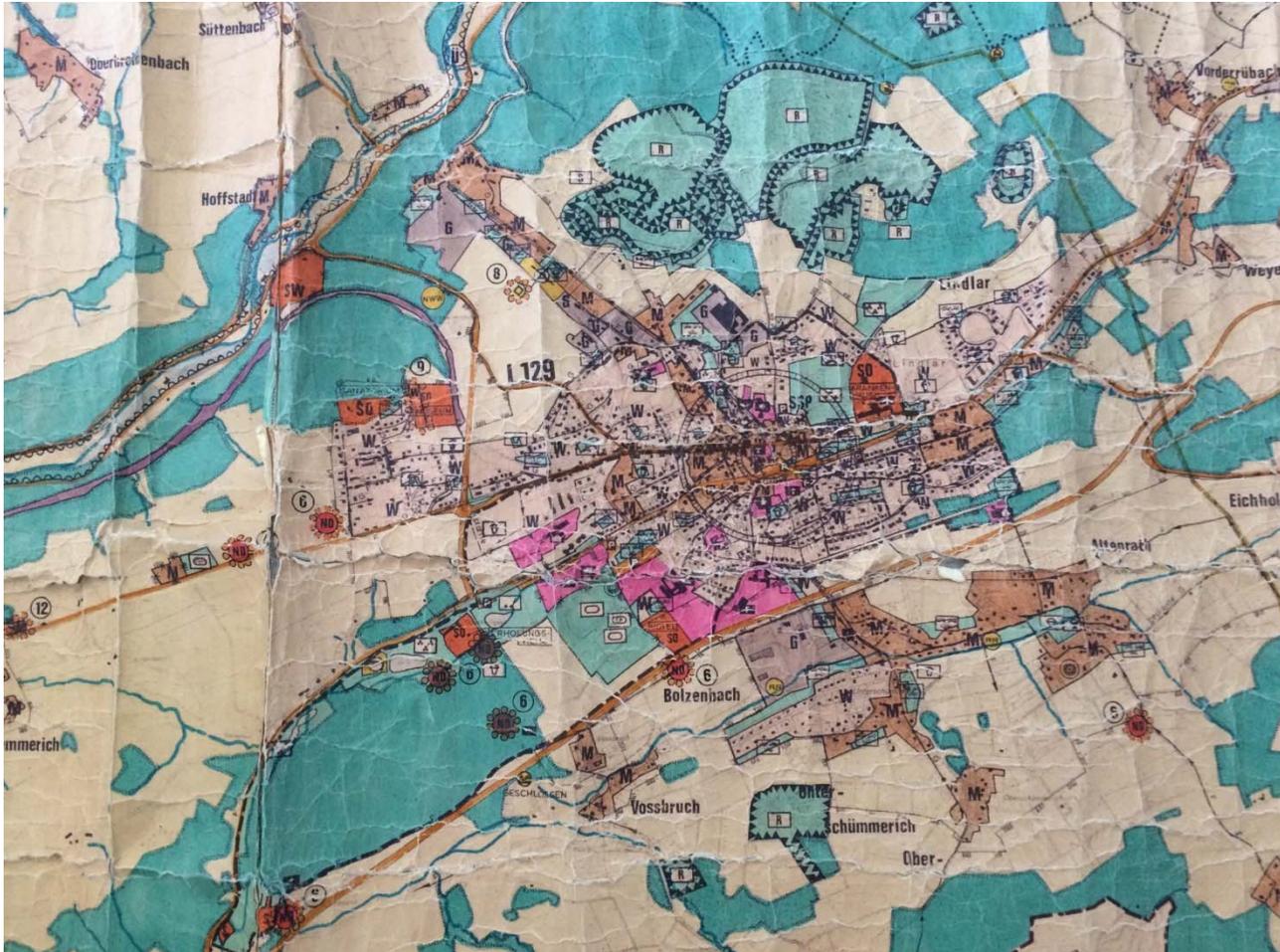


Agenda

Das möchten wir heute vorstellen

- Anlass und Zielsetzung
- Strategie Flächennutzungsplanneuaufstellung
- FNP-Verfahren
- Inhalte des Flächennutzungsplans
- Förmliche Verfahrensschritte/Beteiligung

Der Flächennutzungsplan von 1981



Auszug

Anlass und Zielsetzung

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

- Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindlar wurde in den 70er/80er Jahren erarbeitet und 1981 vom Rat der Gemeinde beschlossen
- Räumliche Teilbereiche wurden im Rahmen von Änderungsverfahren an aktuelle Planungserfordernisse angepasst (mittlerweile über 76. Änderungsverfahren)
- Eine Neuaufstellung ist aufgrund folgender Rahmenbedingungen erforderlich:
 - Veränderte Aussagen und Zielsetzungen der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung)
 - Veränderte Ziele der Gemeindeentwicklung

Strategie Flächennutzungsplan

Unser Anspruch an die Neuaufstellung

- Im Diskussionsprozess um die Stadtentwicklung können im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht alle gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklungen der nächsten 15 bis 20 Jahre planerisch übersetzt werden.
- Der Flächennutzungsplan ist insoweit ein Instrument, das verschiedene Optionen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung offen lassen muss.
- Insoweit streben wir an, möglichst viele Bauflächen in die planerische Perspektive zu bringen. Dies nicht mit dem Ziel, die dargestellten Flächen einer Entwicklung zuzuführen, sondern vielmehr um Entscheidungsmöglichkeiten für oder wider bestimmte Flächen zu eröffnen. Erst mit der Möglichkeit der Auswahl an Flächen gewinnt die kommunale Planungshoheit ausreichend Spielraum.

Strategie Flächennutzungsplan

Unser Anspruch an die Neuaufstellung

- Der neue Flächennutzungsplan soll so detailliert wie nötig, aber auch so allgemein wie möglich sein. Es wird ein „schlanker“ Flächennutzungsplan erarbeitet, in dem die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung dargestellt sind.
- Es werden Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 BauNVO (Allgemeine Art der baulichen Nutzung) und nicht Baugebieten nach § 1 Abs. 2 BauNVO (Besondere Art der baulichen Nutzung) festgelegt. Die endgültig zu treffende Entscheidung der konkreten Bodennutzung erfolgt auf Bebauungsplanebene.
- Die regionalplanerisch errechneten Bedarfsoptionen für Wohnen und Arbeiten sollen so weit als möglich ausgeschöpft werden.

