

„Industriepark Klausse – südliche Erweiterung“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
sowie
zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

- Entwurf: Juni 2017 -

1. **Anlass der Planung**

Da die Gemeinde Lindlar ihren vorhandenen ca. 80 ha großen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich Klausse vermarktet hat und keine geeigneten Flächen zur weiteren Ansiedlung und Standortsicherung von Betrieben im Gemeindegebiet vorhanden sind, wird eine Erweiterung des Gebietes in südlicher Richtung angestrebt. Um dem regionalplanerischen Ziel, Bauflächen für Firmen zur Verfügung zu stellen, die wegen ihrer Emissionsanforderungen und besonderen Größe nicht im Allgemeinen Siedlungsbereich angesiedelt werden können, ist eine Ergänzung am vorhandenen Standort Klausse notwendig. Im Planbereich der südlichen Erweiterung des Industriepark Klausse sollen gemäß der landesplanerischen Zielsetzung schwerpunktmäßig Bauflächen für Neuansiedlungen und Auslagerungen von Betrieben mit Standortproblemen aus Lindlar und Engelskirchen angeboten werden.

Dieser Standort übernimmt gemäß den Zielen des Regionalplans der Bezirksregierung Köln die Aufgabe, interkommunal für die Gemeinden Lindlar und Engelskirchen Gewerbe- und Industriebetriebe aufzunehmen. Der Gemeinde Engelskirchen stehen zurzeit auf Grund der regionalplanerischen Vorgaben sowie dem Mangel an Reserveflächen keine entsprechenden gewerblichen bzw. industriellen Bauflächen innerhalb des Gemeindegebietes zur Verfügung. Somit dient diese Planung der Stärkung der Wirtschaftsstruktur von Lindlar, Engelskirchen und dem gesamten Oberbergischen Kreis mit der Förderung der Branchenvielfalt und vor allem der Sicherung und möglichen Vermehrung von Arbeitsplätzen. Zurzeit gibt es außerdem konkrete Anfragen von Firmen aus dem vorhandenen Industriepark Klausse, die dort keine geeigneten Erweiterungsflächen vorfinden und unbedingten Erweiterungsbedarf innerhalb des Plangebietes angemeldet haben.

2. **Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich**

Die Planbereiche (der zweite Planbereich umfasst die Flächen der Entsorgungsanlagen für die Regenentwässerung nördlich von Vorderrübach in einer Größenordnung von ca.

1 ha) befinden sich ca. 2 km nordöstlich des Siedlungsschwerpunktes von Lindlar und grenzen nördlich und östlich direkt an den vorhandenen Industriepark Klausen an. Im Norden wird eine ca. 0,4 ha große Fläche des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 21 überplant, um eine durchgängige Bebaubarkeit im neuen Plangebiet zu gewährleisten. Im Westen grenzt der Hauptplanbereich gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan an die gemischt genutzte Siedlung Weyer sowie die gemischt genutzte Siedlung Vorderbüsch an, die beide über die K 21/Klausen Straße erschlossen sind. Im Süden als auch im Südosten wird der Hauptplanbereich durch die K 19 begrenzt, die den Ortskern von Lindlar über den Standort der Zentraldeponie Leppe mit der Gemeinde Engelskirchen und der Autobahn A 4 verbindet. Östlich der K 19 befindet sich gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan die gemischt genutzte Ortslage Horpe.

Das ca. 35 ha große Hauptplangebiet ist topographisch bewegt und erfasst im zentralen Bereich zwei Kuppen mit Höhen von max. ca. 342 m ü. NN, die jeweils mit ca. 15 - 20 m hohen Bäumen bewachsen sind. Das Gelände fällt dann in allen Richtungen ab, so dass zur Ortslage Weyer Höhen von ca. 300 m ü. NN (ca. 13 % Gefälle) bzw. ca. 315 m ü. NN (ca. 12 % Gefälle) vorhanden sind. Nach Süden bzw. Südosten fällt das Gelände am Straßenanbindungspunkt zur K 19 auf ca. 330 m ü. NN (ca. 9 % Gefälle) und zur Mulde an der Unterführung der K 19 sogar bis auf ca. 312 m ü. NN (ca. 12 % Gefälle). Nach Norden sind dann ebenfalls unterschiedliche Höhenpunkte vorhanden, die zwischen 339 m ü. NN (ca. 2 % Gefälle) bis zu 312 m ü. NN (ca. 8 % Gefälle) schwanken.

Der kleinere zweite Planbereich erfasst die zu erweiternden Regenrückhalteeinrichtungen des vorhandenen Regenbeckens östlich von Vorderbüsch. Der ca. 1 ha große Bereich liegt unmittelbar nördlich der K 21 an der Kreuzung K 21/Erschließung Hinterbüsch/Erschließung in das Industriegebiet (Klausen Straße). Die zu erweiternden Flächen der Regenrückhaltung und Regenklärung sind landwirtschaftlich geprägt und fallen mit geringem Gefälle von ca. 296 m ü. NN im Nordosten auf ca. 293 m ü. NN im Südwesten ab.

Das gesamte ca. 36 ha große Plangebiet ist mit den zwei Teilbereichen (ca. 35 ha und ca. 1 ha) im Bestand überwiegend forstwirtschaftlich und zu ca. 1/4 landwirtschaftlich geprägt.

Die genauen Abgrenzungen der zwei Teilflächen des BP 21 D ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1500.

3. **Planerische Vorgaben**

Im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan), Teilabschnitt Region Köln, ist das Plangebiet überwiegend als Bereich für gewerbliche – und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. Die westlichen Flächen in Richtung Weyer sind, wie im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt, als Freiraumbereich mit Agrarbereichen und Wald dargestellt. Überlagert werden diese westlichen Flächen mit der Darstellung zum „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“.

Gemäß den textlichen Aussagen des Regionalplans, ist als Zielaussage dieser GIB in interkommunaler Kooperation, zwischen den Gemeinden Lindlar und Engelskirchen zu entwickeln. Grundsätzlich sind die Flächen für die Ansiedlung, dem Ausbau und der Bestandssicherung solcher Betriebe geeignet, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den allgemeinen

Siedlungsbereich (ASB) integriert werden können. Die Darstellung des GIB kommt vorrangig an Standorten in Frage, die sich durch eine gute Standortgunst auszeichnen und in ein städtebauliches Entwicklungskonzept eingebunden sind.

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindlar weist den Bereich zu ca. 68 % als Fläche für den Wald, zu ca. 27 % als Fläche für die Landwirtschaft, zu ca. 2 % als Grünfläche und zu ca. 3 % als Verkehrsfläche (ehemals geplante Umgehung von Frielingsdorf) aus. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 21 D angepasst. Im Bauleitplanverfahren ist die Bestätigung an die Anpassung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) bei der Bezirksregierung in Köln einzuholen. Da die Planung aus dem genehmigten Regionalplan entwickelt wird und in der Vorabstimmung zum Industrie- und Gewerbeflächenkonzept der Kommunen des Oberbergischen Kreises die Bezirksregierung Köln die Entwicklung des Standortes bekräftigt hat, ist von der regionalplanerischen Zustimmung auszugehen.

Der rechtskräftige Landschaftsplan Nr. 2 Lindlar-Engelskirchen vom 2.11.1998 weist das Gebiet als Landschaftsschutzgebiet der Zone 1 aus. Demnach ist das Gebiet aufgrund „der durch die kleinstrukturierte Nutzungsvielfalt von historischen, extensiven bis intensiven Nutzungsformen“ geprägtem „hohem Biotoppotential der Oberbergischen Kulturlandschaft“ schutzwürdig. Als Entwicklungsziel wird die „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ angegeben.

In der Waldfunktionskarte NRW sind im Änderungsbereich bzw. im Plangebiet Waldbereiche als „Waldflächen mit hervorgehobenen Schutzfunktionen“ (hier: Sicht- bzw. Immissionsschutz der Stufe 1) dargestellt.

4. **Bisheriger Verfahrensablauf**

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Lindlar hat in seiner Sitzung am 28.08.2007 die Aufstellung des BP 21 D zur Entwicklung zusätzlicher Bauflächen des Industrie- und Gewerbeparks Klausen in südlicher Richtung beschlossen. Ebenfalls wurde in der Sitzung die Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung „Südliche Erweiterung Industriepark Klausen“ gefasst.

Die Gemeinde Lindlar hat gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Vorfeld eine frühzeitige Unterrichtung der Träger Öffentlicher Belange zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie zur Information der Planung durchgeführt (Scopingverfahren bis zum 16.07.2007 mit Scopingtermin am 27.06.2007). Die Erkenntnisse aus diesem Beteiligungsverfahren sind in die Umweltverträglichkeitsstudie eingeflossen, die mit Datum vom 31.10.2007 fertig erstellt wurde. Diese Informationen sind in die Inhalte des Planentwurfes eingeflossen.