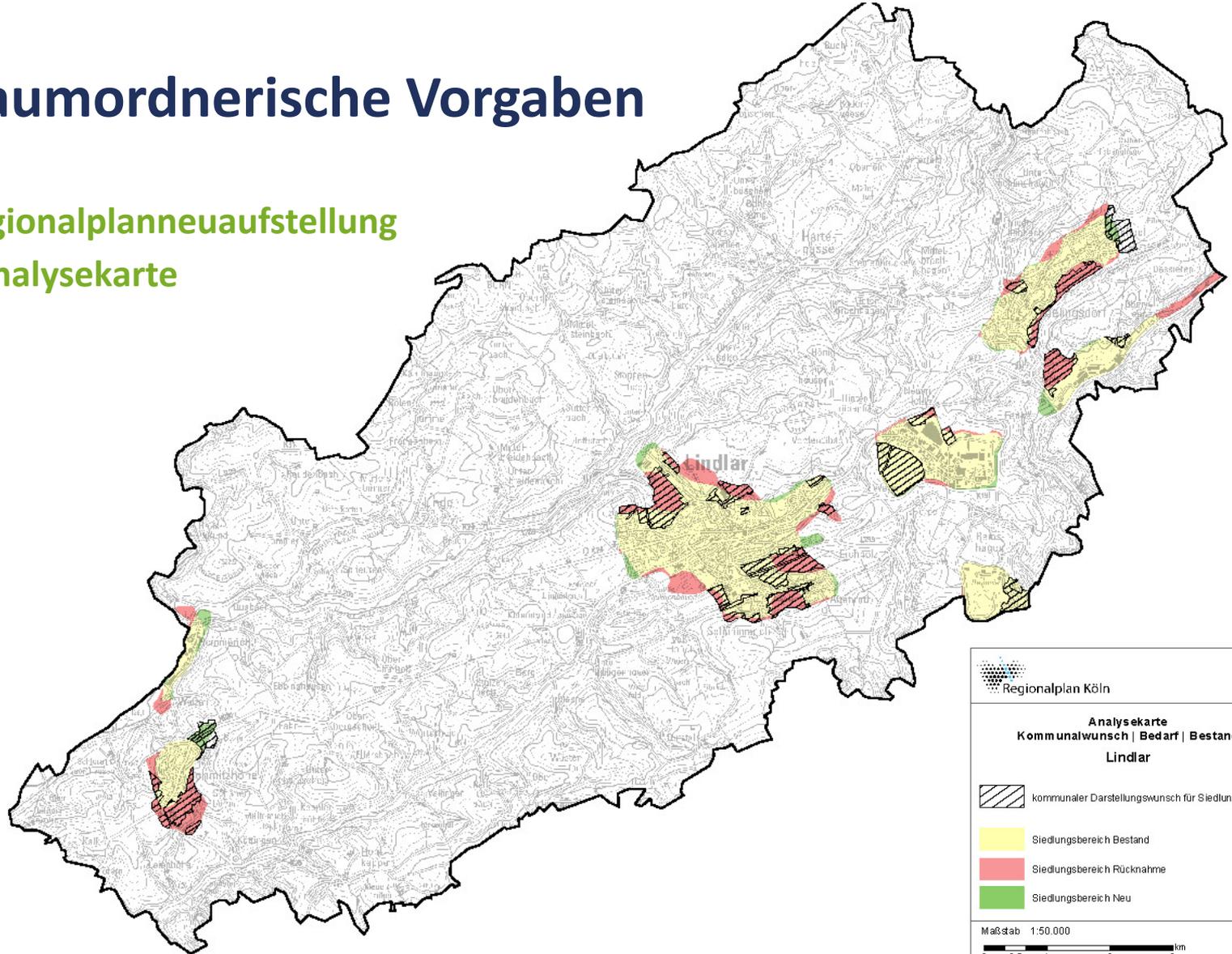
Raumordnerische Vorgaben in aller Kürze

LEP NRW und Regionalplan

- Die Siedlungsentwicklung hat in den regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) zu erfolgen.
- Kleineren Ortschaften, die nicht als Siedlungsbereiche im Regionalplan dargestellt sind, werden nur geringe Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden (Faustformel 5% der bisherigen zu Wohnzwecken nutzbaren Bauflächen).
- Der Regionalplan für die Regierungsbezirk Köln wird zurzeit neu aufgestellt und u.a. die regionalplanerische Darstellung für Siedlungsbereiche überarbeitet. Relevant für die FNP-Neuaufstellung ist der gültige Regionalplan, gleichwohl sollten die Aussagen der bisherigen Überarbeitung des Regionalplans vorausschauend für den FNP berücksichtigt werden.

Raumordnerische Vorgaben

Regionalplanneuaufstellung - Analysekarte



 Regionalplan Köln

Analysekarte
Kommunalwunsch | Bedarf | Bestand
Lindlar

-  kommunaler Darstellungswunsch für Siedlungsbereich
-  Siedlungsbereich Bestand
-  Siedlungsbereich Rücknahme
-  Siedlungsbereich Neu

Maßstab 1:50.000

 0 0,5 1 2 3 km

Bezirksgemeinschaft Köln - Dezernat 32 - Januar 2019
Land NRW (2019) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

FNP-Verfahren

Prozessbegleitung

- Die Inhalte des Flächennutzungsplan-Vorentwurfs wurden durch einen politisch besetzten Lenkungskreis (vor-)beraten.

Bearbeitungsprozess

- Gemeindliche Planungen (Flächennutzungsplanänderungen, Bebauungspläne, weitere Satzungen nach BauGB) sowie weitere (Fach-) Planungen wie der Landschaftsplan wurden als planerische Vorgaben der FNP-Neuaufstellung erfasst und berücksichtigt.
- Der Ur-FNP sowie sämtliche FNP-Änderungen wurden auf Grundlage der Vorarbeiten des Oberbergischen Kreises nach heutigem Standard vektorisiert bzw. digitalisiert.

FNP-Inhalte

Inhaltliche Bausteine

- Ermittlung des Wohnbauflächen- und Wirtschaftsflächenbedarfs
- Überprüfung der aktuellen Flächenausweisungen & Ermittlung von Umwandlungs-/Umplanungsflächen
- Ermittlung der noch vorhandenen Reserveflächen für die Siedlungsentwicklung und Abgleich mit dem Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarf
- Identifizierung von Potenzialflächen für die Siedlungsentwicklung

FNP-Inhalte

Inhaltliche Bausteine

- **Ermittlung des Wohnbauflächen- und Wirtschaftsflächenbedarfs**
- Überprüfung der aktuellen Flächenausweisungen & Ermittlung von Umwandlungs-/Umplanungsflächen
- Ermittlung der noch vorhandenen Reserveflächen für die Siedlungsentwicklung und Abgleich mit dem Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarf
- Identifizierung von Potenzialflächen für die Siedlungsentwicklung

Bedarfsermittlung Wohnbauflächen

Der Gesamtbedarf an Wohneinheiten für das Prognosejahr 2035 setzt sich grundsätzlich aus den nachfolgend benannten Komponenten zusammen:

- **Neubedarf:** Der Neubedarf ergibt sich aus der Veränderung der Haushaltszahl im Ausgangsjahr gegenüber der Haushaltszahl im Prognosejahr.
- **Ersatzbedarf:** Der Ersatzbedarf ist der Bedarf für dem Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung stehende Wohneinheiten. Hierfür wird ein Wert von 0,2 % des Wohnungsbestands p.a. angesetzt.
- **Fluktuationsreserve:** Die Fluktuationsreserve soll ein ausreichendes Wohnungsangebot für Um- bzw. Zuzugswillige gewährleisten. Hierfür wird ein Wert von 1% bis 3% des Wohnungsbestands angesetzt.

Bedarfsermittlung Wohnbauflächen

Differenzierte Betrachtung Ein-/Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser

Bedarf Ein- und Zweifamilienhäuser		Bedarf Mehrfamilienhäuser		Flächenbedarf Wohnen mit Planungszuschlag 20%
Wohneinheiten	Flächenbedarf	Wohneinheiten	Flächenbedarf	
267 WE	18 ha*	183 WE	5 ha*	28 ha

Der Umrechnung der Wohneinheiten in Hektar wurde für Ein- und Zweifamilienhäuser ein Dichtewert von 15 WE/ha und für Mehrfamilienhäuser von 40 WE/ha zugrunde gelegt.

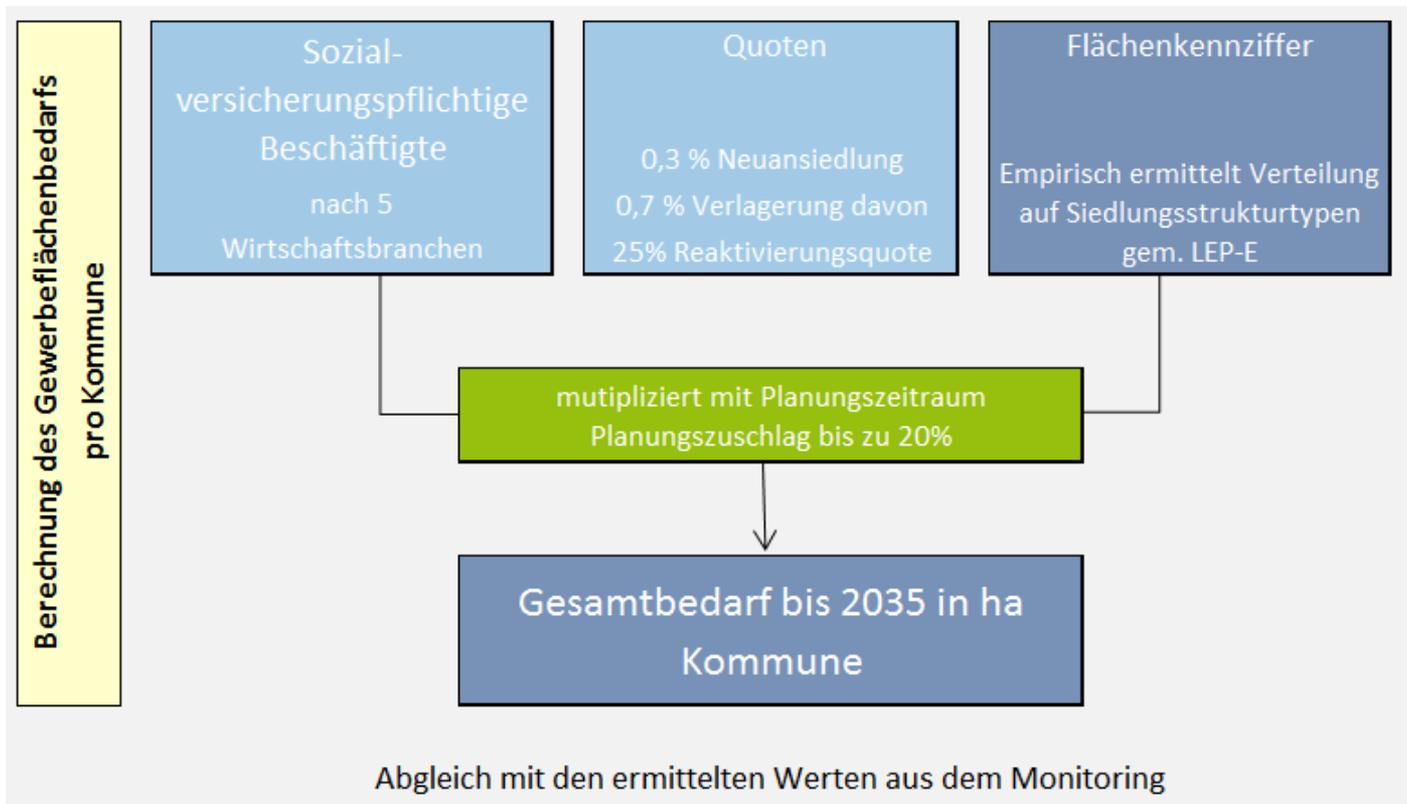
Bedarfsberechnung für Wirtschaftsflächen

Der Bedarf an neuen Wirtschaftsflächen ergibt sich zukünftig aus den Ergebnissen des Siedlungsflächen-Monitorings. Dazu wird für jeweils eine Region (mindesten ein Kreis) die durchschnittliche jährliche Inanspruchnahme der letzten (mindestens zwei) Monitoring-Perioden – ggf. differenziert nach lokal und überörtlich bedeutsamen Flächen – mit der Zahl der Jahre des Planungszeitraums multipliziert.

Bis ausreichend Daten des Siedlungsflächen-Monitorings vorliegen (ca. 2021), wird die Bedarfslage nach einer GIFPRO*-Methode der Bezirksregierung Köln definiert.