Ergänzend wurde vom Büro Nardus (Dipl.-Geogr. Rainer Galunder) aus Nümbrecht im September 2011 sowie zur ergänzenden Aktualisierung im März 2017 eine umfangreiche artenschutzrechtliche Prüfung innerhalb sowie im angrenzenden Umfeld des Plangebietes durchgeführt. Hierbei wurde zusammenfassend festgestellt, dass im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG mit der Aufstellung der Planung der südlichen Erweiterung des Industrieparks Klausen, unter Berücksichtigung von CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality-Measures = sinngemäß aus dem Englischen übersetzt: Maßnah-

men zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) und des Risikomanagements mit Vermeidungsmaßnahmen, keine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Jagdhabitaten vorliegt. Unter Berücksichtigung des Risikomanagements und der CEF-Maßnahmen für Mäusebussard und Waldkauz werden keine planungsrelevanten Arten gestört, getötet oder verletzt. Außerdem wurde auf eine vertiefte Betrachtung der Pflanzenarten verzichtet, da planungsrelevanten Pflanzenarten in NRW im Plangebiet auszuschließen sind (Artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe II, Büro Nardus vom März 2017).

Eine konkrete Abstimmung der fortgeschriebenen Bauleitplanentwürfe ist mit den Behörden und Trägern öffentliche Belange im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Da der Aufstellungsbeschluss sowie die frühzeitige Unterrichtung inzwischen fast zehn Jahre her sind, hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Lindlar in seiner Sitzung am 05. April 2017 den Aufstellungsbeschluss auf Grundlage der aktuellen Plangebietsabgrenzung und der überarbeiteten Planinhalte neu gefasst. Ergänzend wurde die Verwaltung beauftragt, die Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

- Planungsrechtliche Sicherung zusätzlicher Bauflächen für Industrie- und Gewerbebetriebe, hauptsächlich für die Kommunen Lindlar und Engelskirchen sowie den Oberbergischen Kreis und erfahrungsgemäß für das wirtschaftliche Umfeld von ca. 30 km um den Standort, als Stärkungsmaßnahme für die Wirtschaftsstruktur der Region
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Wahrung der Interessen zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- Geordnete Erschließung unter Berücksichtigung der Wahrung der Verkehrssicherheit und funktioneller Nutzung der Bauflächen
- Beachtung der Umweltschutzbelange, insbesondere der boden-, natur- und landschaftsrelevanten Kriterien mit Nachweis von erforderlichen Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag)
- Berücksichtigung des erforderlichen Immissionsschutzes der angrenzenden Siedlungen (u.a. Ortslagen Weyer, Horpe) vor allem durch Lärm, Erschütterungen, Stäube, Gerüche und Blendwirkungen auf Grundlage des Abstandserlasses vom 06.06.2007 sowie durch Verkehrslärm
- Ansprechende landschafts- und dorfbildgerechte Einbindung des Baugebietes
- Vermeidung von Benachteiligungen der persönlichen Lebensumstände der durch die Planung betroffenen Menschen und ggf. Hilfestellung durch die Gemeinde
- Berücksichtigung einer nachhaltigen Entwicklung des Industrieparks durch u.a. umweltfreundliche Maßnahmen und klimafreundliche Anreize

6. Begründung der Planinhalte

6.1 Industrie- und Gewerbegebiet; Immissionsschutz

Auf Grundlage des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW in der Fassung vom 6.6.2007 wurde gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO eine Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften zum Immissionsschutz der umgebenden Nutzungen/Ortslagen vorgenommen. Hierdurch wird eine vertragliche Zulässigkeit der Nutzungen gem. § 8 BauNVO für Gewerbegebietsflächen sowie gem. § 9 BauNVO für Industriegebietsflächen garantiert.

Im Planbereich wird ein Mindestabstand von 100m zwischen den gemischten Bauflächenflächen von Weyer, Vorderrübach und Horpe zu den als GE 1 bezeichneten Gewerbegebietsflächen eingehalten, obwohl dieser Abstand gemäß Abstandserlass nur für reine Wohngebiete zu berücksichtigen ist. Gemäß Abstandserlass arbeiten Betriebe des Handwerks und andere „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ innerhalb von Misch-, Kern- und Dorfgebieten nachbarverträglich und kommen ohne Abstandserfordernis aus.

Ein ca. 0,55 ha großer Teilbereich im nordwestlichen Plangebiet in Richtung Vorderrübach/Weyer wird als GE 0 Bereich festgesetzt, da hier der Mindestabstand zu den gemischten Bauflächen mindestens ca. 70 m beträgt. Somit werden auf diesen Gewerbegebietsflächen mit der Bezeichnung GE 0 lediglich solche Anlage und Betriebe zugelassen, die von Ihrer Emissionsbelastung den Nutzungen einer gemischten Baufläche wie in einem Dorf- oder Mischgebiet entsprechen (z.B. Bauinstallationsbetriebe wie Gas-, Wasser-, Sanitär- und Elektroinstallation, Dachdeckerbetriebe, Glasereien, Maler- und Anstreichwerkstätten, Garten- und Landschaftsbaubetriebe, Gerüstbauer).

Ein großer Teil der Bauflächen im Plangebiet weisen einen Abstand zwischen ca. 100 – 200 m zu den angrenzenden Siedlungen auf und sind entsprechend mit GE 1 festgesetzt. (zulässig auf den GE 1 Flächen sind z.B. Betriebe wie Kfz.-Reparaturwerkstätten, Schlossereien, Drehereien oder Schreinereien).

Hieran angrenzend werden in einem Abstand von ca. 200 – 300 m zu den angrenzenden Ortslagen GE 2 Gewerbegebietsflächen festgesetzt, sodass hier emissionsträchtigere Anlagen und Betriebe angesiedelt werden können (z.B. Firmen aus dem Bereich des Kfz.-Karosserie und –Anhängerbau, Pressereien, Milchverwertungsanlagen oder Möbelfabriken für Holzmöbel).

In einem Abstand von mindestens 300 m zu den Siedlungsrändern können gemäß Abstandserlass Industriebetriebe angesiedelt werden. Insofern wird im Planentwurf die entsprechende Zone mit GI 1 benannt (zulässig sind z.B. Betriebe für den Schwermaschinenbau, Gießereien, Betonwerke, Anlagen zur Herstellung von Wellpappe oder jegliche 3-Schicht-Betriebe).

Eine Verringerung der mit (*) gekennzeichneten Anlagen um die jeweils nächste und übernächste Abstandsklasse innerhalb der Abstandsliste des Abstandserlasses vom 6.6.2007 wird vorgesehen, da es sich hierbei um Anlagearten handelt, die sich auf Lärmimmissionsrichtwerte zum Schutz Reiner Wohngebiete beziehen. Die an-

grenzenden Orts- bzw. Dorflagen sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen ausgewiesen und weisen durch ihre kleingewerblichen sowie landwirtschaftlichen Nutzungen in Weyer oder Horpe gemischte bzw. dörfliche Strukturen auf.

Hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter innerhalb der Gewerbegebäude wird durch das Verbot in freistehenden Gebäuden gegen eine Ausuferung von Wohngebäuden auf für die Gemeindestruktur wichtigen Industrie- und Gewerbegebietsflächen vorgebeugt. Es sind entsprechende Wohnungen nur in Verbindung mit den Gewerbegebäuden zu errichten. Außerdem sind die Wohnnutzungen lediglich in den immissionsgemäß unbedenklichen Flächen der Gewerbegebiete ausnahmsweise zulässig und von einem angrenzenden Industriegebiet abgewandt zu errichten. Im Industriegebiet wird die Wohnnutzung grundsätzlich untersagt, um Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Tätigkeiten der industriellen Anlagen und Betriebe vorzubeugen.

6.2 Ausschluss von Anlagen für den Sport (außer Betriebssportanlagen), Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie von Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete wenden

Um eine städtebaulich unerwünschte Fehlentwicklung in den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten zu vermeiden, sollen die oben angeführten Anlagen und Betriebe ausgeschlossen werden.

Diese Anlagen und Betriebe sind an anderen, städtebaulich geeigneter eingebundenen Stellen im Gemeindegebiet zulässig und sollten dort realisiert werden (z.B. im Siedlungsschwerpunkt von Lindlar, Frielingsdorf oder Schmitzhöhe). Somit werden die festgesetzten GE- und GI Flächen für Ansiedlungen freigehalten, die sonst nicht in den Siedlungsbereichen von Lindlar oder Engelskirchen zulässig sind.