*GIFPRO = Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose

Flächenbedarfsberechnung nach GIFPRO



Bedarfsberechnung für Wirtschaftsflächen

Differenzierte Betrachtung GE- und GI-Bedarfe

Berechnung der Gewerbeflächenbedarfs

GIFPRO-Berechnung mit Planungszuschlag Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 18 Jahre		
insgesamt	Anteil GE	Anteil GI
35 ha	19 ha	16 ha

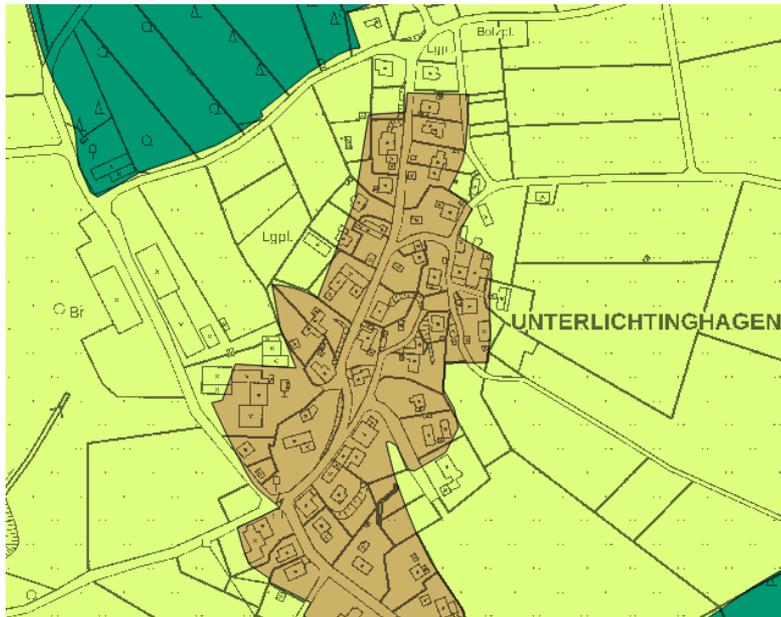
FNP-Inhalte

Inhaltliche Bausteine

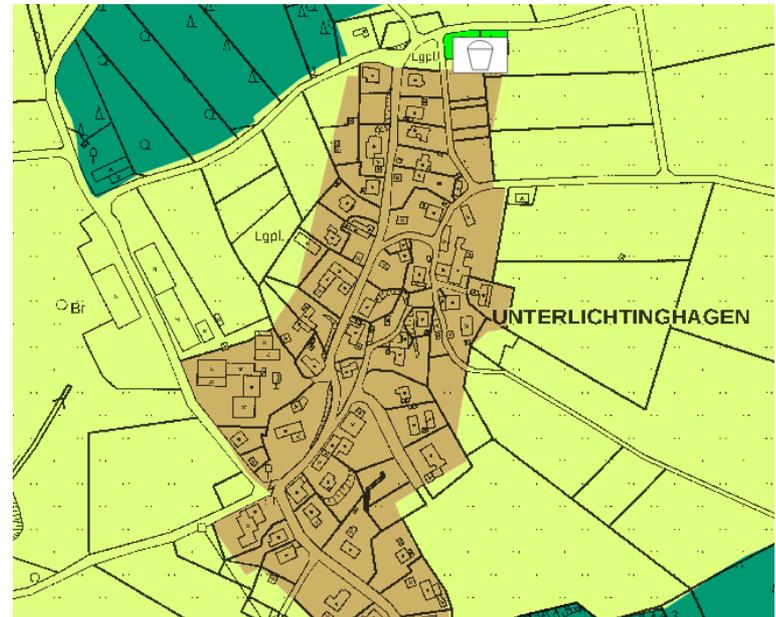
- Ermittlung des Wohnbauflächen- und Wirtschaftsflächenbedarfs
- **Überprüfung der aktuellen Flächenausweisungen & Ermittlung von Umwandlungs-/Umplanungsflächen**
- Ermittlung der noch vorhandenen Reserveflächen für die Siedlungsentwicklung und Abgleich mit dem Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarf
- Identifizierung von Potenzialflächen für die Siedlungsentwicklung

Überprüfung der aktuellen Flächenausweisungen & Ermittlung von Umwandlungs-/Umplanungsflächen

Beispiel



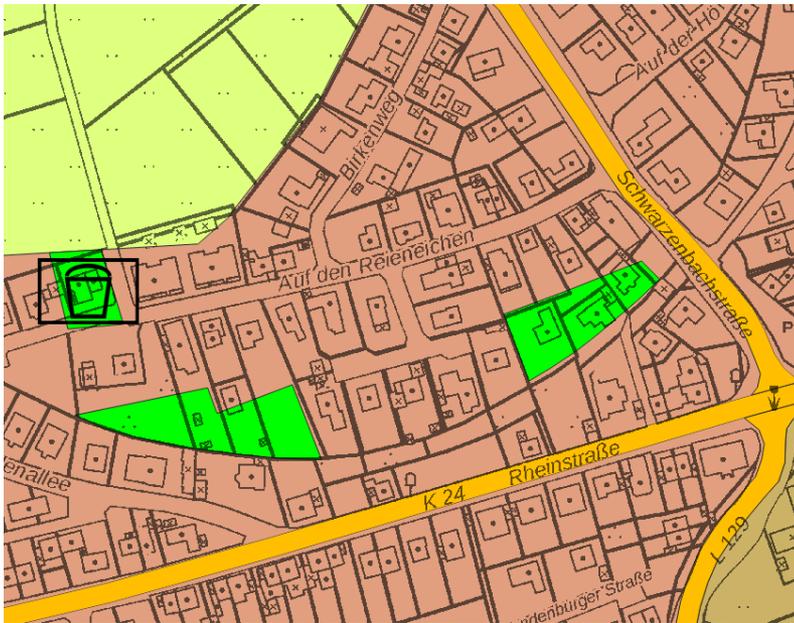
Darstellung bisher:
Flächen für die Landwirtschaft (Ortsrand)



Darstellung neu:
Gemischte Baufläche gem. Ortslagensatzung

Überprüfung der aktuellen Flächenausweisungen & Ermittlung von Umwandlungs-/Umplanungsflächen

Beispiel



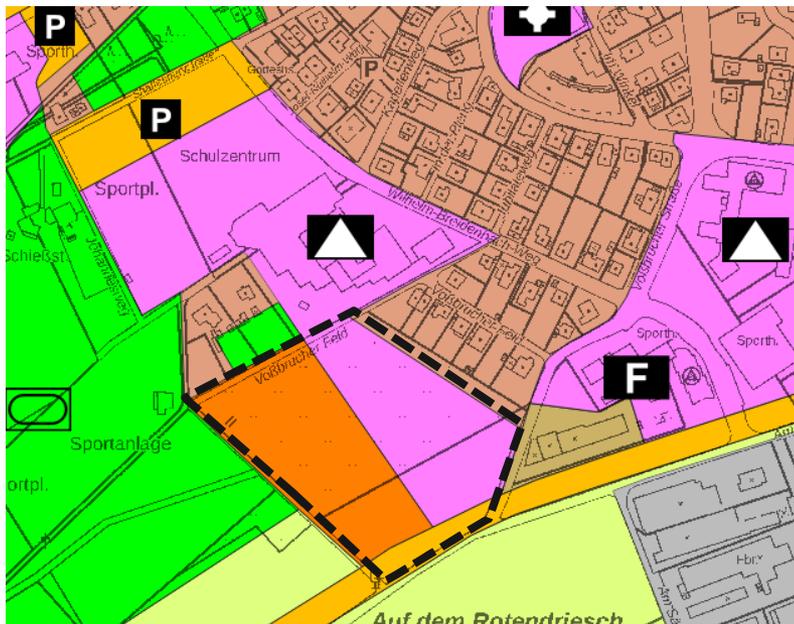
Darstellung bisher:
Grünfläche



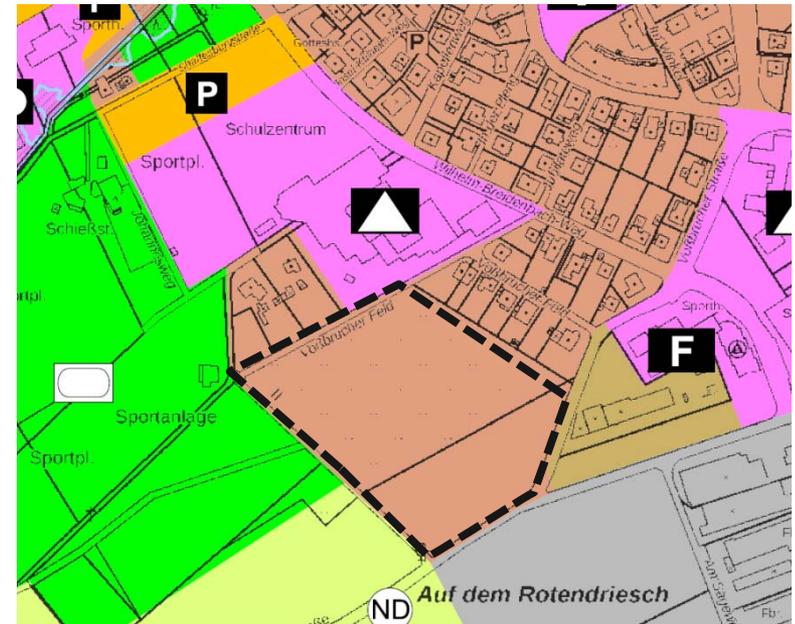
Darstellung neu:
Wohnbaufläche

Überprüfung der aktuellen Flächenausweisungen & Ermittlung von Umwandlungs-/Umplanungsflächen

Beispiel



Darstellung bisher: Gemeinbedarfsfläche, Verkehrsfläche und Sondergebiet



Darstellung neu: Wohnbaufläche

FNP-Inhalte

Inhaltliche Bausteine

- Ermittlung des Wohnbauflächen- und Wirtschaftsflächenbedarfs
- Überprüfung der aktuellen Flächenausweisungen & Ermittlung von Umwandlungs-/Umplanungsflächen
- **Ermittlung der noch vorhandenen Reserveflächen für die Siedlungsentwicklung und Abgleich mit dem Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarf**
- Identifizierung von Potenzialflächen für die Siedlungsentwicklung

Reserveflächen Wohnen und Gewerbe

- Die Reserveflächen sind im Siedlungsflächen-Monitoring der Bezirksregierung Köln dokumentiert. Die Daten sind von den Kommunen regelmäßig fortzuschreiben bzw. aktuell zu halten.
 - Als Wohn- und Gewerbereserven gelten alle für Wohnzwecke bzw. gewerbliche Zwecke nutzbaren Flächen, die im Flächennutzungsplan entsprechend als Bauflächen ausgewiesen aber noch nicht baulich genutzt sind.
 - Reserveflächen unter dem Schwellenwert von 0,2 ha sind als Baulücken zu werten.
- Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs wurde der im Siedlungsflächen-Monitoring dargestellte Status quo der Reserven überprüft.

Reserveflächen Wohnen

Grundlage		Reserven inner- und außerhalb des regionalplanerisch dargestellten Siedlungsraumes	Reserven innerhalb des regionalplanerisch dargestellten Siedlungsraumes
Siedlungsflächen-Monitoring	Reserve Wohnen (in ha)	9,38	8,95
Siedlungsflächen-Monitoring	Gemischte Reserven (in ha)	1,95	1,40
Zeichnerische Anpassungen	Reserven innerhalb der Ortslagensatzungen (in ha)	1,62	0,25
Zeichnerische Anpassungen	Reserven gem. FNP-Änderungsverfahren (in ha)	8,78	8,78
Summe		21,73	19,38

Bilanzierung Wohnen

Abgleich des rechnerische ermittelten Bedarfs und der Reserven

	Reserven inner- und außerhalb des regionalplanerisch dargestellten Siedlungsraumes	Reserven innerhalb des regionalplanerisch dargestellten Siedlungsraumes
Bedarf inkl. 20% Planungszuschlag	28	28
Reserven	21,73	19,38
Bilanz	- 6,3	- 8,6

Reserveflächen Gewerbe

Grundlage		Reserven inner- und außerhalb des regionalplanerisch dargestellten Siedlungsraumes	Reserven innerhalb des regionalplanerisch dargestellten Siedlungsraumes
Siedlungsflächen-Monitoring	Anrechenbare Reserven Gewerbe (in ha)	12,57	11,88
Siedlungsflächen-Monitoring	Anrechenbare betriebsgebundene Reserven (in ha)	11,99	10,34
Siedlungsflächen-Monitoring	Gemischte Reserven (in ha)	0	0
Zeichnerische Anpassungen	Reserven gem. FNP-Änderungsverfahren (in ha)	11,35	11,35
	Summe	35,91	33,57

Hinweis: Betriebsgebundene Reserven sind hälftig anzurechnen. Die geplante Erweiterung des Industrieparks Klause wird angesichts der interkommunalen Entwicklung ebenfalls hälftig angerechnet.