Der grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, wird damit begründet, dass eine Ansiedlung derartiger Betriebe in diesem Bereich nachteilige Auswirkungen auf die gewachsenen Versorgungsstrukturen in den Siedlungszentren in Lindlar bzw. von Engelskirchen haben würde und dadurch die Versorgungsfunktion der Kernbereiche der Kommunen geschwächt wird.

Die Möglichkeit, Ausnahmen zuzulassen, wird festgelegt, da bei bestimmten Arten von Betrieben, deren Geschäftszweck es ist, Erzeugnisse zu produzieren, zu reparieren oder zu installieren, Branchenüblicherweise eine Verkaufstätigkeit mit einhergeht. Allerdings hat die Verkaufs- und Ausstellungsfläche einen untergeordneten Teil der Geschossfläche einzunehmen (höchstens 49,99 %), um die eigentliche gewerbliche bzw. industrielle Tätigkeit an diesem Standort binden zu können.

Von dieser Beschränkung ausgenommen und als allgemein zulässig, wird der Verkauf und die Ausstellung von Kraftfahrzeugen erklärt, da diese Betriebsart auf Grund des Flächenbedarfs sowie der häufigen An- und Abfahrten standesgemäß in Indust-

rie- und Gewerbegebieten vorzufinden ist. Um Konfliktsituationen dieser Nutzungsart innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche vorzubeugen, wird innerhalb des Bebauungsplanes die allgemeine Zulässigkeit festgesetzt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich grundsätzlich an § 17 Abs.1 BauNVO, wobei die dort enthaltenen Höchstwerte nicht überschritten werden. Es wird unter Berücksichtigung der zulässigen maximalen Gebäudehöhen lediglich durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

Bezüglich der Bauweise (offene oder geschlossene Bauweise gem. § 22 BauNVO) werden keine Festsetzungen getroffen, um den anzusiedelnden Firmen einen größtmöglichen Freiraum bei der Umsetzung ihrer innerbetrieblichen Funktionsabläufe zu garantieren.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, um auch hier den Firmen einen größtmöglichen Freiraum bezüglich der Größe und Lage der Gebäude zu garantieren. Das Überschreiten der Gebäude bzw. Gebäudeteile ist lediglich in geringem Ausmaß gemäß der Bauordnung NRW zulässig.

6.4 Zulässigkeit der Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0.8 auf 1.0 gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO innerhalb der GE- und GI-Gebiete

Die Obergrenze der GRZ des jeweiligen Baugrundstücks/Betriebsgrundstücks kann bis auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 erhöht werden, wenn im Zuge der Bauantragstellung nachgewiesen wird, dass der betriebseigene Energiebedarf zu mindestens 1/3 über regenerative Energien (z. B. Photovoltaik, Kleinwindanlage, Biomasse) oder eine mindestens 70 %ige Dachbegrünung der Gebäude des jeweiligen Betriebsgrundstücks erbracht wird.

Diese Festsetzung wird gewählt, um einen der Natur- und Landschaft überwiegend entzogenen Planbereich im Sinne der baulichen Nutzung so intensiv wie möglich auszunutzen und gleichzeitig einen im Sinne des Klima- und Umweltschutzes entsprechenden Ausgleich/Anreiz vorzunehmen.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine wesentliche Maßgabe, die Bauflächen möglichst frühzeitig im Randbereich zu begrünen und anschließend dauerhaft zu unterhalten, um die visuelle Beeinträchtigung der baulichen Anlagen durch die Kuppenlage des Planbereiches weitestgehend zu reduzieren. Da hierdurch die randlich herzurichtenden und zu bepflanzenden Böschungsfächen nicht den Bauflächen (Gewerbegebiet/Industriegebiet) sondern einer öffentlichen Grünfläche zugeordnet werden, ist der Anteil der anrechenbaren Bauflächen reduziert.

Insofern ist die festgesetzte Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 auf maximal 1,0 aus städtebaulichen Gründen motiviert und bestimmt gleichzeitig einen Ausgleich der Überschreitung durch den Nachweis der Installation von regenerativer Energietechnik oder einer mindestens 70 %igen Dachbegrünung über den Bauantrag.

Durch die Planungsinhalte wird nachgewiesen, dass sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt, als auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Der Schutz des Freiraums, als auch die Reduzierung der Freiraumversiegelung, sind grundsätzliche Ziele der Landes- und Regionalplanung. Gleichzeitig sind die Belange der Wirtschaft als auch die sozialen Verhältnisse der Bevölkerung mit der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu garantieren. Diese Ziele werden durch die GRZ-Überschreitungsfestsetzung berücksichtigt, zumal in einem durch die Bauleitplanung bestimmten baulichen Bereich eine intensivere, maximale Ausnutzung ermöglicht wird, sodass die Firmen ihre Flächen optimiert nutzen können. Gleichzeitig wird hierdurch Freiraum an anderer Stelle geschützt, da mögliche Firmenerweiterungen nicht an anderer Stelle vorgenommen werden müssen, sondern vorerst am Betriebsstandort eine maximale Ausnutzung ermöglicht wird. Der Anreiz und Ausgleich hierzu, wird durch umweltschutz- und klimafreundliche Maßnahmen gewährleistet, sodass vor Ort die Feinstaubbelastung als auch die CO₂-Belastung vermindert zutage treten.

Um die maximale Ausnutzung des jeweiligen Betriebsgrundstücks im Sinne der textlichen Festsetzung auch umsetzen zu können, sind die Festsetzungen zu den Begrünungen aneinandergrenzender Betriebsgrundstücke (mindestens 1,50 m) sowie zur mindestens 3 m breiten Begrünung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (textliche Festsetzungen Ziffer 7.) gegenstandslos. Bindend sind allerdings im Falle des Nachweises von mindestens 1/3 Energiebedarf in regenerativer Energie und/oder mindestens 70 % Dachbegrünung die Pflanzung von Hochstämmen in einem Regelaabstand zwischen 20 m - 30 m entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

6.5 Höhe baulicher Anlagen

Die maximalen Höhenentwicklungen der baulichen Anlagen werden im Bebauungsplan für die jeweiligen Gewerbe- und Industriegebietszonen auf eine möglichst einheitliche maximale Höhe in Bezug zum zukünftigen Herrichtungsniveau festgesetzt. Als Begrenzungsmaß dient die maximale Gebäudeoberkante (OK) über Normalnull (NN) als Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO. Insofern wird im Planentwurf berücksichtigt, Höhenentwicklungen der Gebäude über das neu herzurichtende Geländeniveau von ca. 10 bis 14 m zu ermöglichen.

Da erfahrungsgemäß Gewerbe- bzw. Industriebetriebe für ihre Lagerhaltung auf Grund einer rationellen Betriebsflächenausnutzung zum Teil höhere Gebäude benötigen, wird eine Überschreitung der maximalen Gebäudeoberkante um 5 m für ein Drittel des jeweiligen Betriebsgrundstückes innerhalb der GE 2 und GI Flächen als allgemein zulässig erklärt. Innerhalb der GE 0 und GE 1 Flächen, die durch ihre Nähe zu den Ortslagen Weyer, Vorderrübach und Horpe geprägt sind, gilt diese Gebäudehöhenüberschreitung nicht. Hierdurch wird eine größere Beeinträchtigung des Dorf- und Landschaftsbildes, auch in Bezug der Blickrichtung aus den Dorflagen auf das künftige Industrie- und Gewerbegebiet, vermieden.

In Ergänzung zu diesen abzumildernden Blickbeeinträchtigungen, wird die mögliche 5m-Bauhöhenüberschreitung auf den GE 2 und GI Flächen in direkter Nähe zur Ortslage Horpe ebenfalls reglementiert. In einer Bautiefe von ca. 50 m, gemessen vom äußeren Rand der GE 2 und GI Bauflächen in Richtung Horpe, wird lediglich eine maximale Höhenentwicklung der baulichen Anlagen über Herrichtungsniveau

von ca. 10 – 14 m zugelassen. Die entsprechenden Flächen sind in der Plangrundlage mit GE 2* und GI* gekennzeichnet und in den textlichen Festsetzungen entsprechend bestimmt.

Außerdem gelten die Höhenfestsetzungen nicht für Schornsteine, konstruktiv erforderliche Dachaufbauten und Windenergieanlagen, da diese Einrichtungen aufgrund ihrer Funktionen eine den jeweiligen Immissionen, Funktionen bzw. Windkräften angemessene Höhenentwicklung aufweisen müssen.