Bilanzierung Gewerbe

Abgleich des rechnerischer ermittelten Bedarfs und der Reserven

	Reserven inner- und außerhalb des regionalplanerisch dargestellten Siedlungsraumes	Reserven innerhalb des regionalplanerisch dargestellten Siedlungsraumes
Bedarf inkl. 20% Planungszuschlag	35	35
Reserven	35,91	33,57
Bilanz	0,9	-1,4

FNP-Inhalte

Inhaltliche Bausteine

- Ermittlung des Wohnbauflächen- und Wirtschaftsflächenbedarfs
- Überprüfung der aktuellen Flächenausweisungen & Ermittlung von Umwandlungs-/Umplanungsflächen
- Ermittlung der noch vorhandenen Reserveflächen für die Siedlungsentwicklung und Abgleich mit dem Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarf
- **Identifizierung von Potenzialflächen für die Siedlungsentwicklung**

Identifizierung von Potenzialflächen für die Siedlungsentwicklung (Neuausweisungsflächen)

Herangehensweise

- Im Rahmen der Neuaufstellung der Regionalplans wurden Anfang 2018 durch die Bezirksregierung erste Gespräche mit den Kommunen zu den regionalplanerisch dargestellten Siedlungsbereichen geführt. Die Kommunen konnten Bereiche mit und ohne Entwicklungswunsch innerhalb der ASB und GIB sowie ASB-/GIB-Erweiterungen bzw. Neudarstellungen benennen.
- Auf dieser Grundlage wurden im Rahmen der FNP-Neuaufstellung Prüfflächen definiert.
- Die Flächen wurden gemeinsam bereist und einer Ersteinschätzung unterzogen.
- Für jede Fläche wurden die Umweltbelange geprüft und in Form von Steckbriefen dokumentiert.
- Anhand der umweltfachlichen Einschätzung und einer Ersteinschätzung der Bezirksregierung sowie hinsichtlich des rechnerischen ermittelten Bedarfs wurden die Flächen neu zugeschnitten.

Identifizierung von Potenzialflächen für die Siedlungsentwicklung (Neuausweisungsflächen)

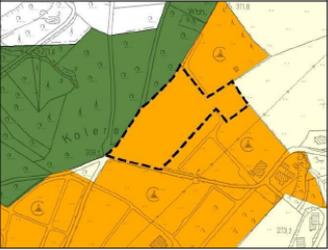
Herangehensweise

- Die Prüfflächen wurden in den Lenkungskreisen zum GEK und zur FNP-Neuaufstellung wiederholt vorgestellt und anschließend in den Fraktionen beraten.
- Mit den Rückmeldungen aus den Fraktionen wurde die Prüfflächenauswahl überarbeitet, im Lenkungskreis erneut vorgestellt und der FNP-Vorentwurf erarbeitet.

Umweltprüfung zur FNP Neuaufstellung

Umweltrelevante Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Darstellung und Wertung der Auswirkungen bei der Neuausweisung von Flächen (Prüfflächen) auf die jeweiligen Schutzgüter
- „Flächensteckbriefe“ für die jeweiligen Standorte

Prüffläche-Nr. 1 – Oberbüschem – Sondergebiet Camping			
Größe: 12.135 m ²	Lage: Oberbüschem,	Status FNP alt: Landwirtschaft	Status FNP neu: Sondergebiet Camping
Darstellung FNP alt		Darstellung FNP neu	
			
Luftbild		Foto	
			
Kurzbeschreibung Die beiden Erweiterungsflächen bestehen aus landwirtschaftlich genutztem Grünland bzw. werden als Bolz- und Spielplatz genutzt. Sie sind de facto bereits Teil des Campingplatzes.			
Zusammenfassende Wertung (Verbal-argumentativ) <i>Eine Erweiterung des Campingplatzes ist nicht erheblich für die relevanten Schutzgüter.</i>			

Betrachtungen und Wertung für jedes Schutzgut (Wertungsrahmen)

Verknüpfung der Intensität der zu erwartenden Eingriffe mit der Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter

erheblich	Konflikte für die jeweilig betroffenen Schutzgüter und für den Menschen sind deutlich vorhanden und erheblich. Die Möglichkeiten zum Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Verträglichkeit der Beeinträchtigungen für den Menschen sind durch Berücksichtigung aller Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen in den weiteren Planungsphasen zu prüfen und dann erneut zu werten.
weniger erheblich	Konflikte für die jeweilig betroffenen Schutzgüter und für den Menschen sind gegeben. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen können die betroffenen Funktionen überwiegend in gleichartiger Weise, in angemessener Zeit und in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang wiederherstellen. Der Mensch und die menschliche Gesundheit werden nicht nachhaltig beeinträchtigt.
nicht erheblich	Konflikte oder Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter und des Menschen sind gering bis sehr gering. Eine Kompensation der betroffenen Funktionen ist i.d.R. zeitnah und vollständig möglich.
--- hier nicht relevant	Schutzgut ist nicht betroffen

Bedeutung/ Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzgutes	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen		
	Hoch	Mittel	Gering
Hoch	●	●	●
Mittel	●	●	○
Gering	●	○	○

Neuausweisungsflächen im FNP-Vorentwurf

Grundsätze

- Vorrangige Siedlungsentwicklung in den Allgemeinen Siedlungsbereichen gem. Regionalplan durch Neuausweisungen in Lindlar, Frielingsdorf und Schmitzhöhe
- Für Schmitzhöhe ist eine integrierte Gesamtplanung zur Entwicklung des Kirchdorf zu erstellen.
- Entwicklung von Hartegasse zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktur durch eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsflächendarstellung
- Ausweisung von Wohnbau- und Gewerbeflächen über den Bedarf hinaus (Alternativflächen), um flexibler planen und agieren zu können