6.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist ausschließlich über einen neuen Kreisverkehr in Verknüpfung mit der K 19 im südlichen Planbereich vorgesehen. Mit dieser zusätzlichen Anbindung des Plangebiets über die K 19, wird eine Entflechtung der neuen Verkehrsströme für den schon belasteten Industriestandort Klausen angestrebt.

Bezüglich der Anbindung an die K 19 hatte der Oberbergische Kreis als Straßenbaulastträger bei den planerischen Vorabstimmungen Bedenken erhoben. Der Oberbergische Kreis sieht durch einen zusätzlichen Kreisverkehr den Verkehrsflusses auf der K 19 gefährdet. Die K 19 ist die wichtigste Anbindung des Gemeindegebiets von Lindlar an die Autobahn A 4. Ein zusätzlicher Kreisverkehr stellt eine Einschränkung dar. In diesem Zusammenhang forderte die Kreisverwaltung ein Verkehrsgutachten, in dem die gesamte Anbindung des Industrieparks Klausen in allen Abschnitten in Form eines Variantenvergleichs untersucht wird. Mit der Erarbeitung dieses Verkehrsgutachten hat die BGW der Gemeinde Lindlar das Planungsbüro Schumacher in Wiehl beauftragt. Im Juli 2016 wurde das Gutachten abschließend erstellt. Inhaltlicher Bestandteil sind Verkehrszählungen an den drei vorhandenen Einmündungsbereichen des Industrieparks Klausen sowie am Kreisverkehr des LIDL Marktes (Verknüpfung L 299 mit K 21) und der Anbindung nach Engelskirchen über die L 299 (Wolfschlade/Kreuzung L299 mit K 19). Hierauf aufbauend wurden Prognosen an den entsprechenden Einmündungsbereichen, unter Berücksichtigung des kalkulierten zusätzlichen Verkehrs, durch die südliche Erweiterung des Industrieparks Klausen erstellt. Dabei wurden die Veränderungen der Verkehrsströme anhand von vier Erschließungsvarianten untersucht.

Variante 1 = Alleinige Erschließung über den neuen Kreisverkehr an der K 19

Variante 2 = Alleinige Erschließung über den Sattlerweg

Variante 3 = Erschließung über den Kreisverkehr der K 19 und Anschluss über den Sattlerweg

Variante 4 = Zwei neue Kreisverkehre an K 21/Klauser Straße sowie an K 19, ergänzend mit neuer Anbindung der südlichen Erweiterung an den geplanten Kreisverkehr K 21/Klauser Straße.

Das Gutachten betrachtet die Aufnahme der zusätzlichen Verkehrsströme durch den Bebauungsplan über das vorhandene Straßennetz innerhalb des Industrieparks Klausen mit seinen drei Anbindungsbereichen als kritisch. Der Verkehrsfluss auf der Klauser Straße/Schlosser Straße würde durch die vielen vorhandenen Zu- und Abfahrten sowie der Ein- und Ausparkvorgänge und dem querenden Fußgängerverkehr zusätzlich beeinträchtigt. Die Verkehrssituation im Industriepark Klausen ist im Bestand schon als kritisch zu betrachten, da es immer wieder, vor allem in den

Rush-Hour-Zeiten, zu Behinderungen kommt. Außerdem könnte der Sattlerweg auf Grund seines eingeschränkten Straßenquerschnitts von ca. 5,50 m Breite mit angebauten Bürgersteigen und des direkten angrenzenden Kindergartens „Klaus-Entdecker“ des Deutschen Roten Kreuzes/DRK nicht die Erschließungsfunktion für Industrieschwerlastverkehr übernehmen. Insofern ist aus diesen Gründen eine zusätzliche Anbindung an das regionale Straßenverkehrsnetz erforderlich.

Bei einer Wertung der vier Erschließungsvarianten empfiehlt das Verkehrsgutachten die Variante 1, den alleinigen Anschluss über einen neuen Kreisverkehr an die K 19. Eine alleinige Erschließung über den Sattlerweg (Variante 2) wird aus den oben angeführten Gründen nicht empfohlen.

Die Erschließung über zwei Kreisverkehre (Variante 4) mit einer zusätzlichen Anbindung des Planbereiches an einen geplanten Kreisverkehr K21/Klauser Straße, löst zum einen erhebliche Kosten aus und belastet zum anderen durch die zusätzliche Anbindungsmöglichkeit und die zusätzlichen Verkehre an der K 21/Klauser Straße die Bewohner von Weiher und Vorderrübach.

Die Variante 3, beidseitige Erschließung über Sattlerweg und den geplanten Kreisverkehr an der K 19, beinhaltet die vorgenannten Probleme hinsichtlich des Straßenquerschnitts des Sattlerweges sowie der schwierigen Verkehrssituation mit dem angrenzenden Kindergarten.

Auf Grund der Aussagen und Empfehlungen des Verkehrsgutachtens vom Juli 2016 wird der Hauptplanbereich des Bebauungsplanentwurfs nur über eine Anbindung an die K 19 verkehrlich erschlossen.

Da die nicht verkehrsgerecht ausgebaute Sackgasse des Sattlerweges im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 21 C einer Verbesserung bedarf, soll über den Entwurf des BP Nr. 21 D ein planungsrechtlich notwendiger Ausbau berücksichtigt werden. Durch die Lage des DRK-Kindergartens „Klaus-Entdecker“ am Sattlerweg 2 sind durch den an- und abfahrenden Verkehr der Eltern und Angehörigen sowie der ausgelasteten Parkplätze entlang des Sattlerweges immer wieder ungeordnete Wendemanöver, zum Teil auf Privatgrundstücken, festzustellen. Auch die Situation durch verkehrt fahrende Fahrzeuge und das An- und Abfahren des Müllfahrzeugs, die hier keine Wendemöglichkeit vorfinden, bedarf der Verbesserung. Insofern wird für den am nördlichen Plangebietsrand anschließenden Sattlerweg im Plangebiet eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Um den Parkdruck durch den Kindergarten und der Firmen am Sattlerweg zu minimieren, werden im Bereich des Wendehammers ca. 13 öffentliche PKW-Stellplätze planerisch berücksichtigt. Um die verkehrliche Erschließung der neuen Bauflächen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 21 D über diesen neu geplanten Wendehammer in Verlängerung des Sattlerweges zu unterbinden, ist um die Verkehrsfläche das Verbot von Ein- und Ausfahrten festgesetzt (gemäß Planzeichenverordnung: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt). Durch diese Festsetzung wird garantiert, dass die verkehrliche Erschließung der Gewerbegebietsflächen, die unmittelbar an den neu geplanten Wendehammer des Sattlerweges im nördlichen Plangebiet angrenzen, nur über die neue Verkehrsfläche mit großem Wendehammer aus dem Plangebiet erfolgt.

Eine verkehrliche Verbindung zwischen diesen beiden Wendehämmern wird für Fußgänger, Fahrradfahrer und ggf. Wirtschaftsfahrzeuge durch die Festsetzung als

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ermöglicht. Der allgemeine LKW- und PKW-Verkehr wird hier durch Poller oder alternative Hindernisse an der Durchfahrt gehindert. Die detaillierte Gestaltung wird seitens der Gemeinde Lindlar im Zuge der Ausführungsplanung vorgenommen. Hierbei wird auch die Nutzung dieser verkehrlichen Verbindung für besondere Notfälle (zum Beispiel Brand, Blockade der einzigen Verkehrsanbindung durch Unfall) berücksichtigt.

Die innere Erschließung des Hauptplanbereiches wurde so gewählt, dass unterschiedlich große Baugrundstücke nachgefragt werden können. Hierbei wurde auch das Ansiedlungsinteresse zweier heimischer Firmen berücksichtigt, die einen größeren Flächenbedarf für das östliche Plangebiet angemeldet haben.

Der Straßenquerschnitt wird im Bebauungsplanentwurf mit ca. 9,00 m zugrunde gelegt. Hierbei wird eine Fahrbahnbreite von ca. 7,00 m, ein einseitiger Bürgersteig von ca. 1,50 m sowie ein einseitiges ca. 0,50 m breites Bankett berücksichtigt. Ggf. ist für mögliche LKW-Stellplätze eine zusätzliche Breite von ca. 3,00 m in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die beiden großen Wendehämmer am Ende der jeweiligen inneren Erschließungsstraßen weisen einen Mindestdurchmesser von 30 m auf.

Da die Situation nachgefragter LKW-Stellplätze auf Grund eines mangelnden Angebotes sowohl in der Region als auch in Lindlar immer problematischer wird, sieht der Bebauungsplanentwurf eine entsprechende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Stellfläche für LKW, vor. Um die für Firmen effektiv ausnutzbaren möglichst rechteckigen Bauflächen nicht zu beeinträchtigen, wurde eine Fläche mit ungünstiger Gebäudebebaubarkeit im östlichen Plangebiet bestimmt. Für das An- und Abfahren der LKWs liegt diese Fläche wiederum günstig, da die LKWs direkt im Anschluss über den Wendehammer abfahren können. Bei Berücksichtigung der grundsätzlichen Länge von Sattelzügen (mit Anhänger) zwischen 16 – 19 m können hier mindestens 8 LKWs parken. In Ergänzung zu dieser festgesetzten Fläche, wird die Gemeinde Lindlar im Zuge der Ansiedlung der Firmen prüfen, ob entlang der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Baugebietes zusätzliche LKW-Stellplätze realisiert werden können. Dies erfolgt in Abhängigkeit der Lage der Ein- und Ausfahrten der anzusiedelnden Firmen.

Um das vorhandene Wirtschafts- und Wanderwegenetz weitestgehend zu sichern und die durch die Planung entstehenden Lücken wiederum planerisch zu schließen, werden die entsprechenden Wegeflächen im Bebauungsplanentwurf als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß-, Rad- und/oder Bewirtschaftungsweg festgesetzt. Dies betrifft vor allem die Wirtschaftswege am westlichen Plangebietsrand sowie im östlichen Planbereich, zwischen der öffentlichen Grünfläche und der landwirtschaftlichen Fläche. Der westliche Wirtschaftsweg in Nähe der Ortslage Weyer dient als örtlicher Wanderweg (Zeitreise), der durch den Wegfall des Wirtschafts-/Wanderweges an der nördlichen Plangebietsgrenze neu zu bestimmen ist. Ebenfalls ist der überregionale Wanderweg des Sauerländischen Gebirgsvereines (X28 – Graf-Engelbert-Weg) durch den Wegfall des nördlichen Wirtschafts-

/Wanderweges neu zu bestimmen. Durch die planerische Festsetzung der beiden Wirtschafts-/Wanderwege sind Verknüpfungen zur kulturell bedeutenden Lucia-Kapelle nördlich des Plangebietes weiterhin möglich.

6.7 Schalltechnisches Prognosegutachten zum geplanten Kreisverkehr an der K 19

In Ergänzung zu dem Verkehrsgutachten des Planungsbüros Schumacher vom Juli 2016 wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten zu den zu erwartenden Geräuschemissionen durch den geplanten Kreisverkehrs an der K 19 erstellt. Das Gutachten wurde vom Büro Graner+Partner abschließend am 17. Januar 2017 erstellt. Auf Grundlage des gezählten und prognostizierten Verkehrsaufkommens durch das Planungsbüro Schumacher wurden die Lärmwerte ermittelt und für zwei ausgesuchte Wohngebäude in direkter Nähe (Horpestraße 27 sowie Horpestraße 33) die Lärmbelastungen berechnet. Dabei hat der Gutachter für die Wohngebäude Immissionsgrenzwerte entsprechend eines allgemeinen /reinen Wohngebietes zugrunde gelegt, obwohl die Gebäude gemäß gültigem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindlar als gemischte Bauflächen ausgewiesen sind und somit höhere Belastungen zu akzeptieren wären. Das Wohngebäude Horpestraße 33 ist zum Beispiel einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen. Trotzdem wird im Schalltechnischen Prognosegutachten nachgewiesen, dass sowohl im Bestand (ohne Kreisverkehr) als auch in der Planung (mit Kreisverkehr und Verkehrszunahme) sogar die Immissionsgrenzwerte für ein allgemeines/reines Wohngebiet eingehalten werden. Da die BGW der Gemeinde Lindlar im Zuge der Grunderwerbsverhandlungen zum Schutz der Ortslage Horpe die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung im südlichen Bereich des geplanten Kreisverkehrs zugesagt hat (siehe auch Planzeichnung „Schallschutzeinrichtung“), ist von einer zusätzlichen Reduzierung der Verkehrslärmsituation auszugehen.

6.8 Geländeherichtung und Erschließung

Dieser Bebauungsplanentwurf basiert auf einen Vorentwurf zur Geländeherichtung auf Grundlage von Höhenaufnahmen des Planungsbüros Schumacher. Inhalt dieser Ingenieurvorplanung ist eine weitestgehend erdmassenneutrale Herrichtung des Industrie- und Gewerbegebietes.

Die Fläche zur Geländemodellierung des Industrieparks mit den erforderlichen Bauflächen, begrüntem Böschungsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen beträgt ca. 27 ha. Ergänzend ist der ca. 1 ha große Bereich zur Vergrößerung der Regeneinrichtungen östlich von Vorderrübach zu betrachten. Da auf Grund des Ansiedlungserfordernisses örtlicher Firmen die Erschließung der höher gelegenen GI-Flächen im nördlichen/nordöstlichen Plangebiet bevorzugt zu behandeln ist, ist die Erschließung in einem Bauabschnitt umzusetzen. Dies begründet sich zum einen mit der erdmassenneutralen Herrichtung und der notwendigen Erstinstallation der Infrastruktureinrichtungen (Wasser, Abwasser etc.) an der höchsten Stelle (ca. 335m – 337 m ü. NN des künftigen Geländeniveaus) des Plangebiets. Von der höchsten Stelle des Plangebietes im Norden/Nordosten fällt das Gelände entlang der Verkehrsstraßen bis zum Wendehammer am Sattlerweg auf ca. 317m/318 m. ü. NN. Zum Nachweis der konkreten Geländemodellierung sowie der Kostenberechnung der Maßnahme wird im Zuge des Verfahrens eine detaillierte Bodenuntersuchung

eingeholt. Dieses Bodenbegutachten wird eine genaue Aussage zu den Bodenklassen, vor allem der potentiellen Felsklassen 6 – 7, liefern. Parallel hierzu wird im Bauleitplanverfahren eine ingenieurmäßige Planung der Geländemodellierung vorgenommen. Die Ergebnisse werden im Planentwurf angepasst und stellen genauere Aussagen zur tatsächlichen Lage der Böschungen und des Geländeniveaus dar. Ziel dieser Art der Geländeherrichtung der südlichen Erweiterung des Industrieparks Klausen ist eine umweltgerechte Erschließung, da ein Erdmassenausgleich im Plangebiet angestrebt wird und kein Boden angefahren oder abgefahren (bis auf den überschüssigen Mutterboden) werden soll. Außerdem werden den Betrieben hierdurch funktionell nutzbare, fast ebenerdige Bauflächen angeboten, so dass der Standort durch diese Maßnahme eine erhöhte Ansiedlungsattraktivität aufweist. Zusätzlich hat die Kommune durch das hergerichtete Gelände mit den neu entstandenen begrünten Böschungen die Möglichkeit, im Vorgriff der Ansiedlungen umfangreiche Begrünungen einzuleiten, so dass die visuelle Beeinträchtigung zeitnah minimiert werden kann.

Bezüglich der Oberbodenverwendung (Mutterboden) wird im Zuge der Erschließung des Plangebietes beabsichtigt, möglichst viele der anfallenden Oberbodenmassen im Plangebiet bzw. in der Nähe des Plangebietes zu verwenden oder zu lagern. Ein Teil dieser Erdmassen soll auch in den Pflanzflächen der Auftragsböschungen zur Abrundung der Böschungsfüße eingebracht werden. Nicht benötigter Mutterboden ist im Zuge des Erschließungsauftrages seitens der bauausführenden Firma ordnungsgemäß zu entsorgen.

6.9 Anpflanzungsflächen innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete

Um die nicht zur Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen (u.a. Straßenbegleitgrün, Gliederungsgrün zwischen den Firmen, Böschungsflächen, nicht überbaubare Fläche gemäß GRZ/max. 0,8) einer dem Natur- und Landschaftsraum entsprechenden Nutzung zuzuführen, werden zur Wahrung einer Grünvernetzung und der Entstehung eines Parkcharakters Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen (Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Durch diese Maßnahmen soll eine randliche Eingrünung und Durchgrünung des Gewerbe- und Industriegebietes erzielt werden, wodurch das Landschaftsbild in seiner Beeinträchtigung durch die baulichen Anlagen wiederum entsprechend aufgewertet wird.

Die konkreten Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LPB) der Planungsgruppe Grüner Winkel, der als Anlage der Begründung beigelegt ist, in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 7. bestimmt. Durch die Übernahme der Pflegemaßnahmen in die textlichen Festsetzungen kann auf eine rechtliche Absicherung über andere Regelungen wie z.B. über einen zusätzlichen städtebaulichen Vertrag verzichtet werden.