Neuausweisungsflächen Wohnen

Einzelauflistung

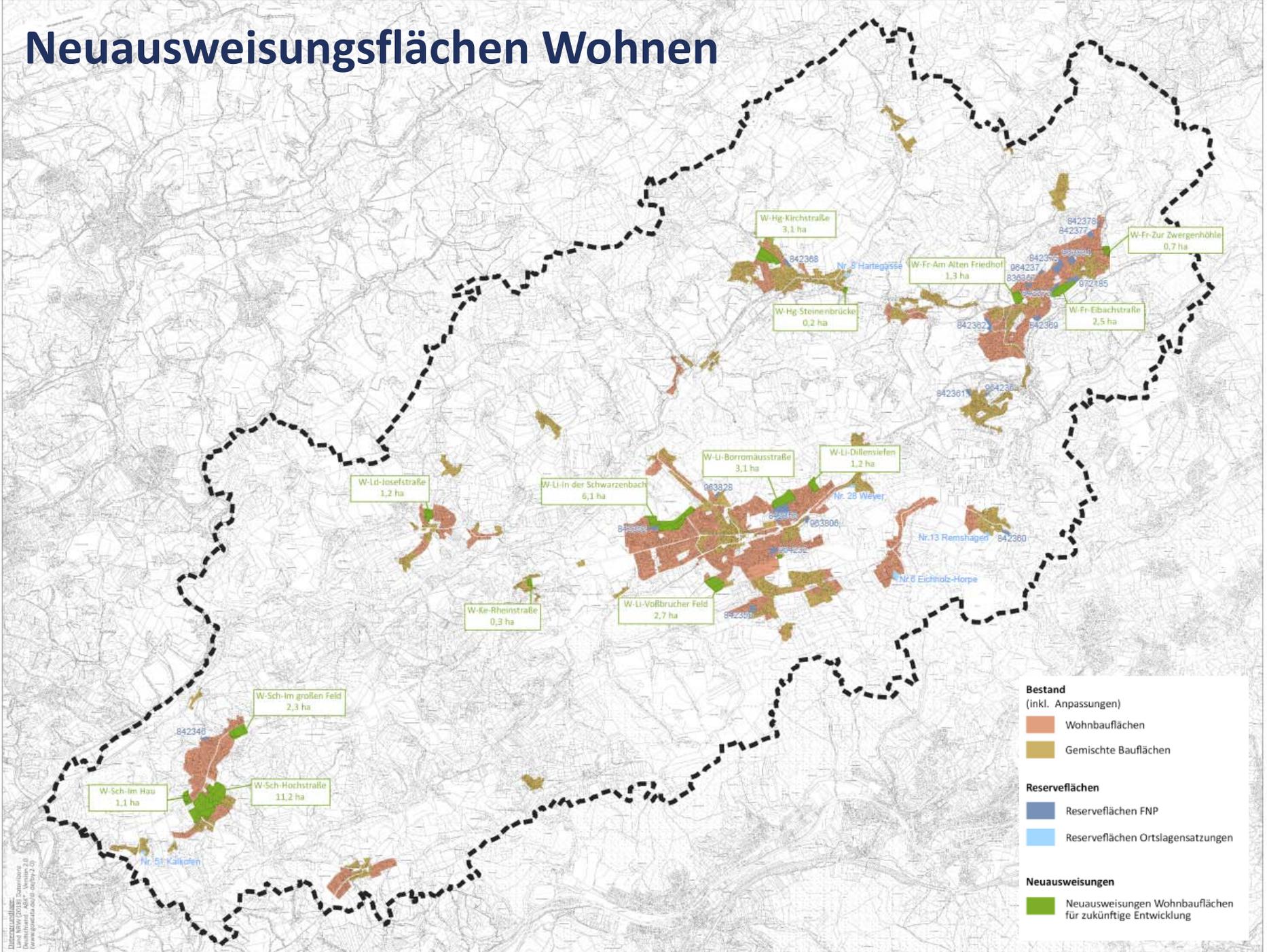
Ortschaft	Flächenbezeichnung	Fläche in ha	Neudarstellung im FNP
Hartegasse	W-Hg-Kirchstraße	3,1	Wohnbaufläche
Hartegasse	W-Hg-Steinenbrücke	0,2	Wohnbaufläche
Frielingsdorf	W-Fr-Am Alten Friedhof	1,3	Wohnbaufläche
Frielingsdorf	W-Fr-Eibachstraße/ Hinter dem Garten	2,5	Wohnbaufläche
Frielingsdorf	W-Fr-Zur Zwergenhöhle	0,7	Wohnbaufläche
Lindlar	W-Li-Dillensiefen	1,2	Wohnbaufläche
Lindlar	W-Li-Borromäusstraße	3,2	Wohnbaufläche
Lindlar	M-Li-Bismarckstraße	1,9	Wohnbaufläche
Lindlar	W-Li-In der Schwarzenbach	6,1	Wohnbaufläche
Lindlar	W-Li-Jugendherberge	0,15	Wohnbaufläche
Linde	W-Ld-Josefstraße/ Auf'm Dörlsfeld	1,2	Wohnbaufläche
Schmitzhöhe	W-Sch-Lindlarer Straße/ Im großen Feld	2,4	Wohnbaufläche
Schmitzhöhe	W-Sch-Hochstraße	11,6	Wohnbaufläche
Schmitzhöhe	W-Sch-Lindlarer Straße/ Im Hau	1,1	Wohnbaufläche
Kemmerich	W-Ke-Rheinstraße/Haaselbüsch Garten	0,3	Wohnbaufläche
Summe		37,0	

Neuausweisungsflächen Wohnen

Umplanungsfläche

Ortschaft	Flächenbezeichnung	Fläche in ha	Neudarstellung im FNP
Lindlar	W-Li-Voßbrucher Feld	2,7	Wohnbaufläche