Auf den Pflanzflächen entlang der Straßenverkehrsfläche ist eine geordnete Erschließung der Baugrundstücke zu gewährleisten. Damit die Ein- und Ausfahrten keinen überdimensionierten Anteil auf den Pflanzflächen einnehmen, werden sie auf max. 20 m Breite festgesetzt. Hierfür sind keine Ersatzanpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen nachzuweisen, da Ein- und Ausfahrten naturgemäß zu einer geordneten Erschließung eines Baugrundstückes gehören. Die festgesetzten

Hochstämme auf diesen Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind allerdings bindend, ggf. mit Standortverschiebungen zu realisieren, um eine innere grünräumliche Gliederung zu erreichen, die auch das Landschaftsbild verbessert. Zur Nachvollziehbarkeit der Begrünung der Baugrundstücke ist im Bauantragsverfahren zum Bauantrag ein Begrünungsplan auf Grundlage eines Lageplanes beizufügen.

Zur Gewährleistung der möglichen intensiven Ausnutzung der Baugrundstücke bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 wird von den Begrünungsmaßnahmen auf den Industrie- und Gewerbegebietsflächen abgesehen, wenn zu mindestens 1/3 des betriebseigenen Energiebedarfs über regenerative Energien oder zu mindestens 70 % Dachbegrünung der dem jeweiligen Bauantrag zugrundeliegenden Gebäude nachgewiesen wird (siehe Ziffer 6. der textlichen Festsetzungen).

6.10 Öffentliche Grünfläche: Böschungsbepflanzung

Im Zuge der Herrichtung der Bauflächen entstehen auf Grund der bewegten Topographie in den Randbereichen Böschungen, die für eine gewerbliche oder industrielle Nutzung nicht geeignet sind. Um eine grünräumliche Einbindung des gesamten Baugebietes zu gewährleisten und die landschaftsvisuellen Beeinträchtigungen weitestgehend zu reduzieren, werden diese zwischen ca. 10 m – 30 m breiten Böschungen mit einer intensiven Durchgrünung und waldartigen Pflanzbeständen angereichert. Zur Sicherstellung einer optimalen grünräumlichen Einbindung, werden auf den bepflanzten Böschungsflächen im Bereich der Böschungsoberkante einzelne Hochstämme im Abstand zwischen 25 m – 30 m festgesetzt.

Zur Bewirtschaftung dieser begrünten Böschungen sind am Böschungsfuß Bewirtschaftungswege von max. 3 m breite vorzuhalten.

Die konkreten Pflanz- und Pflegemaßnahmen auf diesen Böschungsr Grünflächen wurden auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags der Planungsgruppe Grüner Winkel in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 8 „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Böschungsbepflanzung“ übernommen. Diese Flächen übernehmen ebenfalls Ökowerte für die Berechnung des ökologischen Ausgleichs.

6.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Waldflächen

Teilbereiche der vorhandenen Waldflächen im westlichen Pangebiet in Richtung Weyer werden in unmittelbarem Anschluss an den Siedlungsraum erhalten und im Sinne einer ökologischen Aufwertung entwickelt. Hierdurch bleibt für wesentliche Teilbereiche von Weyer ein grüner Gürtel mit gewachsenem Sichtschutz erhalten.

Die konkreten Maßnahmen wurden auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags (LPB) der Planungsgruppe Grüner Winkel unter Ziffer 9 „Waldfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB“ übernommen. Eine Anerkennung der Maßnahmen für den Waldausgleich wird angestrebt.

6.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf Grundlage der Aussagen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages der Planungsgruppe Grüner Winkel werden unter Ziffer 10. der textlichen Festsetzungen Maßnahmen zum Schutz der Tiere und Pflanzen, des Bodens sowie des Wassers getroffen. Hierzu gehört auch die Beachtung der Umsetzung der aufgezeigten CEF-Maßnahmen gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung vom März 2017 für Mäusebussard und Waldkauz.

6.13 Ausgleichsflächen für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft

Der Eingriff durch die geplanten Bau- und Straßenflächen, die Vergrößerung der Regenrückhalteeinrichtungen sowie durch die Böschungen in Boden, Natur und Landschaft, ist aufgrund des Bundesbaugesetzes, des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes NW auszugleichen. Potentiell geeignete Freiflächen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes sind kaum vorhanden bzw. als solche nicht umsetzbar. Lediglich die waldartig zu begrünenden Böschungsflächen sowie der ökologisch zu entwickelnde Wald im westlichen Planbereich sind hierfür geeignet. Insofern sind die überwiegenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu definieren. Hierzu hat die Planungsgruppe Grüner Winkel in enger Absprache mit der Gemeinde Lindlar im Gemeindegebiet 15 potentielle Ausgleichsräume bestimmt, die eine Gesamtfläche von 48,19 ha aufweisen (siehe landschaftspflegerischer Fachbeitrag). Die konkreten Ausgleichsmaßnahmen auf diesen Flächen werden im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens konkretisiert und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden die Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 21 D übernommen.

Zu den insgesamt nachzuweisenden Ausgleichsflächen kann noch ein Guthaben von 164.484 Ökowerten aus dem Bebauungsplan Nr. 21 E „Nördliche Erweiterung Industriepark Klaus“ in Anrechnung gebracht werden. Insgesamt ist dann noch außerhalb des Plangebietes eine Kompensation von 3.663.491 Ökowerten zu erbringen. Gemäß der vorgesehenen Maßnahmen auf den 15 Ausgleichsräumen außerhalb des Plangebietes kann ein Umfang von 3.956.983 Ökowerten planerisch vorgesehen werden, sodass ein Überschuss von 293.492 Ökowerten verbleibt.

6.14 Ausgleichsflächen für den Verlust des Waldes

Der umfangreiche Eingriff in Waldflächen von ca. 23,70 ha ist entsprechend auszugleichen. Es wurden bezüglich des Waldverlustes seitens des Landesbetriebes Wald und Holz und der Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände im Oberbergischen Kreis in der Scopingbeteiligung Bedenken erhoben, die im Zuge des Bauleitplanverfahrens mit den Beteiligten abzustimmen und möglichst auszuräumen sind.

Für diesen Waldverlust, mit entsprechendem Verlust der ökologischen Wertigkeit, werden im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens über den in Aufstellung befindlichen landschaftspflegerischen Fachbeitrag entsprechende Kompensationen mit den Behörden und betroffenen Trägern öffentlicher Belange konzeptionell abge-

stimmt. Hierbei ist zu beachten, dass die Belange des Waldes unter Berücksichtigung der interkommunalen Funktion des Industrie- und Gewerbeflächenstandortes „Industriepark Klausen – südliche Erweiterung“ zu werten sind. Gemäß der regionalplanerischen Zielsetzung übernimmt die Erweiterung des Industrieparks Klausen Funktionen für die Gemeinde Engelskirchen, da dort keine regionalplanerisch relevanten Industrie- und Gewerbeflächen angeboten werden können.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der nördlichen Erweiterung des Industrieparks Klausen, mit dem Bebauungsplan Nr. 21 E, wurden schon Waldkompensationsmaßnahmen erfasst und abgestimmt, die für den Eingriff des BP 21 D der südlichen Erweiterung angerechnet werden können (siehe Ziffer 4.3.1, Seite 20 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags vom Juni 2017). Weitere Details sind im Zuge des Bauleitplanverfahrens abzustimmen.

6.15 Belange der Landwirtschaft

Durch die Planung sind Verluste bzw. Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Flächen von insgesamt ca. 1,90 ha zu verzeichnen.

Zur Sicherung und Erhaltung der hofnahen landwirtschaftlichen Flächen im südöstlichen Plangebiet werden diese im Bebauungsplanentwurf entsprechend festgesetzt.

Hierfür wird eine geringe Verlagerung der gemäß Regionalplan dargestellten Flächen für die industrielle und gewerbliche Entwicklung auf diesen Flächen in Richtung Weyer vorgenommen.

Zu Wahrung der landwirtschaftlichen Interessen wird die Fläche im südwestlichen Plangebiet zwischen Weyer und der waldartigen Böschungsbegrünung ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft gesichert. Hierdurch werden die im Oberbergischen Kreis seit Jahren reduzierten landwirtschaftlichen Flächen nicht zusätzlich beeinträchtigt und durch die Planung die Interessen der Landwirtschaft gewahrt.

Im Vorfeld des formellen Planverfahrens gab es auf Grundlage der fortgeschriebenen Planinhalte am 8. September 2016 bei der Gemeindeverwaltung Lindlar ein Abstimmungsgespräch mit der Landwirtschaftskammer und dem Landesbetrieb Wald und Holz. Ein Ziel des Bauleitplanverfahrens wird sein, mit den Interessensvertretern der Landwirtschaft ein möglichst einvernehmlich abgestimmtes Ausgleichskonzept der ökologischen Kompensationsmaßnahmen zu erhalten.

6.16 Belange des DRK-Kindergartens „Klausen-Entdecker“, außerhalb des Bebauungsplanbereiches am Sattlerweg 2

Für den ca. 70 m nördlich der Plangebietsgrenze am Sattlerweg Nr. 2 befindlichen Kindergarten „Klausen-Entdecker“ (mindestens 40 Kinder zwischen 1 – 6 Jahren) geht durch die Erschließung der Industrie- und Gewerbebauflächen der überwiegende Naturerlebnis- und Lernbereich innerhalb des Waldes verloren. Um den Kindern weiterhin entsprechend nahe Flächen zum Kindergarten anbieten zu können, werden die ökologisch zu entwickelnden Waldflächen zwischen Weyer und den Bauflächen diese Funktion übernehmen.

Bezüglich der Verbesserung der Verkehrssituation zum An- und Abfahren des Kindergartens sowie zur Verbesserung der Parksituation für PKWs wird auf das Kapitel 6.6 „Verkehrliche Erschließung“ verwiesen.

Zurzeit nutzt der Kindergarten einen Spielplatz unmittelbar nördlich des Plangebietsrandes innerhalb des Bebauungsplans Nr. 21 auf einem Firmengrundstück auf Flurstück 208, Flur 22 der Gemarkung Breun. Da der Eigentümer Erweiterungsbedarf seiner Nutzflächen angemeldet hat, ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu prüfen, an welcher geeigneten Stelle in der Nähe des Kindergartens ein alternativer Standort für den Spielplatz vorzusehen ist.

6.17 Artenschutzrechtliche Betrachtung nach § 44 Abs. 1 und § 15 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Auf Grundlage der Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes sind für ein Bauleitplanverfahren Aussagen mit einer Kartierung zum Vorkommen streng geschützter Tierarten, sogenannter „planungsrelevanter Arten“ zu treffen. Hierzu hat die Bau-, Grundstücks- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH der Gemeinde Lindlar das Büro NARDUS aus Nümbrecht beauftragt, das im September 2011 eine erste artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme durchgeführt hat. Hierbei wurde festgestellt, dass ein Vorkommen planungsrelevanter Amphibien, Reptilien und Schmetterlinge im Planungsraum ausgeschlossen werden konnte. In dem abschließenden Bericht des artenschutzrechtlichen Gutachtens vom 19. September 2011 heißt es, dass im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG mit der Realisierung des Bauvorhabens keine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Jagdhabitaten (i.S. der Unbrauchbarmachung für einen Fortpflanzungserfolg) vorliegt. Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung des BP Nr. 21 D „Südliche Erweiterung Industriepark Klausse“.

Da seit September 2011 die Liste der „planungsrelevanten Arten“ fortgeschrieben wurde und inzwischen sechs Jahre seit der Erstuntersuchung vergangen sind, wurde ab Frühjahr 2016 eine Nachkartierung seitens des Büro NARDUS vorgenommen. Die ergänzten Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im März 2017 vorgelegt. Als Ergebnis ist festzustellen, dass keine planungsrelevanten Tierarten durch die Planung beeinträchtigt werden, bis auf den Mäusebussard sowie den Waldkauz. Unter Berücksichtigung von CEF-Maßnahmen und eines Risikomanagements für Mäusebussard und Waldkauz, liegen dann keine Beeinträchtigungen planungsrelevanten Arten vor. Außerdem konnte auf eine vertiefte Betrachtung der Pflanzenarten verzichtet, da planungsrelevanten Pflanzenarten in NRW im Plangebiet auszuschließen sind (Artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe II, Büro Nardus, Dipl.-Geogr. Rainer Galunder, vom März 2017).

Die konkreten Maßnahmen zur ökologischen Sicherung für Mäusebussard und Waldkauz werden in Abstimmung mit der Gemeinde Lindlar/der BGW der Gemeinde Lindlar im Zuge des Planverfahrens und somit vor Satzungsbeschluss bestimmt. Ziel wird es hierbei sein, diese noch zu bestimmenden Maßnahmen der Errichtung von drei Ersatzhorste/Nistkörbe für den Mäusebussard und drei Ersatznistkästen für den Waldkauz vor Rodung der Waldflächen im Plangebiet umzusetzen.

6.18 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die **Trinkwasserversorgung** des Plangebietes wird über die vorhandenen Leitungen aus dem vorhandenen Industriegebiet Klausse garantiert.

Die erforderliche **Löschwassermenge** von 3200 l/min. über 2 Stunden muss im Zuge der Planumsetzung ebenfalls garantiert werden. Die Detailplanungen werden im Laufe des Verfahrens abgestimmt.

Die **Stromversorgung** wird über das vorhandene Stromnetz im Umfeld der Industrieparkerweiterung sichergestellt. Nach Vorlage des überwiegenden Strombedarfs der angesiedelten Firmen im Plangebiet wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens seitens der Gemeinde Lindlar/der BGW der Gemeinde Lindlar geklärt, ob ein regeneratives Energienetzwerk zu installieren ist.

Die Versorgung des Gebietes mit **Gas** ist möglich, wird allerdings erst auf Kundenwunsch und Rentabilitätsnachweis vorgenommen. Im nördlich angrenzenden Bestand des Industrieparks sind bis zum zentralen Bereich Gasleitungen verlegt worden, woran eine mögliche Netzzertüchtigung vorgenommen werden kann.

Telefonleitungen werden im Zuge der Ausführungsplanung vom Netzbetreiber berücksichtigt.

Eine wünschenswerte Versorgung mit schnellem **Internet** über Glasfaserkabel kann im Plangebiet auf Grund der eingeleiteten Infrastrukturmaßnahmen für den ländlichen Raum zukünftig gewährleistet werden. Der genaue Zeithorizont ist hierbei mit den potentiellen Netzbetreibern außerhalb des Bauleitplanverfahrens abzustimmen. Das Plangebiet wird entsprechend dem Stand der Technik im **Trennsystem** entwässert. Für die anfallenden Regenwässer wird die vorhandene Regenklär- und Regenrückhalteeinrichtung östlich von Vorderrübach, am unmittelbaren Kreuzungsbereich K21/Klauser Straße/Straße nach Hinterrübach, ausgebaut. Die zurückgehaltenen Regenwässer werden dann gedrosselt dem natürlichen Lauf des Weyerbachs zugeschlagen, der ggf. in Teilbereichen von der Abflussmenge an Durchlässen zu ertüchtigen ist. Die notwendige Versorgungsfläche ist im Bebauungsplan Nr. 21 D als eine von zwei Teilflächen des Bebauungsplans 21 D dargestellt. Die aufzufangenden Regenmengen sowie das Maß der notwendigen Erweiterung der Regenrückhalteeinrichtungen werden über die Entwässerungsplanung außerhalb des Planverfahrens mit den Genehmigungsbehörden abgestimmt. Hierbei werden Lösungen durch das beauftragte Fachbüro aufgezeigt, sodass mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die grundsätzliche Entwässerungsthematik genehmigungsfähig ist (grundsätzliche Zustimmung Untere Wasserbehörde/Aggerverband).

Mit der Festsetzung von Industriegebietsflächen ist die Ansiedlung sogenannter **Starkverschmutzer** möglich (siehe beigefügte beispielhafte Auflistung der Anlage zur Begründung), die auf Grundlage der Entwässerungsrichtlinien zur Regenentwässerung eine zusätzliche Vorreinigung über ein **Bodenfilterbecken** vorzunehmen haben. Da seitens der Gemeinde Lindlar keine öffentliche Einrichtung eines Bodenfilterbeckens, auch aus Kostengründen, vorgesehen ist, haben mögliche potentielle Starkverschmutzer auf ihrem eigenen Baugrundstück dafür Sorge zu tragen, dass die geforderte Filterung vor Einleitung in das öffentliche Entwässerungssystem vorgenommen wird. Alternativ können die potentiell belasteten Flächen auch eingehaust bzw. überdacht werden. Diese Regelung der Nichterrichtung eines öffentlichen Bodenfilterbeckens wird deshalb gewählt, da die überwiegenden Industriebetriebe in der Region keine Starkverschmutzer sind. Mit dem Bau eines möglicherweise nicht genutzten öffentlichen Bodenfilterbeckens würde die Gemeinde

Lindlar eine zusätzliche Fläche versiegeln und Investitionen für die Errichtung und Unterhaltung tätigen, die eventuell gar nicht erforderlich wären.