Neuausweisungsflächen Wohnen



Neuausweisungsflächen Gewerbe

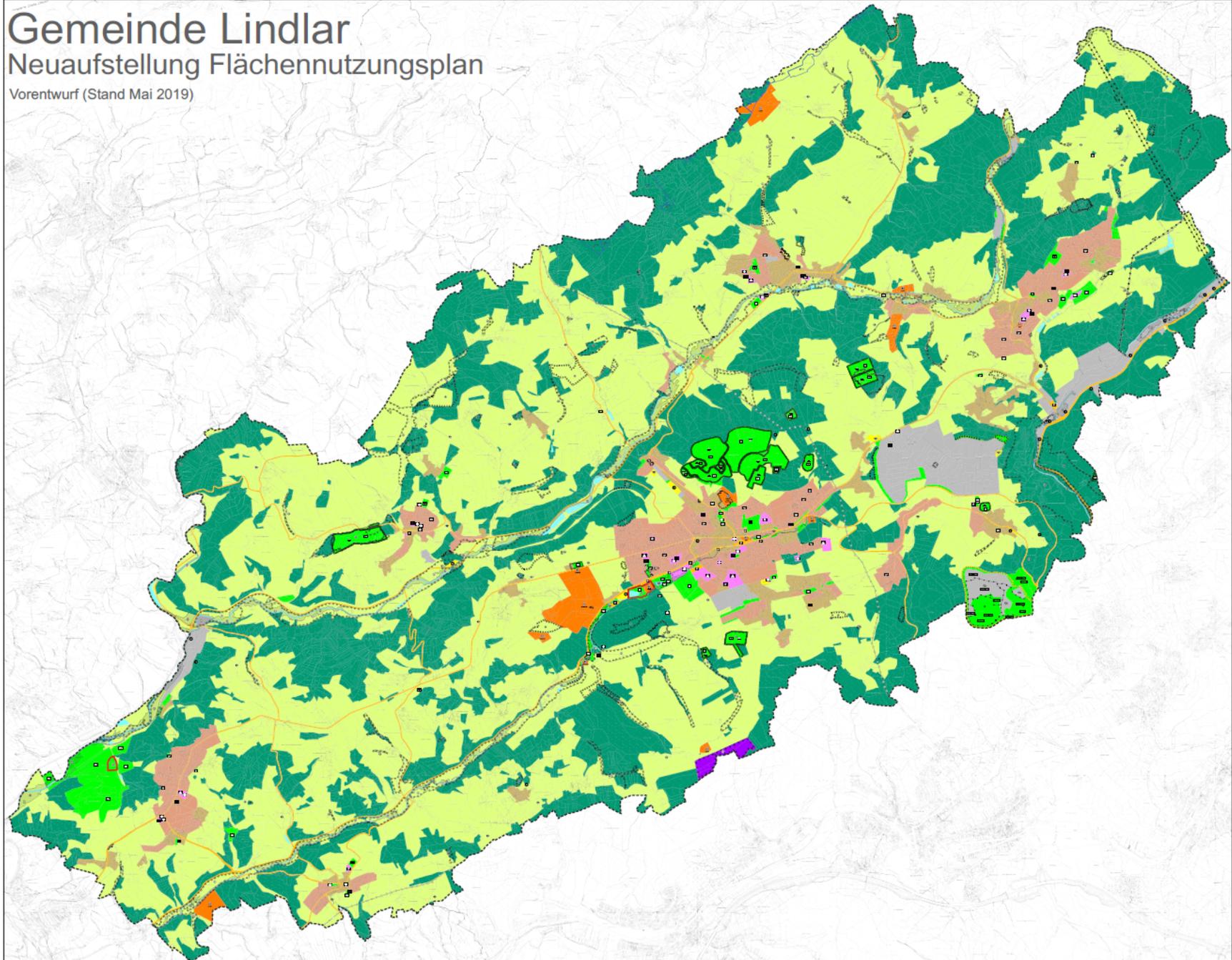
Einzelauflistung

Ortschaft	Flächenbezeichnung	Fläche in ha	Neudarstellung im Flächennutzungsplan
Klause	G-KI-Holz-Richter-Straße	2,3	Gewerbliche Baufläche
Klause	G-KI-Klauser Straße	0,8	Gewerbliche Baufläche
Bolzenbach	G-Li-Am Sägewerk	3,6	Gewerbliche Baufläche
Summe		6,7	

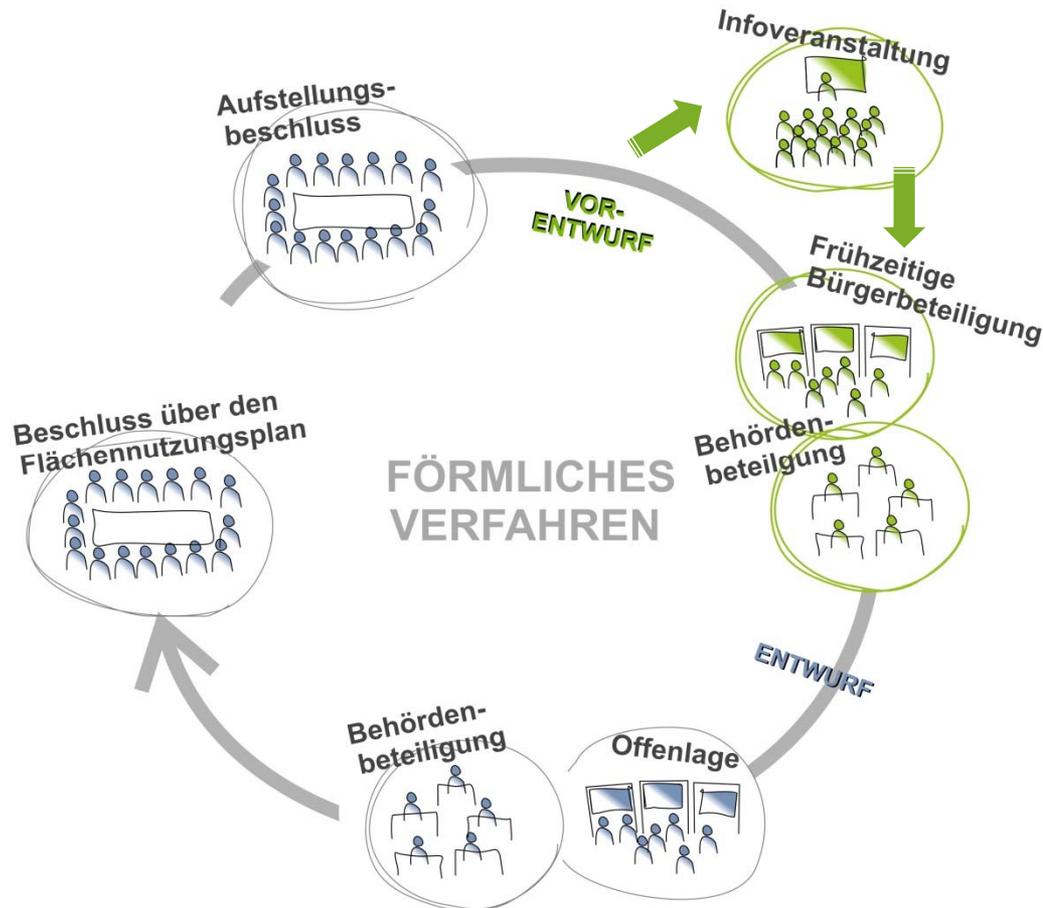
Gemeinde Lindlar

Neuaufstellung Flächennutzungsplan

Vorentwurf (Stand Mai 2019)



Förmliche Verfahrensschritte/Beteiligung



- Adressaten der Informationsveranstaltung sind insbesondere interessierte Bürgerinnen und Bürger
- Die Informationsveranstaltung findet außerhalb des formellen Verfahrens statt.

Ausblick

Die nächsten Schritte

- Informationsveranstaltung für die Bürgerinnen und Bürger am 5. September 2019 im Metabolon
- Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Landesplanerische Anfrage
- Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung
- Erarbeitung des Entwurfs und der Begründung einschließlich Umweltbericht

**Wir bedanken uns
für Ihre Aufmerksamkeit ...**