Eine entsprechende Formulierung zu diesem Sachverhalt ist in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. „Behandlung des Regenwassers von Starkverschmutzern im Industriegebiet“ berücksichtigt.

Der Anschluss der **Schmutzwässer** ist über den Hauptsammler in der K 21/Klauser Straße vorgesehen, der die Abwässer zum Klärwerk Heiligenhoven weiterleitet.

6.18 Kultur- und Sachgüter

Außerhalb des Plangebietes, unmittelbar südlich der K 19 in Richtung Horpe, befindet sich auf ca. 300 m Länge die Reste einer Landwehr in Form eines doppelten Walles mit beidseitig vorgelagertem Graben. Es handelt sich um das „Bodendenkmal Landwehr, Wallgraben in Horpe“ (Kennziffer 374020). Im den beiden Plangebieten sind zum Zeitpunkt des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

6.19 Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde Lindlar als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal an der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02296/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6.20 Landesrechtliche Vorschriften (Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW)

Um eine Einfügung der zukünftigen baulichen Anlagen sowie der damit verbundenen Außenanlagen in das vorhandene Dorf- und Landschaftsbild zu erreichen, werden für einige Merkmale (Dächer, Fassaden, Einfriedungen, Werbeanlagen, Stützmauern) gestalterische Festsetzungen im Sinne des § 86 BauO NW gemäß § 9 Abs. 4 BauGB getroffen.

6.21 Nachhaltige, klimaschutzfreundliche Industrieparkentwicklung

Die südliche Erweiterung des Industriepark Klause soll unter Berücksichtigung eines nachhaltigen Klima- und Umweltschutzes entwickelt und langfristig gesichert werden. Hierbei werden folgende Maßnahmen und Inhalte berücksichtigt:

- Landschaftsgerechte und klimaschutzfreundliche grünräumliche Einbindung des Plangebietes mit Sicherstellung der Pflege und Unterhaltung durch die Kommune und den Firmeneigentümern. Entwicklung, Erhaltung, Aufwertung sowie Vernetzung schon vorhandener grünräumlicher Strukturen.
- Gestalterische Festsetzungen zur dorfbild- und landschaftsgerechten Einbindung unter Berücksichtigung ressourcen- und energieeffizienter Architektur. Schaffung eines Investitionsanreizes in Dachbegrünung sowie in regenerative

Energien wie z.B. Photovoltaik, Kleinwindanlagen oder Biomasse durch dann mögliche intensivere gewerbliche und industrielle Ausnutzung des jeweiligen Baugrundstücks über Regelung in den textlichen Festsetzungen. (GRZ = 1,0)

- Erdmassenneutrale Geländeherrichtung im Plangebiet: Kein Abfahren von Erdmassen (außer überschüssiger Mutterboden), keine zusätzliche Belastung anderer Natur- und Landschaftsräume durch Nutzung entfernter Deponien oder evtl. Einrichtung einer neuen Deponie. Reduzierung der Umweltbelastung durch Verringerung der LKW-Fahrten außerhalb des Plangebietes im Zuge der Erschließungsmaßnahme.
- Direkte verkehrliche Einbindung des Gebietes in das vorhandene gemeindliche Erschließungsnetz sowie an das vorhandene leistungsfähige regionalen Netz der K 19. Keine Neuerrichtung von Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes, um die zusätzlichen Verkehrsströme anzubinden.
- Anbindung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen an die vorhandenen Systeme außerhalb des Plangebiets. Lediglich Vergrößerung schon vorhandener Infrastruktureinrichtungen zur Regenrückhaltung und ggf. Vergrößerung von Durchlässen.
- Wahrung der Interessen des DRK-Kindergartens „Klausе Entdecker“ nördlich des Plangebietes am Sattlerweg 2, durch Verbesserung der Verkehrssituation (Schaffung zusätzlicher PKW-Stellplätze und Einrichtung eines Wendehammers), Sicherung von Waldflächen für „Lernen in der Natur“ und Prüfung eines alternativen Standortes für einen Spielplatz im Bauleitplanverfahren
- Prüfung der Planung eines regenerativen Energienetzwerkes außerhalb des Bauleitplanverfahrens, wenn der gesamte Wärme- und Strombedarf bekannt ist. Eine wirtschaftliche Dimensionierung ist dann angebracht, wenn die Bedarfe der Abnehmer gedeckt sind.

7. **Auswirkungen der Planung**

7.1 **Umweltbericht**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Für die konkrete Prüfung ist inhaltlich die Anlage 1 des BauGB anzuwenden. Der Umweltbericht wird der Begründung als Anlage beigefügt und wird im Laufe des Bauleitplanverfahrens auf Grundlage der hinzugewonnenen Erkenntnisse fortgeschrieben

Da gemäß § 2, Anlage 1, Ziffer 18.7.1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine eigenständige Umweltverträglichkeitsprüfung für das städtebauliche Entwicklungsvorhaben der südlichen Erweiterung des Industrieparks Klausе durch den BP 21 D (über 10 ha groß) durchzuführen ist, wurde mit Datum

vom 31.10.2007 eine Umweltverträglichkeitsstudie durch die Planungsgruppe Grüner Winkel erstellt. Hierbei wurde das Plangebiet als ein Bereich mit mittlerer Konfliktintensität für die Umweltfaktoren bewertet, wobei die Konflikte bei entsprechender Berücksichtigung von Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen gut kompensiert werden können. Außerdem dient das Bauleitplanverfahren mit seiner Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der darzustellenden Umweltbelangen im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als ganzheitliches Prüfverfahren der Umweltverträglichkeit. Ein Umweltbericht ist der Begründung als Anlage beigelegt.

7.2 Bodenordnung, Enteignung

Beabsichtigtes Ziel ist, spätestens bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 21 D, einvernehmliche Lösungen mit den Grundstückseigentümern zu erzielen, damit die Entwicklung der Industrie- und Gewerbeparkerweiterung mit allen notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft umgesetzt werden kann. Sofern aufgrund freiwilliger Vereinbarung, die für die Durchführung der Baumaßnahme notwendige Grundstücksordnung nicht erreicht werden sollte, behält sich die Gemeinde Lindlar Bodenordnungsmaßnahmen gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches vor.

7.3 Sozialplan und Härteausgleich

Negative Auswirkungen auf die von der Planung betroffenen persönlichen Lebensumstände der Bürger werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erwartet. Sollte sich bei der Umsetzung des Bebauungsplanes etwas anderes ergeben, wird sich die Gemeinde Lindlar mit den betroffenen Bürgern in Verbindung setzen, um eventuelle Maßnahmen nach den §§ 180 und 181 BauGB zu realisieren.

8. Flächenbilanz

Nutzungsart	überbaubar (ca. ha)	Begrünung (ca. ha)	Insgesamt (ca. ha)
Gewerbegebiet - GE 0	0,45	-	0,55
Gewerbegebiet - GE 1	5,65	0,75	7,10
Gewerbegebiet – GE 2	3,30	0,50	4,15
Gewerbegebiet – GE 2*	0,50	0,10	0,65
Industriegebiet - GI	7,20	0,35	9,00
Industriegebiet – GI*	1,00	0,05	1,25
Summe GE + GI	18,10	1,75	22,70
Verkehrsfläche	1,65	-	1,65
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Wege- flächen	-	-	0,70
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: öffentl. LKW Stellplätze	0,20	-	0,20

Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: öffentl. PKW Stellplätze	0,05	-	0,05
Fläche für Regenwasser- entsorgung/Teilfläche 2	0,80	0,20	1,00
Öffentliche Grünfläche: Böschungsbepflanzung	-	2,45	2,45
Wald – ökologisch zu ent- wickeln	-	2,15	2,15
Fläche für die Landwirtschaft	-	-	5,00
Summe	20,80	6,55	35,90

- Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Planentwurfs des Bebauungsplans 21 D „Industriepark Klause – südliche Erweiterung“ und werden mit Satzungsbeschluss rechtlicher Bestandteil der Planurkunde.

Anlagen der Begründung:

- Umweltbericht gemäß § 2a BauGB
- Beispielhafte Liste von Starkverschmutzern
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom Juni 2017
- Artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe II vom März 2017
- Schalltechnisches Prognosegutachten vom Januar 2017
- Verkehrsgutachten vom Juli 2016

Oberbergische Aufbau GmbH - Gummersbach, 20. Juni 2017